

<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

## 12.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

### 12.2.1 Datos del Sujeto.

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).							
Código	Tipo de Inmueble	Uso del Suelo		RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )
SUJETO	Lote	Rural		NO	Estrato 2	3Has 5.000 m <sup>2</sup>	00,00
Edad (Años)	Sistema Constructivo	Estado	Pendiente (%)	Tipo de Vía	Nivel sobre la Vía (metros)	Frente a la Vía (metros)	Forma
0	-	-	12%	4	0	500,00	Irregular

Para entender la información anterior, se aclara:

- **Tipo de Vía.** Corresponde a las características de las vías presentes en el sector del inmueble, de acuerdo a los siguientes criterios:

Tipo de Vía	Características
1	Son aquellas vías que se ubican en los sectores más valiosos y de mayor desarrollo comercial. Además tendrán las mejores características, en cuanto a aspectos como: materiales, estado, ancho, etc.
2	Corresponde aquellas vías que se ubican en las zonas comerciales de menor desarrollo y las zonas industriales que deben soportar tránsito. Son similares a las anteriores en cuanto a sus características.
3	Este tipo de vía se localiza en las zonas residenciales y en aquellas de transición residencial-comercial y en cuanto a sus características son similares a las anteriores.
4	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre fino y permiten la circulación a todo tipo de vehículo. Únicamente en zonas urbanas, algún tipo de servidumbre por sus características de ancho, tipo de material, tipo de acceso a los inmuebles, se clasifican en esta categoría.
5	Son las vías que se localizan en sectores residenciales, industriales y agropecuarios. De lastre mezclado con material más grueso tipo piedra de río, o material arenoso principalmente, y permiten la circulación de todo tipo de vehículos.



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U-20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12-Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

6	De tierra y permite la circulación de vehículos durante todo el año.
7	De tierra y permite la circulación de vehículos sólo durante la época seca.
8	Son los caminos, antiguas trochas madereras, que no permiten el paso de vehículos de cuatro (4) ruedas, sólo carretas, bestias y peatones. También incluye esta categoría la playa, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.
9	Son las vías angostas que sirven de servidumbres o alameda y aceras.
10	Son los ríos, canales, esteros o mar (tipo fluvial), cuando son la única vía de acceso a estos inmuebles.
11	La vía férrea, cuando es la única vía de acceso a estos inmuebles.

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. Tabla 7.13 clasificación de las vías por su tipo. 2012. P 86.

#### TABLA DE ESTADOS DE CONSERVACIÓN DE HEIDECKE

Estado	Característica	Factor
1,0	<b>Nuevo.</b> En condiciones de uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	<b>Intermedio.</b> En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2,0	<b>Normal.</b> En general algunos de sus acabados pueden requerir un mantenimiento preventivo que con su aplicación le devolverán al inmueble una muy buena condición (pinturas parciales, impermeabilizaciones, limpiezas, etc.)	0,9748
2,5	Intermedio entre el estado 2 y 3	0,9191
3,0	<b>Reparaciones Sencillas.</b> Requiere reparaciones sencillas no estructurales (reparaciones en ventanearías, pintura mayor, herrería, pluviales y similares)	0,8190
3,5	Intermedio entre el estado 3 y 4	0,6680
4,0	<b>Reparaciones Importantes.</b> Reparaciones importantes que generalmente involucran elementos estructurales y cambios mayores sustituciones o restituciones en acabados	0,4740
4,5	Intermedio entre el estado 4 y 5	0,2780
5,0	<b>Demolición.</b> Inmueble para demolición o desecho	0,0000

(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 82)

E-mail: [martharubianor@yahoo.com.co](mailto:martharubianor@yahoo.com.co) - Teléfono: 316-8305615

Ibagué, Tolima



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

### 12.2.2 Estudio de Mercado.

El estudio de mercado se realizó en zonas del Municipio de Ibagué y zonas relativamente homogéneas, con características similares que nos permitieron llegar a determinar el valor comercial, con la utilización de la metodología de Comparación o de Mercado (Artículo 1 de la Resolución IGAC 620 de 2008).

