

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



4°28'54.583"N - 75°17'18.207"W ±3.79m
120° SE
Colombia
Altitud:1498.8m
Velocidad:0.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5518
22 jul. 2022 8:25:58 a. m.

POTREROS



4°28'54.585"N - 75°17'18.215"W ±3.79m
56° NE
Colombia
Altitud:1498.6m
Velocidad:1.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5519
22 jul. 2022 8:25:59 a. m.

POTREROS



4°28'54.583"N - 75°17'18.207"W ±3.79m
120° SE
Colombia
Altitud:1498.8m
Velocidad:0.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5518
22 jul. 2022 8:25:58 a. m.

CULTIVOS



4°28'54.585"N - 75°17'18.215"W ±3.79m
56° NE
Colombia
Altitud:1498.6m
Velocidad:1.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5519
22 jul. 2022 8:25:59 a. m.

CULTIVOS



4°28'54.597"N - 75°17'18.222"W ±3.79m
16° N
Colombia
Altitud:1498.7m
Velocidad:1.4km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5520
22 jul. 2022 8:26:01 a. m.

Vias Internas



4°28'54.599"N - 75°17'18.226"W ±3.79m
292° W
Colombia
Altitud:1498.7m
Velocidad:0.7km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5521
22 jul. 2022 8:26:03 a. m.

Vias Internas

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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

10. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Es la descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

Indicar si el Barrio o sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo se afecta por alguna de las siguientes situaciones:

Zona de Riesgo por			Terreno Afectado por			La construcción presenta problemas en su estructura? (En caso afirmativo, aclarar)
Inestabilidad Geológica	Inundaciones	Deslizamiento de Tierra	Adecuación de Canteras	Relleno Sanitario	Otro	
NO	NO	NO	NO	NO		NO

10.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

Existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa el inmueble objeto de avalúo.

El predio en mención, cuentan con un componente bioclimático y biofísico muy agradable en la zona, con individuos arbóreos bien relevantes para la oxigenación natural y un porcentaje del 60% sombra, ellos obedecen a cauchos lira, almendros chinos, acacias lubinas, palmas arecas, palmas reales, ficus amazónicos. Bala de cañón, palma el hombre, durantas arbustivas, decorativas amarillas y rojas, frutales como mango común y mamoncillo.

10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

Manifestación de que el inmueble objeto de avalúo se encuentra afectado por algún tipo de servidumbre.

Descripción de la Servidumbre	Tipo de Servidumbre	Aprobada sin ejecutar	Aprobada en ejecución
Tiene en una Servidumbre de Acueducto,	Acueducto	x	Na

10.4 SEGURIDAD

Indicación si el inmueble se encuentra afectado por condiciones de seguridad que pongan en riesgo la integridad de los ciudadanos temporal o permanentemente.

Las condiciones de seguridad son buenas.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

Indicación de la existencia de acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del inmueble objeto de avalúo.

No se observan.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	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.	Fecha: 22-Sep- 2022

11. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

Para determinar el valor comercial de los inmuebles, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles rurales, en la normatividad vigente que se relacionan a continuación:

- 1) **Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.** Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.
- 2) **Resolución IGAC 620 del 23 de Septiembre de 2008.** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- 3) **Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.** Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- 4) **Decreto 556 del 14 de Marzo del 2014.** Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.
- 5) **Ley 388 del 18 de Julio de 1997.** Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- 6) **Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 02.** Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales.
- 7) Decreto 466 del 2000

12 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

12.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

En la realización de este avalúo se tomaron en cuenta las metodologías y lineamientos estipulados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008.

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Resolución IGAC 620 de 2008 - Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

12.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.

12.2.1 Datos del Sujeto.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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

DATOS DEL SUJETO (Inmueble a Valorar).

Código	Tipo de Inmueble	Uso del Suelo		RPH	Estrato Socioeconómico	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)
SUJETO	Lote	Rural		NO	Estrato 2	7Has 0000 m ²	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	0,00	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.
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.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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

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	Nuevo. En condiciones de uso de acuerdo a diseño	1,0000
1,5	Intermedio. En Excelente estado de conservación, pero no es nuevo. El programa de mantenimiento ha sido continuo y adecuado.	0,9968
2,0	Normal. 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	Reparaciones Sencillas. 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	Reparaciones Importantes. 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	Demolición. Inmueble para demolición o desecho	0,0000


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

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).

