

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



PI LAND

**PREDIO UBICADO EN LA AVENIDA LOS FUNDADORES 14 81
BARRIO EL SANTA LIBRADA.
MUNICIPIO DE PURIFICACIÓN TOLIMA**

OCTUBRE DE 2023

*Dir: calle 11 N° 13 - 110 Cuamo Tolima
Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
Email: luchonavarro@hotmail.com*

INFORME TÉCNICO VALUATORIO COMERCIAL

TABLA DE CONTENIDO

	PAG.
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	3
4. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
7. INFORMACIÓN DEL SECTOR	4
8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	8
9. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR	8
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	9
11. NORMATIVIDAD MUNICIPAL	11
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	11
13. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL	12
14. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	12
15. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	12
16. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	12
17. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	12
18. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	12
19. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	15
20. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)	16
21. RESUMEN DE LA VALUACIÓN	22
22. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	22
23. CONSIDERACIONES GENERALES	22
24. DECLARACIÓN DEL CUMPLIMIENTO	22
25. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	23
26. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	23
27. FIRMA DEL RESPONSABLE	23
28. ANEXOS	23 - 33

Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

INFORME TÉCNICO DE AVALÚO DE PREDIO URBANO	
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	Blanca Lilia Díaz de García
IDENTIFICACIÓN	
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACIÓN	Determinar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, ubicado en la Avenida Los Fundadores 14 81 Barrio Santa Librada.
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	28.890.383
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (certificado de tradición). ➤ El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 	
4. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	08 de septiembre de 2023
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	02 de octubre de 2023
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
BASES DE LA VALUACIÓN	Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.
DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	El presente informe valuatorio, corresponde a estimar el valor comercial o de mercado del bien inmueble descrito en el presente avalúo, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta dicha construcción. De donde se puede definir valor de mercado como: "El precio más probable en términos de dinero que la construcción lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE		
NOMBRE DEL PROPIETARIO O POSEEDOR	Flor María García Campos	
CEDULA DE CIUDADANÍA	C.C. 28'889.423	
DERECHO DE PROPIEDAD	Titular Real de dominio (Adjudicación Compraventa).	
TITULO DE ADQUISICIÓN	Escritura 083 del 13/02/1999 Notaria Única de Saldaña.	
MATRICULA INMOBILIARIA	368-10103	
CEDULA CATASTRAL	735850102000001560016000000000 (anterior): 73585010201560016000 Según Pagina Web IGAC.	
DIRECCIÓN O NOMBRE DEL BIEN INMUEBLE	Avenida Los Fundadores 14 81 Barrio Santa Librada (según Pagina Web Igac) y recibo de pago de impuestos. Sin Información en Certificado de Libertad y tradición	
OBSERVACIONES JURÍDICAS	Compra venta	
LINDEROS GENERALES DEL PREDIO SEGÚN ESCRITURA 083 DEL 13/02/1999 NOTARIA ÚNICA DE SALDAÑA	Norte: Carretera Purificación Saldaña. Sur: Con predios de Con predios de Julio zartha Gonzalez hoy Antonio Ospina. Oriente: Predio de Henry Pastor Manjarres hoy German garnica Ávila, Actualmente Marina Montaña. Occidente: Con predios de Julio zartha Gonzalez. Actualmente Armando Bermúdez.	
7. INFORMACIÓN DEL SECTOR		
Delimitación del Barrio o sector.	NORTE	Zr La Ovejera
	ORIENTE	Urbanización Villa carolina
	SUR	Urbanización Bello horizonte
	OCCIDENTE	Urbanización Bello horizonte Villa Belén
LOCALIZACIÓN		
<p>Límites del municipio:</p> <p>Desde la boca de la quebrada de Hilarco en el río Magdalena, en dirección al Occidente y en línea recta, a la boca de la quebrada de El Jaguar en el río Chenche; de este punto, en línea recta, a la boca de la quebrada de Doyare en el río Saldaña, lindando por esta parte con el municipio de Coyaima; río Saldaña, aguas abajo, lindando con los municipios de Ortega, San Luis y Guamo, hasta su desembocadura en el río Magdalena; éste, aguas arriba, lindando con el municipio de Suárez, hasta la boca de la quebrada "El Consuelo" ; está quebrada arriba, hasta su nacimiento; de este punto, en línea recta, hasta el origen de Zanja-Honda, lindando también por allí, con el municipio de Suárez; por todo el cauce de la quebrada de Zanja-Honda, hasta su confluencia con el río Cunday; éste arriba, hasta la boca de la quebrada llamada "Baja"; ésta arriba, hasta el cero denominado " La Fila"; por la cumbre de este cerro , hasta el Boquerón de Cuinde, lindando con el municipio de Cunday; por el río Cuinde hasta sus cabeceras y de ésta a las orillas del río Negro; por este río hasta su desembocadura en el río Cunday; por ésta abajo, hasta su desembocadura en el río Prado; de aquí,</p>		

pasando por encima de la cordillera, en dirección Norte, hasta el nacimiento de la quebrada de " La Mata"; y ésta abajo, lindando con el municipio de Prado, hasta en frente de la desembocadura de la quebrada de Hilarco en el río Magdalena, punto de partida.

Puntos cardinales	Municipios
Norte	Guamo, Suárez y Cunday
Sur	Coyaima y Prado
Oriente	Villarrica
Occidente	Saldaña

Extensión total: 422 Km²

Extensión área urbana: 35 Km²

Extensión área rural: 387 Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 329

Temperatura media: 26° C

Distancia de referencia: A 96 km de Ibagué

Ecología:

El departamento del Tolima cuenta con una de las riquezas hídricas más importantes del territorio como lo es el río Magdalena, quien atraviesa de sur a norte el departamento contando con uno de los mayores afluentes como lo es el río Saldaña, con una área de influencia de 9.800 km², equivalentes al 41,5% del área departamental, es uno de los ríos con mayor caudal que alimentan al municipio Purificación.