#### 14.2.2.1 Comparable 2 (CMP-01).



[https://casas.mitula.com.co/adform/0000005020011649268491908?search\\_terms=lotes+combeima&page=1&pos=2&t\\_sec=1&t\\_or=2&t\\_pvid=2272c99a-a8e1-41a7-99bf-059429d9972e&req\\_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=](https://casas.mitula.com.co/adform/0000005020011649268491908?search_terms=lotes+combeima&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=2272c99a-a8e1-41a7-99bf-059429d9972e&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=)

#### CMP 01

**Valor de Venta del Inmueble**  
\$ 330.000.000

**Área**  
1.700.00 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
-

**Fuente:**  
CASAS.MITULA.COM.CO  
**Fecha de Consulta:**  
28 de AGOSTO de 2022

#### 14.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).



[https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/2700003646078061891/7/8/lotes-combeima?page=2&pos=7&t\\_sec=190&t\\_or=2&t\\_pvid=a5181ac0-1f2f-4320-a75e-d0fc7cd39683&req\\_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=](https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/2700003646078061891/7/8/lotes-combeima?page=2&pos=7&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=a5181ac0-1f2f-4320-a75e-d0fc7cd39683&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=)

#### CMP 02

**Valor de Venta del Inmueble**  
\$ 1.000.000.000

**Área**  
14.000.00 m<sup>2</sup>

**Contacto:**  
CASAS.MITULA.COM.CO

**Fuente:**  
CASAS.MITULA.COM.CO  
**Fecha de Consulta:**  
28 de AGOSTO de 2022




<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

#### 14.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).

	<p><b>CMP 03</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 170.000.000.00</p> <p><b>Área</b> 1860.00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> <b>MERCADOLIBRE.COM.CO</b></p> <p><b>Fuente:</b> MERCADO LIBRE</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 28 de AGOSTO de 2022</p>
<p><a href="https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-595156306-lotes-en-venta-mirador-del-canon-903-223-JM#position=28&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=7243f89d-02f3-4af7-b32b-cc4e814746d7">https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-595156306-lotes-en-venta-mirador-del-canon-903-223-JM#position=28&amp;search_layout=grid&amp;type=item&amp;tracking_id=7243f89d-02f3-4af7-b32b-cc4e814746d7</a></p>	

#### 14.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04).

	<p><b>CMP 04</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 100.000.000.00</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 370.00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> <b>METROCUADRADO</b></p> <p><b>Fuente:</b> METROCUADRADO.COM.CO</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 28 de AGOSTO de 2022</p>
<p><a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237</a></p>	

<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U-20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

#### 14.2.2.5 Comparable 5 (CMP-05).

	<p><b>CMP 05</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 460.000.000.00</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 500.00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> METROCUADRADO.com.co</p> <p><b>Fuente:</b> METROCUADRADO.COM.CO</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 28 de AGOSTO de 2022</p>
<p><a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237</a></p>	

#### 14.2.2.6 Comparable 6 (CMP-06).

	<p><b>CMP 06</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 350.000.000.00</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 6.000.00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> CASAS.TROVIT.COM.CO</p> <p><b>Fuente:</b> CASAS.TROVIT.COM.CO</p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 28 de AGOSTO de 2022</p>
<p><a href="https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237">https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237</a></p>	



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U-20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

#### 14.2.2.7 Comparable 7 (CMP-07).

	<p><b>CMP 07</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 2.200.000.000.00</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 170.000.00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> <b>CASAS.TROVIT.COM.CO</b></p> <p><b>Fuente:</b> <b>CASAS.TROVIT.COM.CO</b></p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 28 de AGOSTO de 2022</p>
<p><a href="https://casas.trovit.com.co/listing/venta-finca-villa-restrepo-30-minutos-de-ibague-por-el-canon-de-el-combeima.80891abc-dafe-3869-9969-1eda04052c1a">https://casas.trovit.com.co/listing/venta-finca-villa-restrepo-30-minutos-de-ibague-por-el-canon-de-el-combeima.80891abc-dafe-3869-9969-1eda04052c1a</a></p>	

#### 14.2.2.8 Comparable 8 (CMP-08).

	<p><b>CMP 08</b></p> <p><b>Valor de Venta del Inmueble</b> \$ 850.000.000.00</p> <p><b>Área Total de Terreno</b> 1.850.00 m<sup>2</sup></p> <p><b>Contacto:</b> <b>CASAS.TROVIT.COM.CO</b></p> <p><b>Fuente:</b> <b>CASAS.TROVIT.COM.CO</b></p> <p><b>Fecha de Consulta:</b> 28 de AGOSTO de 2022</p>
<p><a href="https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/vereda-cay/ibague/7408994">https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/vereda-cay/ibague/7408994</a></p>	