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	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.	Fecha: 22-Sep-2022

14.2.2.1 Comparable 2 (CMP-01).


	<p>CMP 01</p> <p>Valor de Venta del Inmueble \$ 330.000.000</p> <p>Área 1.700.00 m²</p> <p>Contacto: -</p> <p>Fuente: CASAS.MITULA.COM.CO</p> <p>Fecha de Consulta: 18 de JULIO de 2022</p>
<p>https://casas.mitula.com.co/adform/0000005020011649268491908?search_terms=lotescambeima&page=1&pos=2&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=2272c99a-a8e1-41a7-99bf-059429d9972e&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=</p>	

14.2.2.2 Comparable 2 (CMP-02).


	<p>CMP 02</p> <p>Valor de Venta del Inmueble \$ 1.000.000.000</p> <p>Área 14.000.00 m²</p> <p>Contacto: CASAS.MITULA.COM.CO</p> <p>Fuente: CASAS.MITULA.COM.CO</p> <p>Fecha de Consulta: 18 de JULIO de 2022</p>
<p>https://casas.mitula.com.co/detalle/223312/2700003646078061891/7/8/lotescambeima?page=2&pos=7&t_sec=190&t_or=2&t_pvid=a5181ac0-1f2f-4320-a75e-d0fc7cd39683&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87QURfUEFHRTs=</p>	

14.2.2.3 Comparable 3 (CMP-03).

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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

	<p>CMP 03</p> <p>Valor de Venta del Inmueble \$ 170.000.000.00</p> <p>Área 1860.00 m²</p> <p>Contacto: MERCADOLIBRE.COM.CO</p> <p>Fuente: MERCADO LIBRE Fecha de Consulta: 18 de JULIO de 2022</p>
<p>https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-595156306-lotes-en-venta-mirador-del-canon-903-223-JM#position=28&search_layout=grid&type=item&tracking_id=7243f89d-02f3-4af7-b32b-cc4e814746d7</p>	

14.2.2.4 Comparable 4 (CMP-04).

	<p>CMP 04</p> <p>Valor de Venta del Inmueble \$ 100.000.000.00</p> <p>Área Total de Terreno 370.00 m²</p> <p>Contacto: METROCUADRADO</p> <p>Fuente: METROCUADRADO.COM.CO Fecha de Consulta: 18 de JULIO de 2022</p>
<p>https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237</p>	

14.2.2.5 Comparable 5 (CMP-05).

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237>

CMP 05

Valor de Venta del Inmueble
\$ 460.000.000.00

Área Total de Terreno
500.00 m²

Contacto:
METROCUADRADO.com.co

Fuente:
METROCUADRADO.COM.CO

Fecha de Consulta:
18 de JULIO de 2022

14.2.2.6 Comparable 6 (CMP-06).



<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-ibague-canon-del-combeima/MC2619237>

CMP 06

Valor de Venta del Inmueble
\$ 350.000.000.00

Área Total de Terreno
6.000.00 m²

Contacto:
CASAS.TROVIT.COM.CO

Fuente:
CASAS.TROVIT.COM.CO

Fecha de Consulta:
18 de JULIO de 2022

14.2.2.7 Comparable 7 (CMP-07).

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



<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>

CMP 07

Valor de Venta del Inmueble
\$ 2.200.000.000.00

Área Total de Terreno
170.000.00 m²

Contacto:
CASAS.TROVIT.COM.CO

Fuente:
CASAS.TROVIT.COM.CO

Fecha de Consulta:
18 de JULIO de 2022

14.2.2.8 Comparable 8 (CMP-08).



<https://fincaraiz.com.co/inmueble/casa-campestre-en-venta/vereda-cay/ibague/7408994>

CMP 08

Valor de Venta del Inmueble
\$ 850.000.000.00

Área Total de Terreno
1.850.00 m²

Contacto:
CASAS.TROVIT.COM.CO

Fuente:
CASAS.TROVIT.COM.CO

Fecha de Consulta:
18 de JULIO de 2022

A continuación, se relaciona el estudio de mercado realizado:

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)	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 - Teléfono: 316-8305615
Ibagué, Tolima

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	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.	Fecha: 22-Sep-2022

Fa = Factor área
Fn = Factor negociación

ESTUDIO DE MERCADO.						
Comparable	Comparable	Área Lote (m ²)	Área Construc. (m ²)	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 (RL)
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 + RL + A + N + TV + S)	Vr. Terreno (\$/m ²)	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)
CMP-01	0,3158	0,9800	1,2949	0,9139	0,3663	194.117,6471	71.102,53
CMP-02	0,6072	0,9800	1,2949	0,9139	0,7042	71.428,5714	50.298,21
CMP-03	0,3242	0,9800	1,2949	0,9139	0,3760	76.651,4230	28.822,01
CMP-04	0,1969	0,9800	1,2949	0,9139	0,2283	270.270,2703	61.705,19
CMP-05	0,2161	0,9800	1,2949	0,9139	0,2506	866.975,6616	217.304,38
CMP-06	0,4669	0,9800	1,0000	1,0000	0,4576	58.333,3333	26.692,51
CMP-07	1,3166	0,9800	1,0000	1,0000	1,2903	12.941,1765	16.697,78
CMP-08	0,3242	0,9800	1,0000	1,0000	0,3177	459.459,4595	145.987,65