Gracias a estas riquezas hídricas el municipio de Purificación ha logrado desempeñarse con mayor facilidad en áreas de producción agropecuaria. Cuenta con gran diversidad de flora y fauna y una red hidrográfica lo suficientemente extensa para abastecer al casco urbano, rural y grandes hectáreas de cultivos

Entre sus fuentes hidrográficas existen las quebradas del río Magdalena como: Abejas, Zanja Honda, Damas, El Consuelo, Santa Lucía, Chenche, Guarapo, Madroño, la Balsa, la Miel, Madroñal. En el río Saldaña quebradas como: La Herradura, El Tigre, Corinto, la Pita, Cáceres, el Presidio, El Coco, Trepadera, San Juanito, Guayacán. Otros ríos como el Cunday, Chenche, río Negro también bañan la superficie del municipio.

Economía:

PRODUCTO	AREA	PRODUCCION KG/HA	COSECHA OBTENIDA	VOL.COSECH A TON	ESTADO PRODUCTO
Arroz	8000 ha	7000	56,000 ton/sem	56,000	Paddy seco
Plátano	450 ha	7,000	3150,000 ton	3,150	Fruto

Maíz	150 ha	3,500	458 ton/sem	52,500	Grano seco
Sorgo	50	4,000	200,000 kg	200	Grano seco
Algodón	156 ha	3,000	468,00 kg	468	Mota seca
Yuca	45 ha	23,000	1,035,000	1,035	Raíz jecha
Cacao	120 ha	600	72,000 kg	72	Fruto maduro

Vías de comunicación:

Aéreas: No se cuenta con esta vía de comunicación.

Terrestres: vías en perfecto estado de purificación a la represa de hidroprado, en la ruta al norte purificación vía Saldaña, en regular estado y comunicándonos con la capital musical de Colombia y el Tolima grande contamos una gran vía panamericana

Fluviales: acceso por el río grande de la magdalena, teniendo como SANTA LIBRADA. principal el malecón turístico

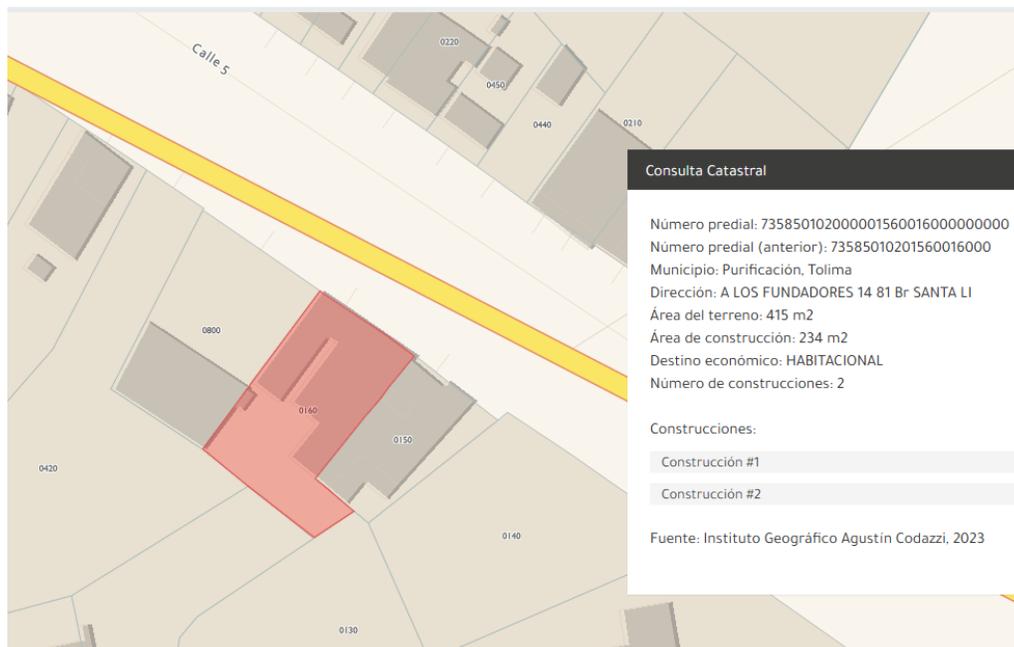


IMAGEN 1. Ubicación Del Predio Según Pagina Web Del Instituto Geográfico Agustín Codazzi
Fuente: Pagina Web Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