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

#### ESTUDIO DE MERCADO.

Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO	1.700,0	0,0	330.000.000	323.400.000	3,5
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO	14.000,0	180,0	1.000.000.000	980.000.000	
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	1.850,0	120,0	170.000.000	166.600.000	3,5
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO	370,0	80,0	100.000.000	98.000.000	
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO	500,0	120,0	460.000.000	450.800.000	3,5
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	6.000,0	450,0	350.000.000,0	343.000.000	
CMP-07	CASAS.TROVIT.COM.CO	170.000,0	250,0	2.200.000.000,0	2.156.000.000	
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO	1.850,0	850,0	850.000.000,0	833.000.000	

#### 12.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.

Una vez clasificada la información, se obtienen los valores totales de los lotes de terreno, con los cuales podemos calcular el valor por metro cuadrado de cada uno de ellos. Se hace proceso de homogenización de los datos calculados, para hacer correcciones de precio y poder hacer cálculos estadísticos con datos homogéneos.

En la estadística de cálculo del valor del avalúo de cada uno de los inmuebles, se registra el desarrollo de las respectivas homogenizaciones de los valores del mercado, ya que dependiendo de las variables de cada inmueble, los valores de los factores de homogenización de precio varían.

Se aclaran la forma de cálculo de las diferentes variables:

- **Cálculo del Factor Área o Superficie.** Considerando que todos los predios tienen áreas diferentes, se debe hacer la corrección de precios, aplicando un factor de área, ya que desde el punto de vista de la valoración, se parte de la premisa que a mayor área menor valor unitario y viceversa. Para lo anterior se trabajó con la siguiente fórmula:

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv}\right)^{0,31}$$

Fa = Factor área

Alt = Área del lote Comparable

Alv = Área del lote del Sujeto (predio objeto de avalúo)

Fuente: JERÓNIMO AZNAR BELVER Y OTROS. Valoración Inmobiliaria. Métodos y Aplicaciones. 2012. P 71.

Según lo anterior, se construyó el siguiente cuadro, según criterio del equipo evaluador (ley 1673 del 2013, Artículo 3 – definiciones, numeral a).

- **Cálculo del Factor General.** Es el factor resultante de la multiplicación de los tres (3) factores anteriores:

$$FG = Fa * Fn$$

FG = Factor General

E-mail: [martharubianor@yahoo.com.co](mailto:martharubianor@yahoo.com.co) - Teléfono: 316-8305615  
Ibagué, Tolima



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Fa = Factor área  
Fn = Factor negociación

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m <sup>2</sup> )	Área Construc. (m <sup>2</sup> )	Valor Oferta (\$)	Vr Mínimo Oferta (\$)	Estado de la Construcción
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO	1.700,0	0,0	330.000.000	323.400.000	3,5
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO	14.000,0	180,0	1.000.000.000	980.000.000	
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	1.850,0	120,0	170.000.000	166.600.000	3,5
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO	370,0	80,0	100.000.000	98.000.000	
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO	500,0	120,0	460.000.000	450.800.000	3,5
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	6.000,0	450,0	350.000.000,0	343.000.000	
CMP-07	CASAS.TROVIT.COM.CO	170.000,0	250,0	2.200.000.000,0	2.156.000.000	
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO	1.850,0	850,0	850.000.000,0	833.000.000	

#### 12.2.4 Ordenamiento de Datos.

Una vez se obtienen los datos homogenizados, se procede a ordenar los datos de menor a mayor para proceder a hacer el análisis estadístico de los mismos.

