Propiedad Raiz Colombia

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES A DESARROLLAR DENTRO DE LA EJECUCIÓN DEL CONSULTORÍA NO. 226 DE 2025, QUE TIENE COMO **OBJETO "ELABORACIÓN DE AVALÚOS Y MEJORAS EN PREDIOS DE PARTICULARES Y DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PURIFICACIÓN QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCIÓN DE DIVERSOS PROYECTOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL"**.

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES				
ACTIVIDAD	MES 1 (JULIO 2025)	MES 2 (AGOSTO 2025)	MES SEPTIEMBRE	MESES OCTUBRE-NOVIEMBRE-DICIEMBRE
ACTA DE INICIO	X			
VISITA PREDIOS A REALIZAR AVALUOS	X	X		
ENTREGA PRODUCTOS	X		X	
ELABORACION DE INFORMES Y LIQUDACIÓN DEL CONTRATO				X

JUAN ERNESTO SÁNCHEZ BARRETO
Gerente

760

Propiedad
Raiz Colombia

Ibagué, Julio 31 de 2025

Señores
MUNICIPIO DE PURIFICACION
SECRETARÍA DE PLANEACION E INFORMACIÓN MUNICIPAL
Purificación, Tolima.

Asunto: Entrega Parcial Avaluo Comercial predio Lote No.5 Santa Librada.

Respetados Señores:

De conformidad al contrato de consultoria No. 226 de 2025, que tiene como objeto "Elaboración de avalúos y mejoras en predios de particulares y de propiedad del Municipio de Purificación que se requieren para la ejecución de diversos proyectos de la administración municipal", me permito hacer entrega del avaluó comercial del predio que se relaciona a continuación:

1. Lote No. 5 Barrio Santa Librada Purificación

Por lo anterior, quedamos atentos a cualquier solicitud, interrogante, duda con el fin de poder dilucidar cualquier inquietud.

Se anexa Avaluo Comercial en dos (2) juegos.

Recibido Oficina
10:30 am.

Cordialmente,

JUAN ERNESTO SÁNCHEZ BARRETO
Gerente

310 856 3787 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 – Ibague

761

Propiedad
Raiz Colombia

Ibagué, Septiembre 02 de 2025

Señores
MUNICIPIO DE PURIFICACION
SECRETARÍA DE PLANEACION E INFORMACIÓN MUNICIPAL
Purificación, Tolima.

Asunto: Entrega final de Avaluo Comerciales de mejoras ubicadas en predios de propiedad del municipio de Purificación.

Respetados Señores:

De conformidad al contrato de consultoría No. 226 de 2025, que tiene como objeto "Elaboración de avalúos y mejoras en predios de particulares y de propiedad del Municipio de Purificación que se requieren para la ejecución de diversos proyectos de la administración municipal", me permito hacer entrega de los avaluos comerciales de las mejoras que se encuentran construidas en predios de propiedad del Municipio de Purificación y las cuales se relaciona a continuación:

1. Carrera 5 No. 4-90 Barro El Puerto Purificación
2. Carrera 5 No. 4-74 Barro El Puerto Purificación
3. Carrera 5 No. 4-66 Barro El Puerto Purificación
4. Carrera 5 No. 4-46 Barro El Puerto Purificación
5. Carrera 5 No. 4-36 Barro El Puerto Purificación
6. Carrera 5 No. 4-20 Barro El Puerto Purificación
7. Carrera 5 No. 4-14 Barro El Puerto Purificación
8. Carrera 5 No. 4-04 Barro El Puerto Purificación

Por lo anterior, quedamos atentos a cualquier solicitud, interrogante, duda con el fin de poder dilucidar cualquier inquietud.

Se anexa Avaluo Comercial en dos (2) juegos.