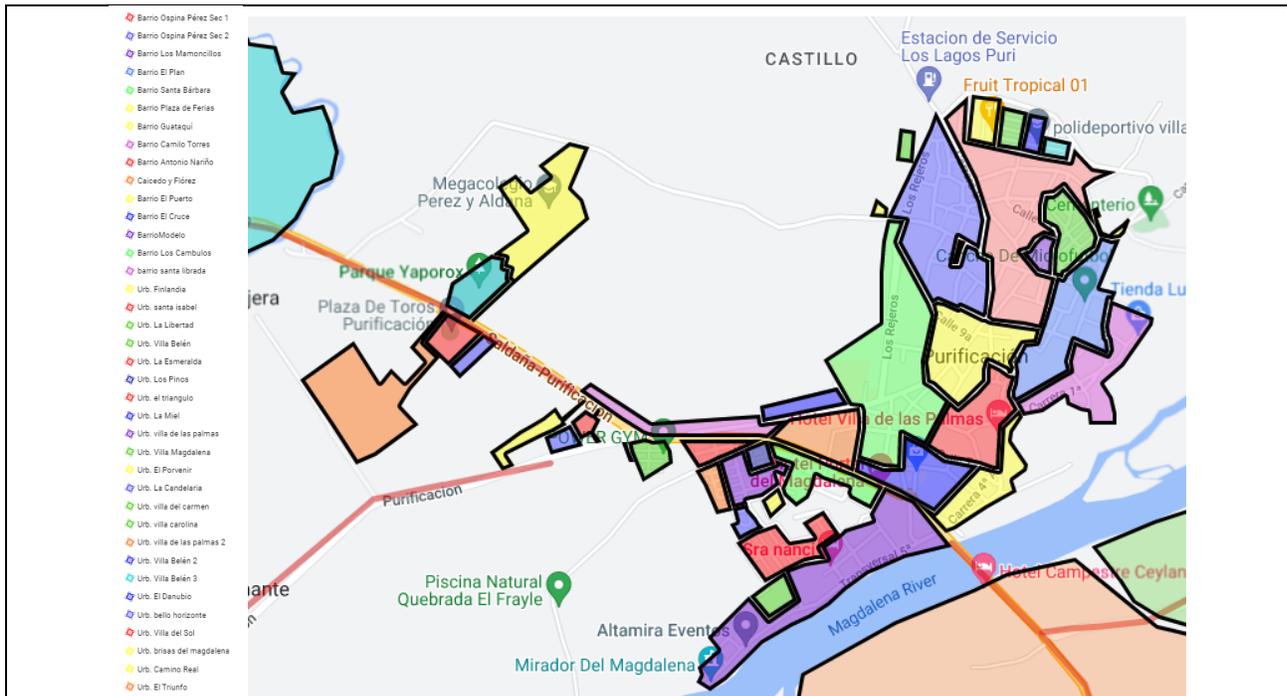


IMAGEN 2 PLANO DIVISIÓN POLÍTICA DEL MUNICIPIO DE PURIFICACIÓN
 Fuente : Cortolima Mapa Politico de Purificación tolima

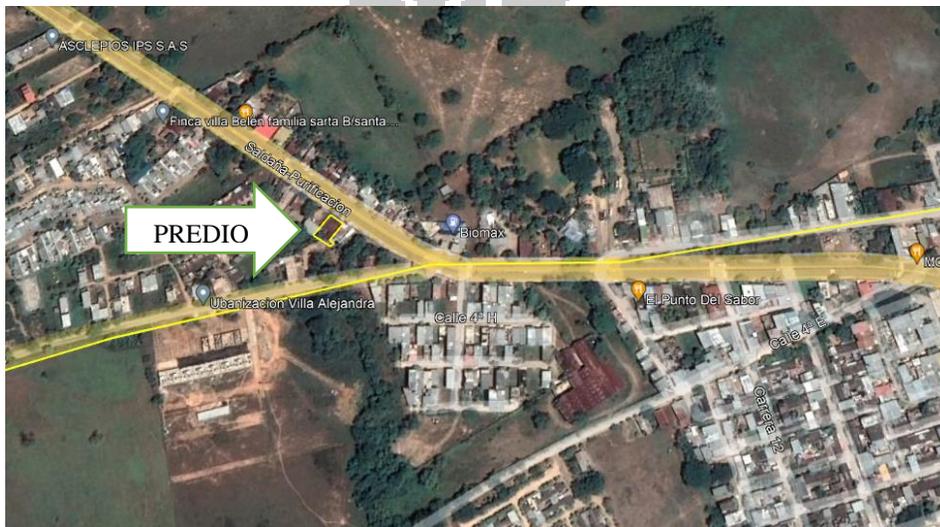


IMAGEN 3. Imagen Satelital de la Ubicación Del Predio Fuente: Pagina Web Google Earth

Linderos del municipio

Norte: Guamo, Suarez y Cunday

Occidente: Saldaña

Oriente: Villa Rica. Y Cunday

Sur: Coyaima y Prado

Dir: calle 11 N° 13 - 110 Guamo Tolima
 Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
 Email: luchonavarro@hotmail.com

Nota: El inmueble en estudio que se analizara y tasara económicamente, corresponde a una casa lote jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información cartográfica, información contenida dentro del proceso y verbal por la persona que nos recibió, Se determinara valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad.

8. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

PAÍS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Tolima.
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Purificación
BARRIO	Santa Librada. (según escritura
DIRECCIÓN	Avenida Los Fundadores 14 81.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE DEL SECTOR	Residencial, Mixta
SERVICIOS PÚBLICOS	Acueducto, Alcantarillado Energía y Gas domiciliario.

9. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

Delimitación del Barrio o sector.	NORTE	Zr La Ovejera
	ORIENTE	Urbanización Villa carolina
	SUR	Urbanización Bello horizonte
	OCCIDENTE	Urbanización Bello horizonte Villa Belén
ESTRATO	Sin información.	
Situación de orden publico	En el momento de la visita no se encontró ningún factor que alterara la labor del perito ni se escucharon comentarios.	
Vías de acceso	Elementos: Cuenta con la vía pública Avenida pavimentada con separador.	
Topografía	Plana.	
Características climáticas	Temperatura Promedio: 26 °C. Altura: 321 msnm promedio	
Servicio De Transporte Público	Cuenta con servicio de taxis y servicio intermunicipal y departamental	
Presencia de infraestructura dotacional	La infraestructura dotacional: Mega Colegio, Plaza de Toros, Estación de la Policía, Parque recreacional Villa de las Palmas, el Hospital La Candelaria se encuentra cerca	
Calidad de los servicios públicos	El servicio de Energía eléctrica se presta por redes de interconexión que suministra Celsia. El servicio de acueducto y alcantarillado lo presta la empresa Purifica del municipio El servicio de Gas domiciliario se presta por parte de Alcanos de Colombia El sector cuenta con servicio de telefonía celular.	