#### 12.2.4 Análisis de varianza y resultado final

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Clase Agrológica (CA)	Por Zona Homogénea (ZRH)	Por Temperatura (T)	Por Brillo Solar (BS)	Por Humedad Relativa (HR)	Por Precipitación (P)	Por Régimen de Lluvias (RLL)
CMP-01	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-03	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-04	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-05	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-06	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-07	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
CMP-08	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000

COMPARACIÓN U HOMOGENIZACIÓN.							
Código	Por Área (A)	Por Negociación (N)	Por Tipo de Vía (TV)	Por Servicios (S)	FACTOR GENERAL (CA + ZRH + T + BS + HR + P + RLL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m <sup>2</sup> )	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-01	0,3915	0,9800	1,2949	0,9139	0,4541	194.117,6471	88.146,35
CMP-02	0,7527	0,9800	1,2949	0,9139	0,8730	71.428,5714	62.355,08
CMP-03	0,4019	0,9800	1,2949	0,9139	0,4661	76.651,4230	35.730,87
CMP-04	0,2441	0,9800	1,2949	0,9139	0,2830	270.270,2703	76.496,40
CMP-05	0,2679	0,9800	1,2949	0,9139	0,3107	866.975,6616	269.393,91
CMP-06	0,5788	0,9800	1,0000	1,0000	0,5673	58.333,3333	33.090,91
CMP-07	1,6322	0,9800	1,0000	1,0000	1,5996	12.941,1765	20.700,36
CMP-08	0,4019	0,9800	1,0000	1,0000	0,3939	459.459,4595	180.982,01



Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> )
CMP-07	CASAS.TROVIT.COM.CO	20.700,36
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	33.090,91
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	35.730,87
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO	62.355,08
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO	76.496,40
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO	88.146,35
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO	180.982,01
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO	269.393,91

**ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.**

Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-07	CASAS.TROVIT.COM.CO				X1 (-0,87)	90,01%
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	33.090,91	1.742.356	-0,71		
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	35.730,87	1.742.356	0,71		
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO				X6(1,15)	37,02%
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO				X5(1,17)	4,55%
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO				X4(1,19)	41,22%
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO				X3(1,87)	68,34%
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO				X2(1,87)	81,84%



Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12-Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m<sup>2</sup> de los comparables de menor a mayor para proceder a hacer el análisis de datos.

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL. (Art. 11 y Art. 37 de la Resol. 620 de 2008).					
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple $X_i - \bar{X}$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$
CMP-07	CASAS.TROVIT.COM.CO	20.700,36	-75.162	5.649.270.140	-0,87
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	33.090,91	-62.771	3.940.208.580	-0,73
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	35.730,87	-60.131	3.615.750.867	-0,70
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO	62.355,08	-33.507	1.122.712.951	-0,39
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO	76.496,40	-19.366	375.026.064	-0,22
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO	88.146,35	-7.716	59.530.984	-0,09
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO	180.982,01	85.120	7.245.418.840	0,99
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO	269.393,91	173.532	30.113.329.551	2,01
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados		766.895,90	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		52.121.247.977,91
<b>n</b> : Número de Datos Analizados		8	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		7
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		95.861,99	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		7.445.892.568,27
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$		86.289,59	Coeficiente de Variación = C.V.		<b>90,01%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados		69.425,74	C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite		No Existe	<b>Datos OK</b>		
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$		No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		182.151,57
			Valor Promedio de la Muestra		95.861,99
			Valor Mínimo de la Muestra		9.572,40
			Rango de la Muestra		172.579,17
<b>No existe % de Asimetría</b>					



Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

### 12.2.5 Valoración del Terreno

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m <sup>2</sup> ) $X_i$	Dispersión Simple al Cuadrado $(X_i - \bar{X})^2$	Cálculo de los Puntos Críticos $\frac{X_i - \bar{X}}{S}$	Punto Crítico Eliminado	C.V. con P.C. Eliminado
CMP-07	CASAS.TROVIT.COM.CO				X1 (-0,87)	90,01%
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	33.090,91	1.742.356	-0,71		
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	35.730,87	1.742.356	0,71		
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO				X6(1,15)	37,02%
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO				X5(1,17)	4,55%
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO				X4(1,19)	41,22%
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO				X3(1,87)	68,34%
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO				X2(1,87)	81,84%
$\sum X_i$ : Sumatoria de datos homogenizados			68.821,78	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		3.484.712,34
<b>n</b> : Número de Datos Analizados			2	<b>n - 1</b> = Por ser una muestra.		1
$\bar{X}$ : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			34.410,89	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		3.484.712,34
<b>S</b> : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			1.866,74	Coeficiente de Variación = C.V.		<b>5,42%</b>
<b>Me</b> : Valor central de los datos ordenados			34.410,89	C.V. = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
<b>Mo</b> : Es el dato que más se repite			No Existe	<b>Datos OK</b>		
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		36.277,63
<b>No existe % de Asimetría</b>				Valor Promedio de la Muestra		34.410,89
				Valor Mínimo de la Muestra		32.544,15
				Rango de la Muestra		3.733,48
Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$34.410,89, teniendo como Coeficiente de Variación un 5,42%, el cual es Menor que el 7,5%, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 11 de la Resolución IGAC No. 620 de 2008						