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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

ORDENACIÓN DE LOS DATOS HOMOGENIZADOS.		
Comparable	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²)
CMP-07	CASAS.TROVIT.COM.CO	16.697,78
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	26.692,51
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	28.822,01
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO	50.298,21
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO	61.705,19
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO	71.102,53
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO	145.987,65
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO	217.304,38

ANÁLISIS DE MEDIDA DE TENDENCIA CENTRAL CON ELIMINACIÓN DE PUNTOS CRÍTICOS.						
Código	Nombre del Inmueble Comparable	Vr. Terreno Homogenizado (\$/m ²) 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	26.692,51	1.133.701	-0,71		
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	28.822,01	1.133.701	0,71		
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO				X6(1,15)	37,02%
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO				X5(1,17)	37,02%
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO				X4(1,19)	40,55%
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	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	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.	Fecha: 22-Sep-2022

Se ordenan los valores de Lote de Terreno por m² 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 ²) 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	16.697,78	-60.629	3.675.815.843	-0,87	
CMP-06	CASAS.TROVIT.COM.CO	26.692,51	-50.634	2.563.779.172	-0,73	
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	28.822,01	-48.504	2.352.663.971	-0,70	
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO	50.298,21	-27.028	730.516.678	-0,39	
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO	61.705,19	-15.621	244.018.557	-0,22	
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO	71.102,53	-6.224	38.735.081	-0,09	
CMP-08	FINCARAIZ.COM.CO	145.987,65	68.661	4.714.383.398	0,99	
CMP-05	MERCADOLIBRE.COM.CO	217.304,38	139.978	19.593.868.076	2,01	
$\sum X_i$: Sumatoria de datos homogenizados		618.610,26	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		33.913.780.775,76	
n : Número de Datos Analizados		8	n - 1 = Por ser una muestra.		7	
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$		77.326,28	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		4.844.825.825,11	
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$		69.604,78	Coeficiente de Variación = C.V.		90,01%	
Me : Valor central de los datos ordenados		56.001,70	C.V. = $\frac{Desviación}{Media} \times 100\% < 7,5\%$			
Mo : Es el dato que más se repite		No Existe	Datos OK			
% Asimetría = $\% A = \frac{Media - Moda}{Desviación}$		No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		146.931,07	
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		77.326,28
				Valor Mínimo de la Muestra		7.721,50
				Rango de la Muestra		139.209,57

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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 ²) 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	26.692,51	1.133.701	-0,71		
CMP-03	MERCADOLIBRE.COM.CO	28.822,01	1.133.701	0,71		
CMP-02	CASAS.MITULA.COM.CO				X6(1,15)	37,02%
CMP-04	MERCADOLIBRE.COM.CO				X5(1,17)	37,02%
CMP-01	CASAS.MITULA.COM.CO				X4(1,19)	40,55%
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			55.514,52	Sumatoria de las Dispersiones al Cuadrado $\sum (X_i - \bar{X})^2$		2.267.401,01
n : Número de Datos Analizados			2	n - 1 = Por ser una muestra.		1
\bar{X} : Media (Valor Promedio de los datos) $\bar{X} = \frac{\sum X_i}{n}$			27.757,26	Varianza = $\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}$		2.267.401,01
S : Desviación $S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$			1.505,79	Coeficiente de Variación = C.V.		5,42%
Me : Valor central de los datos ordenados			27.757,26	C.V. = $\frac{\text{Desviación}}{\text{Media}} \times 100\% < 7,5\%$		
Mo : Es el dato que más se repite			No Existe	Datos OK		
% Asimetría = $\% A = \frac{\text{Media} - \text{Moda}}{\text{Desviación}}$			No Aplica	Valor Máximo de la Muestra		29.263,05
No existe % de Asimetría				Valor Promedio de la Muestra		27.757,26
				Valor Mínimo de la Muestra		26.251,47
				Rango de la Muestra		3.011,58

Según el análisis de datos realizado con eliminación de puntos, el valor promedio del metro cuadrado es de \$27.757,26, 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 ²)	Valor Unidad (\$/m ²)	Valor Avalúo (\$)
Lote de Terreno	70.000,00	27.757,26	1.943.008.249,27

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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