Perspectivas de desarrollo y valorización.	Regular, teniendo en cuenta su proximidad a la Plaza de toros, Mega Colegio, par que recreacional, entre otros.
Amoblamiento Urbano	El sector presenta sitios de esparcimiento como Parque Recreacional, casa de la Cultura.
Legalidad de la urbanización	No aplica.
Servicio de transporte público	El Municipio de purificación se encuentra ubicado aproximadamente a 85 kilómetros distante de la capital del Tolima (Ibagué), al cual se puede llegar por cualquier tipo de transporte intermunicipal que pase por esta municipalidad. Tipo de transporte: Intermunicipal a través de Buses, Busetas y taxis. Cubrimiento: El Municipio se encuentra Conectado con el resto del país de manera rápida y ágil. Frecuencia: De manera Intermitente y por conectividad.
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	
Frentes sobre vías	El predio presenta frente sobre la Calle 14.95
CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO	
Terreno	Características. Topografía: Plana. Cerramientos: la construcción presenta cerramiento con construcciones por todos sus costados Forma: de Ele Superficie: 0 Has 294 m ² según Escritura. 0 Has 300 m ² Según Certificado de Libertad y Tradición. 0 has 415 m ² de terreno y 234 m ² de construcción (Según página Web IGAC) 415 m ² según plano aportado.
Servicios públicos domiciliarios	Cuenta con servicios de energía eléctrica y disponibilidad de servicios de acueducto, alcantarillado, la red de gas domiciliario pasa por el frente del lote.
CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	
<p>Construcciones</p> <p>Posee una zona construida en forma de L, compuesta por: en el frente, una alcoba, seguidamente una sala comedor, otra alcoba y un portón de ingreso, en el costado occidental presenta tres alcobas, una unidad sanitaria con zona húmeda, toda esta construcción presenta la zona para lela a la vía pisos enchapados en cerámica, las demás habitaciones presentan pisos en cemento afinado, todas presenta paredes en ladrillo, pañetado y pintado, entramada La alcobas de la zona de vía y la primera del costado occidental presenta cielo razón en machimbre, tosa presentan entamado en madera, cubierta en teja de zinc.</p>	

La segunda construcción es la unidad sanitaria y zona húmeda, la cual presenta, paredes en ladrillo pañetado y enchapado con cerámica, pisos enchapados en cerámica, placa maciza de cubierta y tanque en mampostería en la parte superior, al lado la zona húmeda, el cual es un lavadero con alberca, construido en ladrillo pañetado.

La tercera construcción se trata de una ramada en guadua y teja de zinc, en mal estado, presenta un mesón en concreto enchapado en mal estado y una hornilla o fogón de leña

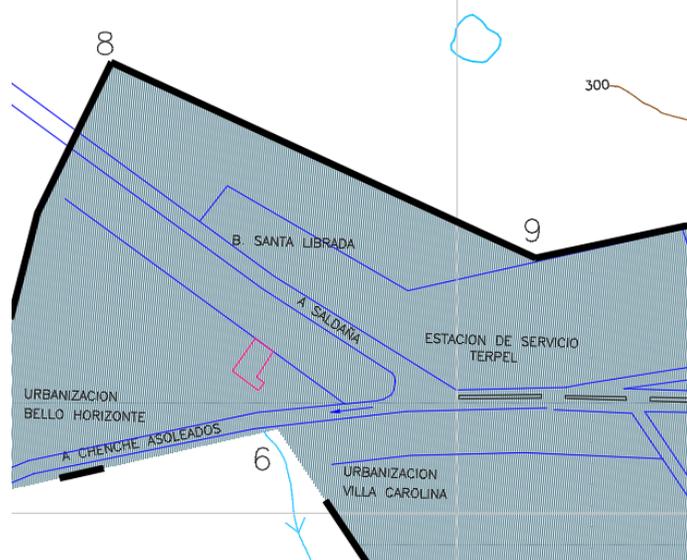


IMAGEN 4. Imagen Implantación predio en plano de Uso del Suelo Fuente: Planos Eot

LEYENDA

ZONA	SUBZONA	DESCRIPCION GENERAL	RECOMENDACIONES
ESTABLE	ZE1	Colinas redondeadas donde se ubica la mayor parte del área construida. Se conforma principalmente por areniscas con buenas condiciones geotécnicas	Apta para desarrollo urbano. Para edificios de mas de dos pisos, determinar las características geomecánicas del suelo y el diseño de cimentación.
	ZE2	Superficie de topografía plana constituida por suelos aluviales, sueltos y erosionables.	Puede emplearse en proyectos urbanos. Construir alcantarillado con entrega al río e investigar asentamientos del suelo.

IMAGEN 5. Imagen leyenda plano de Uso del Suelo Fuente: Planos Pbot

CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (P. H.)	
Número de edificios	No aplica.
Número de unidades	No aplica.
Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación	No aplica.
Dotación comunal	No aplica.
CONDICIONES DETERMINANTES PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALÚO.	
<p>Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ El tamaño total del predio y la destinación. ✓ El mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, poco dinámico. ✓ Factores de ubicación y destino económico. ✓ La localización del predio dentro del Municipio ✓ Las condiciones de seguridad que se presentan en la zona. ✓ El desarrollo progresivo turístico o de vivienda que presenta el sector. ✓ El uso actual que presenta el predio ✓ La topografía. 	
11. NORMATIVIDAD MUNICIPAL	
<p>A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente, Acuerdo N° 015 de diciembre 10 de 2001 modificado por el acuerdo N°029 del 10 de diciembre de 2013 y que rige el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación Tolima</p>	
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
MATRICULA INMOBILIARIA	368-10103
ESCRITURA DE PROPIEDAD	Escritura 083 del 13/02/1999 Notaria Única Saldaña Tolima.
CEDULA CATASTRAL	735850102000001560016000000000 (anterior): 73585010201560016000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No presenta.
MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN	Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio.