### VALORACIÓN DEL LOTE DE TERRENO

Descripción del Avalúo Realizado	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Unidad (\$/m <sup>2</sup> )	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno	35.000,00	34.410,89	1.204.381.143,83



Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

12.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

	Descripción del Avalúo Realizado	Unidad	Área (m2)	Vr. M2	Vr. Avalúo	Vr. Avalúo Ajustado
1	SERVIDUMBRE TERRENO	m <sup>2</sup>	1.263.23	-	12.749.235.00	12.749.235.00
2	ESPECIES					9.854.750.00
3	CERCOS					-0-
4	VALOR SERVIDUMBRE AREA EXPUESTA	M <sup>2</sup>				-0-
<b>TOTALES</b>						<b>22.603.985.00</b>

**VALOR TOTAL DE: VEINTI DOS MILLONES SEISCIENTOS TRES MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$22.603.985.00)**



**MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ**  
AVALUADOR PROFESIONAL  
CERTIFICACION AVAL-38241375



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U- 20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

**ANALISIS UNITARIO DE LA PLACA HUELLA**

<b>CONSTRUCCION PLACA HUELLA</b>					
item	DESCRIPCION	UND	CANTIDAD	VR/UNITARIO	VR/PARCIAL
1	Conformacion Calzada	M <sup>2</sup>	33,60	64.652,00	2.172.307,20
2	Nivelacion y replanteo	m <sup>2</sup>	42,00	3.052,00	128.184,00
3	Concreto para las losas	m <sup>3</sup>	2,69	885.800,00	2.382.802,00
4	Acero de Refuerzo	KG	458,00	6.348,00	2.907.384,00
5	Rellenos	m <sup>3</sup>	50,00	66.000,00	3.300.000,00
6	Retiro de Escombros	m <sup>3</sup>	80,00	84.840,00	6.787.200,00
7	MANO DE OBRA	GL			4.000.000,00
					<b>21.677.877,20</b>

**NOTA:**

ESTE ANALISIS DE LA PLACA HUELLA ES EL VALOR REAL, EN CASO DE RECONSTRUCCION EN LA LINEA DE PROYECTO SE INTERVIENE TENDRA ESTE VALOR QUE DEBE SER ASUMIDO POR EL CONTRATISTA.



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12-Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

### REGISTRO FOTOGRAFICO



ACCESO



ACCESO



PUENTE DE ACCESO



VIA DE ACCESO



Vías ACCESO



Vías ACCESO



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



VIA PLACA HUELLA



VIA PLACA HUELLA



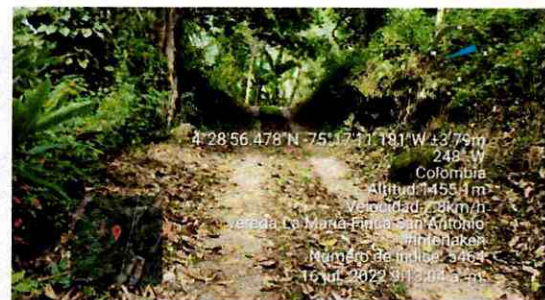
BOSQUE NATIVO



BOSQUE NATIVO



VIA - PLACA HUELLA



VIA-PLACA HUELLA



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



VIA INTERNA



BOSQUE NATIVO



VIA INTERNA



VIA INTERNA



POTREROS



POTREROS



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U- 20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep- 2022



**POTREROS**



**POTREROS**



**PASTOS**



**PASTOS**



**PASTOS**



**PASTOS**



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



**CULTIVOS**



**CULTIVO CAFÉ**



**POTREROS**



**POTREROS**



**POTREROS**



**POTREROS**



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV-U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