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 ²	870.00	-	15.696.730.53	15.696.730.53
2	ESPECIES					37.264.800.00
3	CERCOS					
4	VALOR SERVIDUMBRE AREA EXPUESTA	M ²				
TOTALES						\$52.961.531.00

VALOR TOTAL DE: CINCUENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$52.961.561.00)


MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ
AVALUADOR PROFESIONAL
CERTIFICACION AVAL-38241375

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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

 <p>4°28'58.551" N - 75°17'16.993" W ±3.79m 131° SW Colombia Altitud:1514.2m Velocidad:0.0km/h Finca Corinto Número de índice: 5537 22 jul. 2022 8:34:41 a. m.</p>	 <p>4°28'58.317" N - 75°17'17.072" W ±3.79m 144° SE Colombia Altitud:1513.6m Velocidad:0.0km/h Finca Corinto Número de índice: 5538 22 jul. 2022 8:34:53 a. m.</p>
ACCESO	POTREROS
 <p>4°28'58.372" N - 75°17'17.159" W ±3.79m 302° NW Colombia Altitud:1516.5m Velocidad:0.0km/h Finca Corinto Número de índice: 5541 22 jul. 2022 8:35:14 a. m.</p>	 <p>4°28'54.398" N - 75°17'18.26" W ±3.79m 191° S Colombia Altitud:1499.7m Velocidad:0.0km/h Finca Corinto Número de índice: 5514 22 jul. 2022 8:25:31 a. m.</p>
POTREROS	CASA
 <p>4°28'54.398" N - 75°17'18.26" W ±3.79m 191° S Colombia Altitud:1499.7m Velocidad:0.0km/h Finca Corinto Número de índice: 5514 22 jul. 2022 8:25:31 a. m.</p>	 <p>4°28'54.381" N - 75°17'18.265" W ±3.79m 238° SW Colombia Altitud:1500.0m Velocidad:0.8km/h Finca Corinto Número de índice: 5515 22 jul. 2022 8:25:35 a. m.</p>
CASA	ARBOLES FRUTALES

**Informe
Técnico
Avalúo
Comercial
Rural**

MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ

CERTIFICACION RAA-AVAL38241375

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.

Código: AV.U-
20222209

Versión: 2.0

Fecha: 22-Sep-
2022



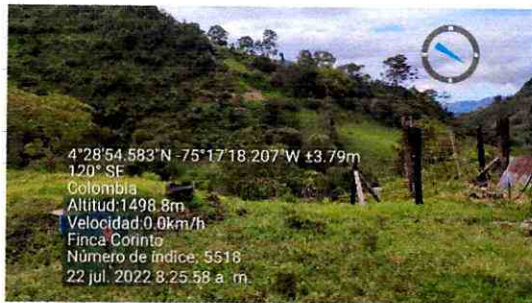
4°28'54.389"N -75°17'18.274"W ±3.79m
178° NW
Colombia
Altitud:1499.8m
Velocidad:0.8km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5516
22 jul. 2022 8:25:34 a. m.

CERCOS



4°28'54.398"N -75°17'18.262"W ±3.79m
107° E
Colombia
Altitud:1499.8m
Velocidad:1.9km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5517
22 jul. 2022 8:25:36 a. m.

POTREROS



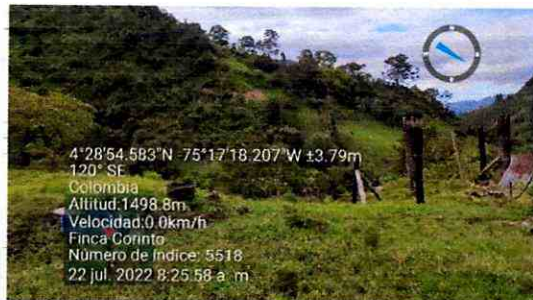
4°28'54.583"N -75°17'18.207"W ±3.79m
120° SE
Colombia
Altitud:1498.8m
Velocidad:0.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5518
22 jul. 2022 8:25:58 a. m.

POTREROS



4°28'54.585"N -75°17'18.215"W ±3.79m
56° NE
Colombia
Altitud:1498.6m
Velocidad:1.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5519
22 jul. 2022 8:25:59 a. m.

POTREROS



4°28'54.583"N -75°17'18.207"W ±3.79m
120° SE
Colombia
Altitud:1498.8m
Velocidad:0.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5518
22 jul. 2022 8:25:58 a. m.

POTREROS



4°28'54.585"N -75°17'18.215"W ±3.79m
56° NE
Colombia
Altitud:1498.6m
Velocidad:1.0km/h
Finca Corinto
Número de índice: 5519
22 jul. 2022 8:25:59 a. m.