D/ Egidio Martinez
02/09/2025

Cordialmente,

JUAN ERNESTO SÁNCHEZ BARRETO
Gerente

310 856 3787 ☎ 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 – Ibague

762

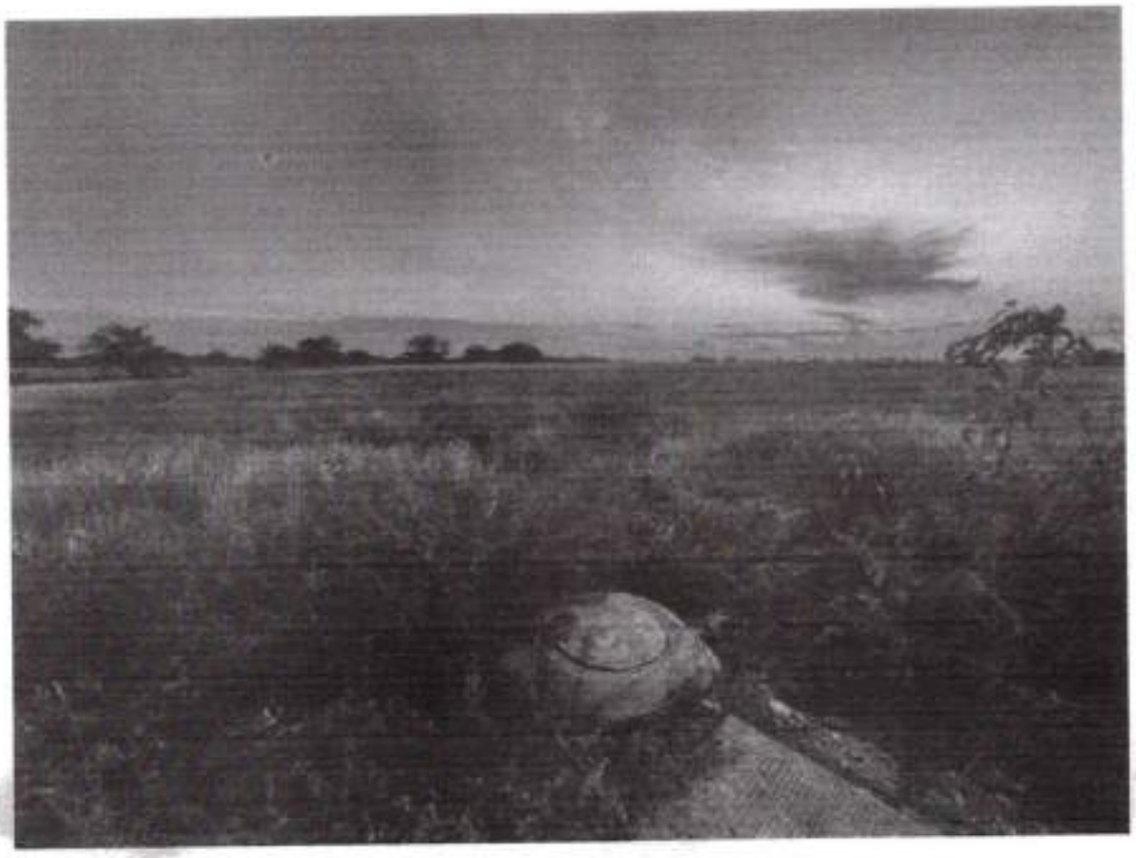
Propiedad
Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO

LOTE No. 5 BARRIO SANTA LIBRADA

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

JULIO 31 DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO UBICADO EN EL LOTE No. 5 SECTOR SANTA LIBRADA PURIFICACION – TOLIMA
PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Determinar el valor comercial del predio Lote No. 5 sector Santa Librada del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.

MAYOR Y MEJOR USO
Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.
PARTICIPANTES DEL MERCADO
Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes: (a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado. (b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales. (c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo. (d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

Propiedad Raíz Colombia

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Lote No. 5 Sector Santa Librada del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por la Avenida Los Fundadores que del municipio de Purificación conduce al municipio de Saldaña, vía pavimentada en buen estado, se desvía a mano izquierda por carreteable que conduce a la vereda Chenche Asoleado por vía afirmada distante 200 metros hasta encontrar a mano izquierda el acceso a Villa Alejandra, posteriormente 230 metros hasta encontrar el predio objeto de avaluó comercial. Adicional el predio objeto de avaluó comercial posee un acceso vial adicional carreteable al Fraile sobre su frente del lindero sur del mismo de 210 metros aproximadamente.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Predio Urbano sin explotación en la actualidad
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO	Lote No. 5 Santa Librada
MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Activos
FECHA DE VISITA	21 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	31 de julio de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Eduardo Zabala