**CAMINOS INTERNOS**

**CAMINOS INTERNOS**



**CAMINOS**

**GALPONES**



**CAMINOS INTERNOS**

**CAMINOS INTERNOS**



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



VIA INTERNA



POTREROS

### 13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

### 14. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. En la adopción de los valores se analizó la ubicación del predio en el contexto de los sectores que lo influyen, como también su posible desarrollo, teniendo en cuenta factores como acceso al inmueble, área, topografía, pendiente, vías de acceso, características agroecológicas y climáticas, estado de las construcciones, funcionalidad, entre otros.
2. **Política del Avalúo:** En este estudio valuatorio se pretende hallar el valor Comercial a través de un estudio de mercado de predios equivalentes y comparables. En el Caso de que no sean comparables se corrigen las ofertas utilizando métodos Analíticos de las variables más significativas.
3. Se toma como área cierta, aquella suministrada por el cliente, a través de la información que se encuentra en los documentos anexos al Informe valuatorio.
4. El avalúo no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como estudio de títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal.
5. El citar números de escrituras de adquisición y matriculas inmobiliarias, no implica un estudio de títulos completo sobre el inmueble. Por tanto no se asumen responsabilidades sobre los mismos.
6. Se consultó el mercado en la zona, analizando las ofertas en el sector. Estas consideraciones, han servido de base para determinar el valor comercial de los inmuebles. El tratamiento final es el análisis de varianza de los registros considerados en el Estudio de Mercado, aplicando la metodología descrita en el Artículo No 1° de la Resolución 620 del 2008, Clasificar, Analizar e interpretación de la información.
7. Las fotografías del presente avalúo deben utilizarse solo como auxiliares del mismo y se adjuntan con el objeto de visualizar mejor el inmueble y el sector.



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U- 20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

8. Para el cálculo del valor comercial del inmueble se tomó como valor del área de terreno el área del Certificado de tradición del inmueble, aportado por el cliente.
9. El evaluador, deja expresa constancia que a la fecha no tiene, ni ha tenido interés actual o contemplado con los dueños ni con los bienes descritos, y que cumple con los requerimientos éticos y profesionales contemplados dentro del Código de Conducta del IVSC (Comité de Normas Internacionales de Valoración).

**Vigencia del avalúo:** Teniendo en cuenta el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de marzo 08 de 2000 y el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición del presente informe, siempre y cuando las condiciones no sufran alteraciones normativas y legales.

10. El informe de valuación se desarrolló bajo los parámetros establecidos en la Norma Técnica Sectorial NTS I 02, en la cual se establece el contenido de los informes de valuación para los bienes inmuebles rurales.
11. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
12. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Anexo 1. Certificación de Avaluador –

**Anexo 2. Credenciales del Perito Auxiliar**



PKN de Validación: ba5d0b1c



<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) MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38241375, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 15 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-38241375.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 15 Ene 2019   Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 15 Ene 2019   Régimen: Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p><b>Alcance</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul> <p>Fecha de inscripción: 28 Ene 2021   Régimen: Régimen Académico</p>



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



PIN de Validación: ba59067c



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



#### 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  
15 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción  
28 Ene 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  
15 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
15 Ene 2019

Regimen  
Régimen Académico

#### Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

##### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



URL de Verificación: <https://www.raa.org.co>



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
15 Ene 2019

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
15 Ene 2019

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Ene 2021

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Ene 2021

Regimen  
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

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

Fecha de inscripción  
28 Ene 2021

Regimen  
Regimen Académico



Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



PIN de Validación: ad9f0a50



**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
Dirección: CALLE 18 # 7-17 BARRIO INTERLAKEN  
Teléfono: 3168305615  
Correo Electrónico: martharubianor@yahoo.com.co

**Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:**

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

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38241375.

El(la) señor(a) **MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ** 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**

**ad9f0a50**

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 dos (02) días del mes de Agosto del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_

Página 4 de 5



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b> <b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Código: AV.U- 20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep- 2022



PIN de Verificación: ba5d0101c



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



Firma:  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U- 20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

**Anexo 2. Documentos Aportados por el cliente.**



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U- 20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

1. **Certificado de tradición del inmueble objeto de avalúo.**



<b>Informe Técnico Avalúo Comercial Rural</b>	<b>MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ</b>	Código: AV.U- 20222209
	<b>CERTIFICACION RAA-AVAL38241375</b>	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

**2. Recibo de impuesto Predial del Inmueble.**