INFORMACIÓN JURÍDICA	Escritura 083 del 13/02/1999 Notaria Única Saldaña Tolima.
13. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL	
Sin información.	
14. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	
Instrucciones del encargo valuatorio Se desarrollará el presente avalúo, para determinar el justiprecio del inmueble, ubicado la Avenida Los Fundadores 14 81 Barrio SANTA Librada.	
15. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	No presenta.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No presenta
SEGURIDAD	En la actualidad el predio no presenta problemas de seguridad.
PROBLEMÁTICA SOCIOECONÓMICAS	No se evidencia presencia de grupos insurgentes al margen de la ley en la zona.
16. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	
Se tomará como área de terreno el área registrada en el certificado de libertad y tradición, 300 m ²	
17. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	
<p>Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC", se utilizó el siguiente método:</p> <p>Se ha utilizado el Método Comparación de mercado e investigación directa, de predios de similares condiciones y se comparó mediante utilización de cálculos estadísticos.</p> <p>Además se efectuaron consultas a expertos tasadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima filial de FEDELONJAS, respecto al valor comercial del metro cuadrado de terreno cuyo resultado es el siguiente:</p>	
18. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	
Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención	

explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

FORMULA:

$$V_c = \{(C_t - D) + U\} + V_t$$

V_c = Valor comercial
C_t = Costo total
D = Depreciación
U = Utilidad del constructor
V_t = Valor del terreno

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso de que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación, que es el el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo; Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. **Clase 3:** El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = Vn - (Vn * Y) + Vt$$

En donde:

A = avalúo del bien

Vn = valor nuevo de la construcción. Vt = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Ahora bien, para la determinación del valor comercial se deberá tener en cuenta el Mayor y Mejor uso del bien objeto de avalúo

UTILIZACIÓN DE FÓRMULAS PARA AJUSTE POR CONDICIÓN DE FORMA

Cuando

a = frente del predio que se avalúa (ms)

s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2). f = fondo equivalente = s / a

ar = frente del lote tipo de la zona

Mi = fondo mínimo de la zona

Ma = fondo máximo de la zona

Vum = Valor unitario medio (\$/M2)

Fp = influencia del fondo

t = influencia del frente

Vup = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

$$Vup = Vum \times Fp \times t$$

CALCULO DE “Fp” – Influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } \rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Ma \rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma} \right)^{1/2}$$

$$\text{Cuando } M \ll f \ll Mi \Rightarrow Fp = 1$$

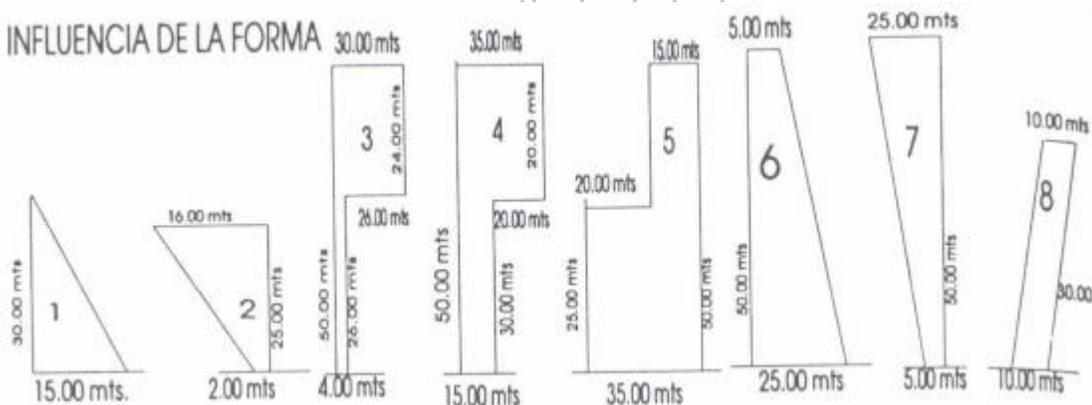
CALCULO DE “t” – influencia del frente:

$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar} \right)^{1/4}$$

$$\text{Cuando } a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$

INFLUENCIA DE LA FORMA



19. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

El cálculo del avalúo se fundamentó en el uso reglamentado y el destino económico actual del inmueble. Conforme a las condiciones locales del mercado inmobiliario en el sector, se investigó por el **Método Comparativo** teniendo como indicadores económicos la investigación directa por medio físico, electrónico

y/o consultas a personas que por su condición de profesional en el área y/o calidad de propietarios de la región, tienen criterio acertado en la concepción del mercado de la finca raíz en la zona de ubicación del predio objeto del avalúo.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- Método de comparación de mercado
- Método de Costos de reposición.

20. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)

El estudio de mercado realizado en el sector arrojó unos valores de muestreo, para poder partir del valor del metro cuadrado de terreno y de construcción para una vivienda tipo o similar al bien valorado en el presente estudio valuatorio.

ESTUDIO DE MERCADO						
No	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	AREA DE TERRENO M2	AREA DE CONSTRUCCION (m ²)	FUENTE	
1	Casa Lote Calle 7 N° 5 -	\$ 280.000.000	120,00	110	Consuelo 3224593616	Venta 
2	Casa Lote Cr 4 N° 7 - 84/86/88	\$ 220.000.000	465,00	139	Consuelo 3224593616	Venta 
3	Casa Lote Cr 4 N° 7 - 73/77	\$ 190.000.000	442,00	154	Manuel Saldaña 3126014394	Venta 
4	Casa Lote Cr 4 N° 7 - 108/116	\$ 270.000.000	804,00	90	Beatriz Elisa Ortiz 317442818	Venta 
5	Casa Lote Cr 4 N° 7 - 136/138/142/144	\$ 325.000.000	872,00	248	Gladys Flores 3153264482	Venta 
6	Casa Lote Cr 6 N° 8A - 41	\$ 420.000.000	220	320	Eleasser Martinez 3103139654	Venta 
7	AV LOS FUNDADORES 15 50 60	\$ 90.000.000,00	200	0	Luz Marina 3142261188	
8	AV LOS FUNDADORES 16 10	\$ 350.000.000,00	700	190	Hernesto 3107774722	
9	C 4H 14A 11Mz D Cs Lo 2 VILLA CAROLINA	\$ 300.000.000	105	215	Diana 3212900675	