Propiedad Raíz Colombia

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	**SUMINISTRADO**	**NO SUMINISTRADO**
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD		X
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Urbanización Villa Alejandra. **Oriente:** Con Urbanización Villa Carolina. **Sur:** Vía al Fraile. **Occidente:** Predios de Eduardo Zabala.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen las urbanizaciones Villa Carolina y Villa Alejandra, las instalaciones Innovar, Plaza de Toros y el Parque Yaporox.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Residencial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado a conectar a escasos metros de las redes principales.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	La principal vía de acceso es la Avenida Los Fundadores que conduce de Purificación al municipio de Saldaña.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.
VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización del sector son buenas, debido a la apetencia de la tierra en este sector del municipio de Purificación, como también la cercanía a la disponibilidad de servicios públicos.

Propiedad Raíz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO LOTE No. 5 SECTOR SANTA LIBRADA



4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Para el desarrollo de este avalúo se tuvo en cuenta los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. A continuación, se presenta la información correspondiente al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones específicas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

Propiedad Raíz Colombia

El predio objeto del presente avalúo comercial se encuentra en la actualidad en **SUELO URBANO- USO RESIDENCIAL.**



Figura 2. Imágen del certificado de Uso del predio Lote No. 5 Sector Santa Librada
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

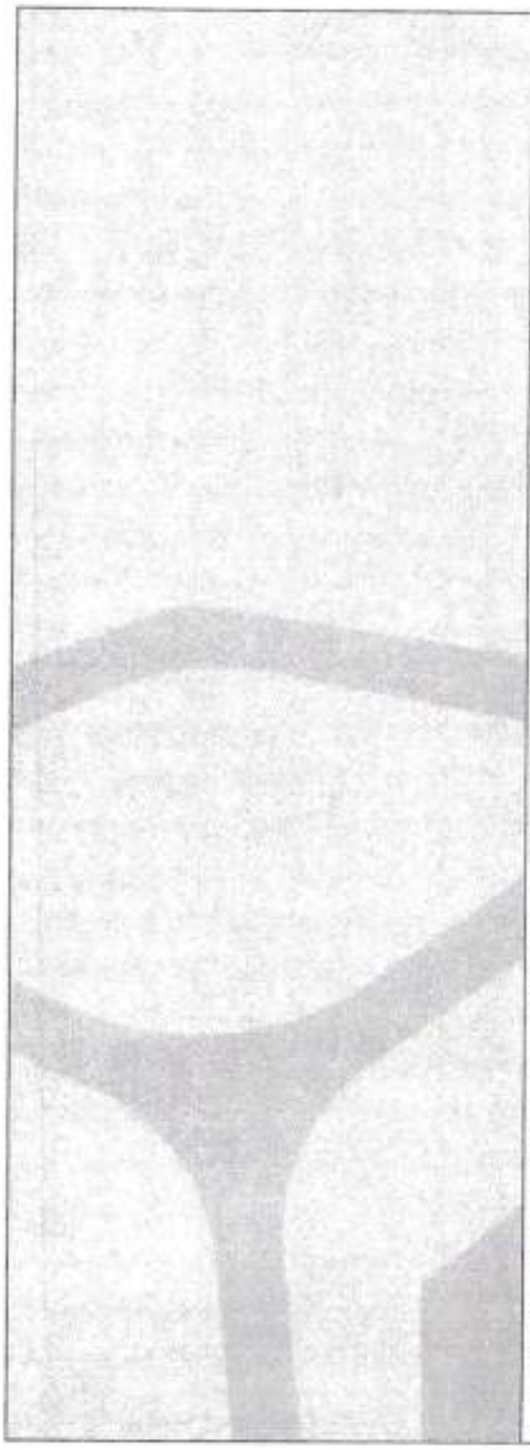
5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO LOTE No. 5 SECTOR SANTA LIBRADA, PURIFICACIÓN, TOLIMA

UBICACIÓN	Lote No. 5 Sector Santa Librada del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por la Avenida Los Fundadores que del municipio de Purificación conduce al municipio de Saldaña, vía pavimentada en buen estado, se desvía a mano izquierda por carreteable que conduce a la vereda Chenche Asoleado por vía afirmada distante 200 metros hasta encontrar a mano izquierda el acceso a Villa Alejandra, posteriormente 230 metros hasta encontrar el predio objeto de avaluó comercial. Adicional el predio objeto de avaluó comercial posee un acceso vial adicional carreteable al Fraile sobre su frente del lindero sur del mismo de 210 metros aproximadamente.