POTREROS

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



PASO TUBERIA

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



POTREROS



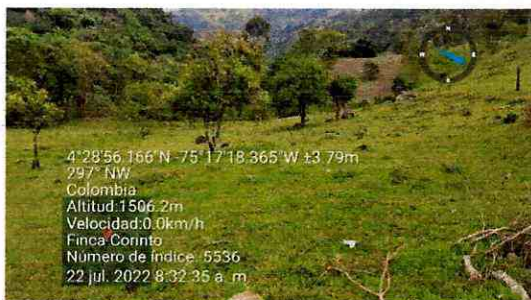
POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS



POTREROS

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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

13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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

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 influncian, 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.
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).

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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

10. **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.
11. 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.
12. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
13. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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

Anexo 1. Certificación de Avaluador –

Anexo 2. Credenciales del Perito Auxiliar



PIN de Validación: 3a5d3b1c



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:

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: 15 Ene 2019 | Régimen: 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: 15 Ene 2019 | Régimen: Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

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

Fecha de inscripción: 28 Ene 2021 | Régimen: Régimen Académico

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



PN de Validación: ba50661c



<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

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



QR de validación: 3a530b1c



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	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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



PIN de Validación: b6320af7



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

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 Técnicos.
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

b6320af7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, a los un (01) días del mes de Septiembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Página 4 de 5

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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



URL de Verificación: [raa00b1c](https://raa.org.co)



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



Firma:
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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.

1. Certificado de tradición del inmueble objeto de avalúo.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	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.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ 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

3. Evidencias visita de campo

Fecha Visita: 22 Julio / 2022

FORMATO DE VISITA DE CAMPO

SOLICITUD DEL PRIVADO Art. 13° Decreto 1420/1998 (contrato)

Propietario(S)	Nestor Eduardo Ancoy y esposa		CC	93410823
e-mail contacto:	Adolfo Jones, Donato		CC	
			Tel	19.237070

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO (principal) Art. 13° Decreto 1420/1998

Dirección del Inmueble	Comuto		Fecha:	
Escritura pública			De:	
Notaría			Entrega Planos	<input type="checkbox"/> S <input type="checkbox"/> N
Cedula catastral			Fecha: N/A	
Certificado de Tradición	Residencia/local		Fecha: N/A	
	Parqueadero	E 865.607.8x	Fecha: N/A	
	Cuarto Útil	N 99+435.6x	Fecha: N/A	
	Terraza		Fecha: N/A	
	Lote / Casa-lote	N: 1068.36	Fecha:	
Otro	Finca Comuto			

Estrato	1	2	3	4	5	6	Afectaciones (# Anotación)	Insular
	<input checked="" type="checkbox"/>						000300140070000	

Avalúo Catastral	Registro Catastral	
Coef. R.P.H. Apto	Coef. R.P.H. Parqueadero	Coef. R.P.H. Cuarto Útil

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN- Art. 22°, Dec. 1420/1998

Comuna	Sector	<input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> N <input type="checkbox"/> S	Zona-Poligono				
Nombre Barrio	Código-Barrio						
Zona	21	22	23	24	25	26	Corregimiento
							La Vda. Manía

Destinación Actual del inmueble:

Reglamento Urbanístico Actual: Rural Clase de suelo R EU PU SU PR

Cerca de: En alambre de púas y postes en maderas.

Actividad predominante del sector.	Residencial	<input type="checkbox"/>	Topografía	PLANA	<input type="checkbox"/>	Valorización	Buena	<input checked="" type="checkbox"/>
	Comercial	<input type="checkbox"/>		PENDIENTE	<input checked="" type="checkbox"/>		Regular	<input type="checkbox"/>
	Mixtura	<input type="checkbox"/>		MODERADA	<input type="checkbox"/>		Baja	<input type="checkbox"/>
	Industrial	<input type="checkbox"/>						
Uso del suelo	Servicio	<input type="checkbox"/>	Otro:	<input checked="" type="checkbox"/>				

Transporte	Suficiente	<input checked="" type="checkbox"/>	Servicios Públicos	Si	No	Observación:
						Eufónica

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE- Art. 22°, Decreto 1420/1998

Tipo de inmueble	Apartamento	Casa lote	Oficina	Inmu. del Estado
	Parqueadero	Lote Urb.	x Bodega	Especial
	Cuarto Útil	Terraza	Casa Local	Patrimonio Urb.
	Casa	Local	Parcelación	

Tipología	Multifamiliar VIS	A	MA	MM	M	MB
	Multifamiliar VIP					
	Unifamiliar	NA				
	Multifamiliar					

ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN: 12

QUIEN VISITA: *[Signature]* QUIEN ATIENDE: *[Signature]*

Mgrr 2020Página 1

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	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.	Fecha: 22-Sep-2022

VALOR DE LAS ESPECIES

ESPECIE	CANTIDAD	VR UNIT	PROD ESPERADA / AÑO / CICLO	VR UNITARIO / Kg	VR TOTAL PLANTAS AFECTADAS EN CICLO PRODUCTIVO	VR TOTAL	CICLO PRODUCTIVO POR CULTIVO - AÑOS	
BALSO 15cm D	3	225.000,00			-	675.000,00	3	
CAFÉ PROD	64	7.000,00	10,00	17.400,00	11.136.000,00	11.584.000,00	5	
PLATANO	83	56.500,00	119,00	900,00	8.889.300,00	13.578.800,00	1	
ARRAYAN 30cm D	1	140.000,00	140.000,00	140.000,00	140.000,00	280.000,00	6	
AGUACATE	6	65.000,00	500,00	1.500,00	4.500.000,00	4.890.000,00	4	
CAMBULO 4 m ALTO	1	95.000,00	320.000,00	320.000,00	320.000,00	415.000,00	1	
YUCA PEQUEÑA	10	3.000,00	10,00	2.000,00	200.000,00	230.000,00	1	
MAIZ 20 DIAS	460	3.000,00	2,00	1.100,00	1.012.000,00	2.392.000,00	0,5	
NOGAL 2m ALTO	7	140.000,00	320.000,00	320.000,00	2.240.000,00	3.220.000,00	8	
37.264.800,00								

ANALISIS UNITARIO Y VALOR DEL CERCO EN ALAMBRE DE PUAS Y POSTES EN MADERA

REFERENCIAS USADAS PARA OTENER COSTOS E INGRESOS:

<https://sioc.minagricultura.gov.co/Aguacate/Normatividad/Paquete%20Tecnologico%20Aguacate.pdf> **Error! Referencia de hipervínculo no válida.**
<https://www.tiendasjumbo.co/banano-criollo-x-500-g/p>
<https://www.corabastos.com.co/sites/default/files/2022-01/BOLETIN%20DE%20PRECIOS%2007012022.pdf>
<https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop>

CERCO A 4 HILOS EN ASTILLAS DE MADERA 3' - ALAMBRE DE PÚAS CALIBRE 14

CERCO ALAMBRE PÚAS Y POSTE CONCRETO - Un material					
No	ITEM	UND	CANTIDADES	COSTOS/UNITARIO	COSTO/ITEM
1	Cerco 8cm x 8cm x 2.10m - Madera	Und	90	17.000,00	1.530.000,00
2	Piede amigo cercos 8cmx8cmx2,1mts	Unid	8	17.000,00	136.000,00
3	Alambre de púas Cal. 14 (rollo*500m)	m	400	360,00	144.000,00
4	Grapas	Kg	3,5	5.000,00	17.500,00
5	Mano de Obra A - Nominal	Jornal	6	45.000,00	270.000,00
				Valor ITEM	2.097.500,00
Observaciones: Se tomo como despericio el 5% adicional, del total del alambre calculado.				VALOR (m)	9.490,95
				VALOR ADOPTADO (m)	10.300,00

DATOS DEL APORTANTE									
TIPO	NÚMERO	NOMBRE APORTANTE	DIRECCIÓN	TELÉFONO	CORREO	EXONERADO PAGO PARAFISCALES Y SALUD			
CC	39241375	MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ	CALLE 18 No. 7-19 INT 102 Barrio	0382618832	marthagrubiano@hotmail.com				
FORMA PRESENTACIÓN	CLASE APORTANTE	NOMBRE SUCURSAL	DEPARTAMENTO	CÓDIGO	CUIDAD / MUNICIPIO				
UNICA	1 - Independiente		TOLIMA		IBAGUÉ	NO			

DATOS DE LA PLANILLA				
PLANILLA ASOCIADA	FECHA PAGO ASOCIADA (DÍAS/MES/AÑO)	TIPO PLANILLA	FECHA PAGO (DÍAS/MES/AÑO)	CANTIDAD EMPLEADOS
				1
PERIODO SALUD	PERIODO PENSIONES			TOTAL A PAGAR
2022-09	2022-09		10/11/2022	63172460
				\$1.175.856

TOTALES POR SUBSISTEMAS

TOTALES SALUD										
Código EPS	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	UPC Adicional	Incapacidades		Licencia Maternidad		Total a Pagar	No. Afiliados
EPS017	Famisanar EPS	830003564-7	506.450	0	No. Autorización	Valor	No. Autorización	Valor	506.450	1