CALCULOS ESTADISTICOS Y SELECTIVOS DEL ESTUDIO DE MERCADO

N o.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO M2	AREA DE CONSTRUCCION (m²)	VALOR ESTIMADO m² DE CONSTRUCCION	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR TERRENO m²	
2	Casa Lote Cr 4 N° 7 - 84/86/88	\$ 220.000.000	4%	\$ 211.200.000	465	139	250000	\$ 34.750.000	\$ 379.462	
3	Casa Lote Cr 4 N° 7 - 73/77	\$ 190.000.000	0%	\$ 190.000.000	442	154	100000	\$ 15.400.000	\$ 395.023	
6	Casa Lote Cr 6 N° 8A - 41	\$ 420.000.000	5%	\$ 399.000.000	220	320	950000	\$ 304.000.000	\$ 431.818	
7	AV LOS FUNDADORES 15 50 60	\$ 90.000.000	2%	\$ 88.200.000	200	0	0	\$ -	\$ 441.000	
8	AV LOS FUNDADORES 16 10	\$ 350.000.000	2%	\$ 343.000.000	700	190	400000	\$ 76.000.000	\$ 381.429	
9	C 4H 14A 11Mz D Cs Lo 2 VILLA CAROLINA	\$ 300.000.000	10%	\$ 270.000.000	105	215	1050000	\$ 225.750.000	\$ 421.429	
CALCULOS								Promedio	\$ 408.360,05	
								Desv. Standar	\$ 26.550,72	
								Coef. De Variación	6,50%	
								Limite Inferior	\$ 381.809,33	
VALOR OPTADO REDONDEADO A MILES DE PESOS								\$ 435.000,00 m2	Milite Superior	\$ 434.911,00

Aplicamos el factor de comercialización de Herwet

OFERTA	COEFICIENTE HERWET	DEMANDA
1,65832	EXIGUA	0,60302
1,44224	ESCASA	0,69337
1,26493	BAJA	0,79056
1,11804	MODERADA	0,89443
1,00000	BALANCEADA	1,00000
0,89443	REGULAR	1,11804
0,79056	ALTA	1,26493
0,69337	CONSIDERABLE	1,44224
0,60302	EXCESIVA	1,65832

VALOR COMERCIAL				\$	435.000
OFERTA	MODERADA			=	1,11804
DEMANDA	REGULAR			=	1,11804
FACTOR DE COMERCIALIZACION	1,11804	x	1,11804	=	1,250013442
VALOR FINAL COMERCIAL AJUSTADO	\$ 435.000	x	1,2500134	=	\$ 544.000

El valor optado por metro cuadrado de terreno (Zona Frontal), es de **QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$544.000,00) MONEDA LEGAL.**

UTILIZACIÓN DE FÓRMULAS PARA AJUSTE POR CONDICIÓN DE FORMA

$$V_{up} = V_{um} \times F_p \times t$$

$$V_{up} = V_{um} \times F_p \times t$$

a = frente del predio que se avalúa (ms)

14,95

s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).

300 m2

f = fondo equivalente = s / a

ar = frente del lote tipo de la zona

Mi = fondo mínimo de la zona

12

Ma = fondo máximo de la zona

15

V_{um} = Valor unitario medio (\$/M2)

F_p = influencia del fondo

t = influencia del frente

V_{up} = Valor unitario para el predio avaluado (\$/M2)

$$F_p = \left(\frac{Ma}{f} \right)^{1/2}$$

$$F_p = \left(\frac{15 \text{ m}}{\left(\frac{300 \text{ m}^2}{14,95 \text{ m}} \right)^{1/2}} \right)^{1/2}$$

$$F_p = \left(\frac{15 \text{ m}}{20,0669} \right)^{1/2}$$

$$F_p = 0,8645808$$

$$f > 2Ma \rightarrow F_p = \left(\frac{Ma}{2Ma} \right)^{1/2}$$

$$Fp = (12 \text{ m} / (2 \times 12)) ^{1/2}$$

$$Fp = (12 \text{ m} / (24)) ^{1/2}$$

$$Fp = 0,707$$

$$Vup = Vum \times Fp \times t$$

$$Vup = \$ 544.000 \times 0,707 \times 1,19$$

$$Vup = \$ 457.753$$

$$Vup = \$ 458.000$$

Vup = \$458.000.00 m2 (VALOR REDONDEADO A MILES DE PESOS)

El valor optado por metro cuadrado de terreno (Zona Interna), redondeado a Miles de Pesos es de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y COCHO MIL PESOS (\$458.000,00) MONEDA LEGAL.**

CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

Se encontraron dos tipos de construcciones, una en mampostería y la otra una ramada, las cuales se cuantifican a continuación.

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO ZONA EN MAMPOSTERIA 			
DETALLE DEL CALCULO DE LOS COSTO DE REPOSICION 2023 CON VALORES DE COSTOS DIRECTOS E INDIRECTOS INCLUIDA LA MANO DE OBRA			
DESCRIPCIÓN	VALOR m ²	VALOR TOTAL	ÁREA
ACABADOS	\$ 289.800,00	\$ 27.067.320,00	93,40
CIMIENTO	\$ 373.750,00	\$ 34.908.250,00	93,40
PAÑETE RUSTICO MURO	\$ 26.438,50	\$ 9.877.423,60	373,60
MAMPOSTERIA	\$ 37.166,85	\$ 8.678.459,48	233,50
CERRAMIENTO	\$ 111.500,55	\$ 3.612.617,82	32,40
CUBIERTA	\$ 99.739,50	\$ 11.809.156,80	118,40
PRELIMINARES	\$ 103.500,00	\$ 9.666.900,00	93,40
PISOS	\$ 64.400,00	\$ 6.014.960,00	93,40
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 238.855,00	\$ 4.777.100,00	20,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 161.000,00	\$ 4.025.000,00	25,00
CARPINTERIA EN METÁLICA	\$ 217.350,00	\$ 4.312.224,00	19,84
PINTURA	\$ 14.777,50	\$ 5.814.059,60	393,44