Propiedad Raíz Colombia

ÁREA	13.218,46 metros cuadrados, según consta en la Escritura Pública No. 144 del 16 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Única de Saldaña.  Figura 3. Imagen Plano del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado a conectar a escasos metros de la red principal, así mismo posee proyección con vías de circulación tanto al interior por la urbanización Villa Alejandra, como por el carreteable vía al Fraile.
LINDEROS GENERALES	**PREDIO LOTE No. 5 SANTA LIBRADA:** Partiendo del punto P38 ubicado en las coordenadas geográficas 903928,0128 Este y 917881,6394 Norte en ángulo de 180º0'0'' hasta llegar al punto P51 ubicado en las coordenadas geográficas 903762,4971 Este y 917841,3753 Norte, en línea recta y en distancia de ciento ochenta punto siete metros (180.07 mts) con predio del señor José Eduardo Zabala y Cía. S. en C. partiendo del punto P51 ubicado en las coordenadas geográficas 903752,4971 Este y 917841,3753 Norte en ángulo de 90º0'0'', hasta llegar al punto P31 ubicado en las coordenadas geográficas 903783,7336 Este y 917705,2221 Norte en línea recta y en distancia de ciento treinta y nueve punto sesenta y nueve metros (139.69 mts), con predio del señor José Eduardo Zabala y Cía. S. en C. partiendo de punto P31 ubicado en las coordenadas geográficas 903783,7336 Este y 917705,2221 Norte en ángulo de 176º20'12'' hasta llegar al punto P32 ubicado en

Propiedad Raíz Colombia



las coordenadas geográficas 903809,8256 Este y 917732,0862 Norte en línea recta y en distancias de treinta y siete punto cuarenta y cinco (37.45 mts) con vía vehicular, partiendo del punto P32 ubicado en las coordenadas geográficas 903809,8256 Este y 917732,0862 Norte en ángulo de 175º53'13" hasta llegar al punto P33 ubicado en las coordenadas geográficas 903832,5508 Este y 917759,1202 Norte, en línea recta y en distancia de treinta y cinco punto treinta y dos metros (35.32 mts) con vía vehicular, partiendo de punto P33 ubicado en las coordenadas geográficas 903832,5508 Este y 917759,1202 Norte en ángulo de 179º51'20" hasta llegar al punto P34 ubicado en las coordenadas geográficas 903856,0829 Este y 917787,2553 Norte, en línea recta y en distancia de treinta y seis punto sesenta y ocho metros (36.68 mts) con vía vehicular, partiendo del punto P34 ubicado en las coordenadas geográficas 903856,0829 Este y 917787,2553 Norte en ángulo de 179º12'5" hasta llegar al punto P35 ubicado en las coordenadas geográficas 903879,587 Este y 917816,1664 Norte en línea recta y en distancia de treinta y siete punto veintiséis metros (37.26 mts) con vía vehicular, partiendo del punto P35 ubicado en las coordenadas geográficas 903879,587 Este y 917816,1664 Norte en ángulo de 177º35'23" hasta llegar al punto P36 ubicado en las coordenadas geográficas 903901,3957 Este y 917845,4249 Norte en línea recta y en distancia de treinta y seis punto cuarenta y nueve metros (36.49 mts) con vía vehicular partiendo del punto P36 ubicado en las coordenadas geográficas 903901,3957 Este y 917845,4249 Norte en ángulo de 179º48'44" hasta llegar al punto P37 ubicado en las coordenadas geográficas 903917,7206 Este y 917867,4767 Norte en línea recta y en distancia de veintisiete punto cuarenta y cuatro metros (27.44 mts) con vía vehicular, partiendo del punto P37 ubicado en las coordenadas geográficas 903917,7206 Este y 917867,4767 Norte en ángulo de 179º29'39" hasta llegar al punto P38 y cierra, ubicado en las coordenadas geográficas 903928,0128 Este y 917881,6394 Norte, en línea recta y en distancia de diecisiete punto cincuenta y uno metros (17.51 mts) con vía vehicular.