TOTALES PENSION

Código AFP	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Aporte Voluntario Afiliado	Aporte Voluntario Aportante	Aporte FSP - Solidaridad	Aporte FSP - Subsistencia	Días Mora	Valor FSP - Cotización	Valor FSP - Cotización	Valor FSP - Cotización	Total a Pagar	No. Afiliados
25-14	Colpensiones	900336004-7	648.256	0	0	0	0	0	0	0	0	648.256	1

TOTALES RIESGOS LABORALES

Código ARL	Nombre	NIT	Cotización Obligatoria	Incapacidades		Aportes Otros		Días Mora		Fondo Solidaridad		Total a Pagar	No. Afiliados
14-23	Positiva Seguros	86001153-6	21.150	No. Autorización	Valor	Aportes Otros Sistemas	Valor Neto Cotización	Días Mora	No. Radicado	Valor Saldo a Favor	211	21.150	1

TOTALES CAJAS

Nombre		NIT		Valor Aporte		Días Mora		Valor Mora Aporte		Total a Pagar		No. Afiliados	
Código CCF													

TOTALES PARAFISCALES

Valor Aporte	Días Mora	Valor Mora Aporte	Total a Pagar	No. Afiliados
0	0	0	0	0
0	0	0	0	0

TOTALES POR SUBSISTEMA

Tipo Administradora	No. Administradoras Reportadas	Valor antes de IGE, LMA, IGP y Mora	Total a Pagar	No. Afiliados
Salud	1	506.450	506.450	506.450
Pensión	1	648.256	648.256	648.256
Riesgos Laborales	1	21.150	21.150	21.150
CCF	0	0	0	0
ESAP	0	0	0	0
ICBF	0	0	0	0
MEN	0	0	0	0
SENA	0	0	0	0
TOTALES	3	1.175.856	1.175.856	1.175.856



FICHA TECNICA DE EVALUACION Y REEVALUACION DE PROVEEDORES

CÓDIGO: GJ-R-056

FECHA VIGENCIA:

2021/07/15

VERSIÓN: 01

Página 1 de 4

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

Evaluación: Fecha evaluación 15 DE NOVIEMBRE DE 2022 Reevaluación: reevaluación: _____
 Acta Parcial N° 4 Acta Final _____

INFORMACION DEL CONTRATO

NUMERO Y FECHA: 166 DEL 06 DE DICIEMBRE DE 2021
 NOMBRE DEL PROVEEDOR O CONTRATISTA: MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRÍGUEZ NIT: C.C.:38.241.375
 FECHA DE INICIO: 21 DE DICIEMBRE DE 2021 FECHA DE TERMINACION: 10 DE OCTUBRE DE 2022
 OBJETO DEL CONTRATO: CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALÚO DE INMUEBLES URBANOS O RURALES DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO QUE REQUIERA EL IBAL S.A E.S.P. OFICIAL

CLASE DE CONTRATO	1. PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Y APOYO A LA GESTION	
	2. SUMINISTRO Y ADQUISICION	
	3. ARRENDAMIENTO	
	4. CONSULTORIA E INTERVENTORIA	
	5. SERVICIO	X
	6. SEGUROS	
	7. INTERMEDIARIO DE SEGUROS	
	8. OBRA PUBLICA	

ASPECTOS A EVALUAR DEL CONTRATISTA

PUNTAJE 2= MALO 3= REGULAR 4= BUENO 5= EXCELENTE

5. SERVICIOS

CRITERIOS CUMPLIMIENTO Y OPORTUNIDAD	PUNTAJE	CRITERIOS EN LA EJECUCION DEL CONTRATO	PUNTAJE
OPORTUNIDAD EN EL SERVICIO	5,0	PRESENTACION DE INFORMES DE AVANCE	4,8
COBERTURA DEL SERVICIO	5,0	ATENCION DE REQUERIMIENTOS	5,0
TIEMPO DE RESPUESTA A REQUERIMIENTOS	5,0	DISPOSICION DEL SERVICIO	5,0
CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE TRABAJO	5,0	PAGO OPORTUNO DE LA SEGURIDAD SOCIAL	4,0
CUMPLIMIENTO EN LOS TERMINOS PARA LEGALIZAR EL CONTRATO Y SUS ADICIONES	5,0	CUMPLIMIENTO A LOS REQUERIMIENTOS DEL SISTEMA INTEGRADO DE GESTION	5,0
TOTAL PROMEDIO	5,00	SERVICIO POSTVENTA	N/A
		ASIGNACION DE REEMPLAZOS	N/A
CRITERIOS DE CALIDAD	PUNTAJE	ENTREGA OPORTUNA DE FACTURA	5,0
CALIDAD Y/O CONFORMIDAD EN LAS ACTIVIDADES REALIZADAS	4,8	PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES	N/A
DEVOLUCIONES, CAMBIOS DE ELEMENTOS	4,5	CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE SALUD OCUPACIONAL Y SEGURIDAD INDUSTRIAL	5,0
FUNCIONAMIENTO	N/A	TOTAL PROMEDIO	4,8
SOPORTE Y MANTENIMIENTO	N/A		
DESEMPEÑO DEL PERSONAL	4,8	EVALUACION TOTAL	4,84
TOTAL PROMEDIO	4,70		