CERRAJERIA	\$ 71.300,00	\$ 427.800,00	6,00
COCINAS	\$ 5.175.000,00	\$ 5.175.000,00	1,00
DESAGUES	\$ 40.250,00	\$ 1.006.250,00	25,00
INSTALACION SUBTERRANEA	\$ 67.505,00	\$ 1.687.625,00	25,00
SUBTOTAL		\$ 138.860.146,30	
COSTOS FINANCIEROS		\$ 5.554.405,85	0,04
SUBTOTAL CON COSTOS FINANCIEROS		\$ 144.414.552,15	
UTILIDAD		\$ 17.329.746,26	0,12
TOTAL PRESUPUESTO		\$ 161.744.298,40	
FACTOR POR ESTRATO SOCIECONOMICO		\$ 129.395.438,72	0,80
AREA DE CONSTRUCCIÓN		93,40	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN		\$ 1.385.390,14	

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO ZONA HUMEDA Y UNIDAD SANITARIA 			
DETALLE DEL CALCULO DE LOS COSTO DE REPOSICION 2023 CON VALORES DE COSTOS DIRECTOS E			
DESCRIPCIÓN	VALOR m ²	VALOR TOTAL	ÁREA
ACABADOS	\$ 289.800,00	\$ 1.043.280,00	3,60
ESTRUCTURA	\$ 345.000,00	\$ 1.242.000,00	3,60
CIMIENTO	\$ 373.750,00	\$ 3.139.500,00	8,40
PAÑETE RUSTICO MURO	\$ 26.438,50	\$ 710.666,88	26,88
MAMPOSTERIA	\$ 37.166,85	\$ 624.403,08	16,80
CUBIERTA (Placa)	\$ 168.739,50	\$ 607.462,20	3,60
PRELIMINARES	\$ 103.500,00	\$ 372.600,00	3,60
PISOS	\$ 64.400,00	\$ 231.840,00	3,60
ENCHAPES	\$ 58.045,00	\$ 812.630,00	14,00
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 238.855,00	\$ 477.710,00	2,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 161.000,00	\$ 2.254.000,00	14,00
CARPINTERIA EN METÁLICA	\$ 217.350,00	\$ 521.640,00	2,40
PINTURA	\$ 14.777,50	\$ 361.753,20	24,48
APARATOS SANITARIOS	\$ 517.500,00	\$ 517.500,00	1,00
DESAGUES	\$ 40.250,00	\$ 563.500,00	14,00
INSTALACION SUBTERRANEA	\$ 67.505,00	\$ 337.525,00	5,00
SUBTOTAL		\$ 13.818.010,36	
COSTOS FINANCIEROS		\$ 552.720,41	0,04
SUBTOTAL CON COSTOS FINANCIEROS		\$ 14.370.730,77	
UTILIDAD		\$ 1.724.487,69	0,12
TOTAL PRESUPUESTO		\$ 16.095.218,47	
FACTOR POR ESTRATO SOCIECONOMICO		\$ 12.876.174,77	0,80
AREA DE CONSTRUCCIÓN		3,60	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN		\$ 3.576.715,21	

ANEXO MEMORIAS DE CALCULO ZONA DE RAMADA Y COCINA

DETALLE DEL CALCULO DE LOS COSTO DE REPOSICION 2023 CON VALORES DE COSTOS DIRECTOS E

DESCRIPCIÓN	VALOR m ²	VALOR TOTAL	ÁREA
ACABADOS	\$ 289.800,00	\$ 39.702.600,00	137,00
ORNILLA	\$ 481.070,00	\$ 1.443.210,00	3,00
CIMIENTO	\$ 373.750,00	\$ 2.429.375,00	6,50
PAÑETE RUSTICO MURO	\$ 26.438,50	\$ 233.716,34	8,84
MAMPOSTERIA	\$ 37.166,85	\$ 205.346,85	5,53
CUBIERTA	\$ 99.739,50	\$ 13.664.311,50	137,00
PRELIMINARES	\$ 103.500,00	\$ 14.179.500,00	137,00
PISOS	\$ 64.400,00	\$ 8.822.800,00	137,00
ENCHAPES	\$ 58.045,00	\$ 348.270,00	6,00
INSTALACIONES ELECTRICAS	\$ 238.855,00	\$ 955.420,00	4,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS	\$ 161.000,00	\$ 4.830.000,00	30,00
CARPINTERIA EN METÁLICA	\$ 217.350,00	\$ 4.347.000,00	20,00
PINTURA	\$ 14.777,50	\$ 721.733,10	48,84
CERRAJERIA	\$ 71.300,00	\$ 71.300,00	1,00
MEZONES Y LAVAPLATOS	\$ 5.005.400,00	\$ 5.005.400,00	1,00
DESAGUES	\$ 40.250,00	\$ 1.207.500,00	30,00
INSTALACION SUBTERRANEA	\$ 67.505,00	\$ 2.025.150,00	30,00
SUBTOTAL		\$ 100.192.632,79	
COSTOS FINANCIEROS		\$ 4.007.705,31	0,04
SUBTOTAL CON COSTOS FINANCIEROS		\$ 104.200.338,10	
UTILIDAD		\$ 12.504.040,57	0,12
TOTAL PRESUPUESTO		\$ 116.704.378,67	
FACTOR POR ESTRATO SOCIECONOMICO		\$ 93.363.502,94	0,80
AREA DE CONSTRUCCIÓN		137,00	
VALOR METRO CUADRADO DE CONSTRUCCIÓN		\$ 681.485,42	

Nota: Dado a que la mayor parte del inmueble presenta vetustez (Ver Anexo) y tres zonas de construcción con diferente estado de conservación, teniendo en cuenta lo dicho se aplicara la calificación de depreciación de acuerdo al estado de conservación según Fitto y Corvini consignado en la resolución 626 de 2008 del instituto geográfico Agustín Codazzi.

DEPRECIACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES POR EL MÉTODO DE FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Zona en Mamposteria	40	80	50,00%	2,5	42,51%	\$ 1.404.607	\$597.124	\$807.483	\$ 807.000
Zona Humeda y unidad Sanitaria	25	100	25,00%	2	17,76%	\$ 3.576.715	\$635.071	\$2.941.644	\$ 2.942.000
Zona de Ramada	12	40	30,00%	3	34,07%	\$ 681.485	\$232.183	\$449.303	\$ 449.000

COMPORTAMIENTO DE OFERTA Y LA DEMANDA	LA	Presenta una oferta Moderada y una demanda Regular
PERSPECTIVAS VALORIZACIÓN	DE	Media.

21. RESUMEN DE LA VALUACIÓN

RESUMEN VALUACION

DESCRIPCION	UNIDAD	V / UNITARIO	VALOR TOTAL
Valor Terreno (Frente)	224,25	\$ 544.000	\$ 121.992.000
Valor Terreno (Interno)	75,75	\$ 458.000	\$ 34.693.500
Construcción Mamposteria	93,40	\$ 807.000	\$ 75.373.800
Unidad Sanitaria y Zona Humeda	3,60	\$ 2.942.000	\$ 10.591.200
Ramada	137,00	\$ 449.000	\$ 544.000
VALOR TOTAL REDONDEADO A MILES DE PESOS			\$ 243.195.000

VALOR ESTIMADO DEL PREDIO AVALUADO ES DE DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL PESOS (\$243'195.000,oo) MONEDA LEGAL.

22. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se 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.

23. CONSIDERACIONES GENERALES

El resultado final del valor comercial de este inmueble corresponde a la consideración de aspectos relevantes que inciden directamente con la explotación comercial del mismo, teniendo en cuenta el estado de conservación y uso de suelo como tal, el área del terreno se extrajo de la información contenida en la escritura relacionada y la de la construcción, de la información contenida en la página web del IGAC.

24. DECLARACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación

25. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

NOMBRE DEL VALUADOR	LUIS ALBERTO NAVARRO DÍAZ. Valuador RAA 93083938 Miembro Junta directiva de la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima
REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	Aval RAA-93083938

26. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. Además, se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

27. FIRMA DEL RESPONSABLE


Ing. Luis Alberto Navarro Díaz
Avaluador

28. ANEXOS

Registro fotográfico Pag (24 – 28)
Registro Abierto de Avaluadores RAA Pag (29 – 33)

REGISTRO FOTOGRÁFICO



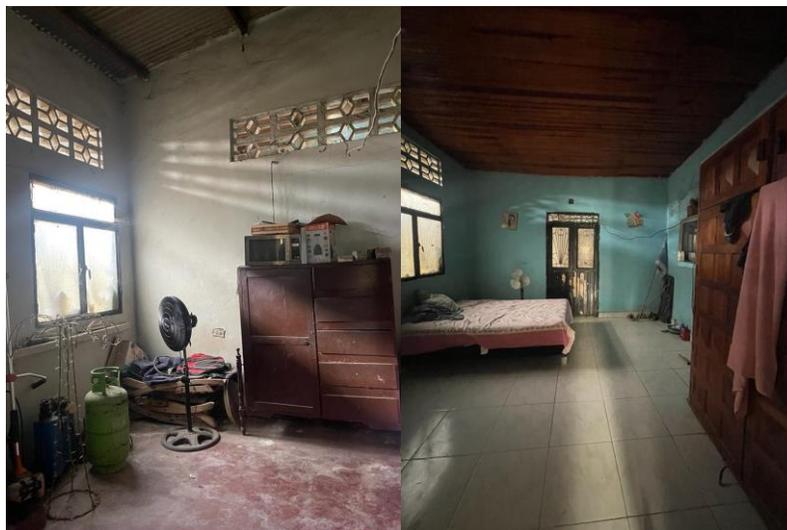
VIA DE ACCESO



FACHADA



SALA COMEDOR



ALCOBAS



ALCOBAS



COCINA



UNIDAD SANITARIA Y ZONA HUMEDA



RAMADA Y PATIO



PIN de Validación: b0950a78



<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) LUIS ALBERTO NAVARRO DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93083938, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93083938.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) LUIS ALBERTO NAVARRO DIAZ 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 23 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 28 Ene 2020	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 23 Mayo 2018	Regimen Regimen de Transición	Fecha de actualización 28 Ene 2020	Regimen Régimen Académico
--------------------------------------	----------------------------------	---------------------------------------	------------------------------

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción 22 Jul 2019	Regimen Régimen Académico
-------------------------------------	------------------------------

Página 1 de 5

Dir: calle 11 N° 13 - 110 Guamo Tolima
 Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
 Email: luchonavarro@hotmail.com



PIN de Validación: b0950a78



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



- Minas, yacimientos y explotaciones minerales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
22 Jul 2019

Regimen
Regimen Académico

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Regimen 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 de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y

Página 2 de 5

Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
Email: luchonavarro@hotmail.com



PIN de Validación: b0950a78



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



proceso.

Fecha de inscripción
23 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

- Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
22 Jul 2019

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
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen 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.

Página 3 de 5

Dir: calle 11 N° 13 - 110 Guamo Totuma
Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
Email: luchonavarro@hotmail.com



PIN de Validación: b0950a78



Correo Electrónico: luchonavarro@hotmail.com

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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Tecnólogo en Topografía - Universidad del Tolima.
Ingeniero Civil - Universidad Piloto de Colombia.

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) LUIS ALBERTO NAVARRO DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93083938.

El(la) señor(a) LUIS ALBERTO NAVARRO DIAZ 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

b0950a78

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 Octubre del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5

Dir: calle 11 N° 13 - 110 Guamo Tolima
Tel: (098)2272413 Cel: 3103064387
Email: luchonavarro@hotmail.com