ANALISIS DEL RESULTADO DE LA EVALUACION x REEVALUACION _____ POR PARTE DEL SUPERVISOR Y/O INTERVENTOR (Cuando un contrato cuente con interventor y supervisor, este criterio debe ser diligenciado por los dos, en sus respectivas calidades):

OBSERVACIONES AL RESULTADO DE LA EVALUACION x REEVALUACION _____ POR PARTE DEL CONTRATISTA:

INTERPONE RECURSO DE REPOSICION SI NO
 INTERPONE RECURSO DE APELACION SI NO



FICHA TECNICA DE EVALUACION Y REEVALUACION DE PROVEEDORES

CÓDIGO: GJ-R-056

FECHA VIGENCIA:

2021/07/15

VERSIÓN: 01

Página 1 de 4

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN

NOTA INFORMATIVA: (Aplica unicamente para la reevaluacion) De conformidad con el artículo 7 de la resolución que reglamenta el procedimiento para la evaluación y reevaluación de proveedores la calificación de la reevaluación de proveedores, tendrá los siguientes efectos: El contratista o Proveedor que obtenga como resultado de la reevaluación puntaje de 3 o superior, será tenido en cuenta para contratar con el IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL. El contratista que en el proceso de reevaluación obtenga un promedio de calificación inferior a tres (3), será suspendido por un término igual al plazo total del contrato ejecutado. En todo caso el término de suspensión no podrá ser inferior a seis (6) meses. Durante el término de la suspensión el contratista no se podrá presentar a participar como proponente individual o plural (Consortio, Unión Temporal, Promesa de Sociedad Futura u otra) en procesos de selección que adelante el IBAL S.A. E.S.P. OFICIAL.

La Suspensión a que hace referencia el presente artículo se extenderá por igual término a cada uno de los integrantes de Consortios o Uniones Temporales que en el proceso de reevaluación hayan obtenido una calificación inferior a tres (3).

Los efectos mencionados en la nota anterior aplican para la reevaluación de este contrato, de acuerdo con la fecha de su suscripción.

SI

NO

ANDREA ESTEFANÍA SUÁREZ BARRERA
SUPERVISORA

MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRÍGUEZ
CONTRATISTA

Ibagué, 15 de Noviembre 2022

Cuenta de cobro # 004

EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO S.A. E.S.P
OFICIAL - IBAL S.A. E.S.P OFICIAL
NIT; 800.089.809-6

DEBE A:

MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ,
IDENTIFICADO CON CÉDULA DE CIUDADANÍA # 38.241.375 DE IBAGUE


LA SUMA DE: DIEZ MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL PESOS (\$10.129.000)
M/CTE.

**POR CONCEPTO DE: AVALUO COMERCIAL BIEN INMUEBLE IDEAL
UBICADO EN EL MUNICIPIO DE IBAGUE**

AREA	LOCALIZADO	VALOR DILIGENCIA	VALOR DEFINITIVO
RURAL	NELLY BORDA PRIETO	\$5.004.340	\$5.004.340
RURAL	NESTOR AMÉZQUITA	\$2.000.000,00	\$5.124.660
		TOTAL	\$10.129.000

FAVOR EFECTUAR EL PAGO EN: CHEQUE A MI NOMBRE. / CONSIGNACIÓN EN LA
CUENTA DE AHORROS # 433-207326-80 DE BANCOLOMBIA

CORDIALMENTE,



MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ
C.C. #38.241.375 DE IBAGUE
DIRECCIÓN: Calle 18 No. 7 - 17 B/INTERLAKEN
TELÉFONO: 316-8305615

CUENTA DE COBRO ELABORADA POR COMPUTADOR. NO EXIGIBLES REQUISITOS DE IMPRESIÓN SEGÚN RESOLUCIÓN 1165/96. RÉGIMEN SIMPLIFICADO. NO RESPONSABLES DE IMPUESTO A LAS VENTAS. NO AGENTES RETENEDORES. CÓDIGO 304