Propiedad Raíz Colombia

CONSTRUCCIONES	No posee.
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El lote de terreno objeto de avalúo comercial, no presenta problemas de estabilidad y se encuentra localizado en suelo apto para desarrollo urbanístico.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	No posee.
SEGURIDAD	Sector sur-occidental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
PROPIETARIO	Sociedad José Eduardo Zabala y Cia S. en C.
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Pública No. 144 del 16 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Única de Saldaña.
MATRICULA INMOBILIARIA	368-57114.
FICHA CATASTRAL	73-585-01-02-0258-0005-000.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA TOTAL LOTE DE TERRENO	13.218,46 metros cuadrados, según consta en la Escritura Pública No. 144 del 16 de mayo de 2019, otorgada en la Notaría Única de Saldaña.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial del predio materia de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de predios, dado como se relaciona a continuación:

Resolución 620 de 2.008 IGAC

Propiedad Raíz Colombia

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 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO

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.

Propiedad Raíz Colombia

INVESTIGACION INDIRECTA PARA VALOR BASE
OFERTAS DEL SECTOR

PREDIO	ESPECIFICACIONES	NUMERO OFERTA
	Lotes Urbanización San Jacinto sector Innovar-plaza de toro. Lote de terreno de 98 M2. Valor comercial $62.622.000 Vende: Constructora Vilarco 3026089688	**OFERTA 1**
	Lote Urbanización Santa Librada Sector Villa Alejandra. Lote de terreno medianero. Area:116 M2 Valor Comercial $ 60.000.000 Vende: Carlos Oliveros 3203694337	**OFERTA 2**
https://www.puntopropiedad.com/inmueble/46a4-bc8d-196fa65-4975ac497997-77ff	Lote de terrero ubicado en la Calle 4 N°10- 90 Manzana M Lote 16 Urbanización Villa De Las Palmas, del Municipio de Purificación - Tolima. Con un área de 98 mts2. Sector Estadio Municipal. **Vende: Central de Inversiones S.A 6017944381.**	**OFERTA 3**

Propiedad Raíz Colombia

HOMOGENIZACIÓN. VENTA PREDIOS ADYACENTES SECTOR PLAZA DE TOROS - ESTADO									
INMUEBLE A AVALUAR. LOTE No. 5 SANTA LIBRADA, PURIFICACION TOLIMA									
Teléfono	Valor M2	Valor venta	Fuente	Factor Fuente	Tamaño M2	Factor Uso	Ubicación	Factor Ubicación	Resultados
3026089088	$ 639.000	62.622.000,00	Oferta	1,00	98,00	1,00	Buena	0,90	$ 575.100
3203694337	$ 517.241	60.000.000,00	Oferta	1,00	116,00	1,00	Buena	1,10	$ 568.966
6017944381	$ 344.000	33.712.000,00	Oferta	1,00	98,00	1,30	Buena	1,30	$ 581.360

Promedio	575.142
Desv.Standar	6.197
Coef. De Variación	1,08%

Además, se efectuó la metodología residual teniendo en cuenta que el predio objeto de avalúo se encuentra en una zona susceptible de desarrollo urbanístico.

Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta: Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga. El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado. El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo. La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción. Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontaría al valor total del inmueble. Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%0 \left\{ \frac{Vtu}{1+g} \right\} - Cu$$

Propiedad Raíz Colombia

Variables:

% 0 = Porcentaje de ocupación.
Vtu = Valor del terreno urbanizado (Frente del lote sobre vía)
g = Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu = Costos de Urbanismo.

$$V.T.B.\ LOTE\ No.5\ Urb. = 0.40\left(\frac{575.142}{1+0.13}\right) - 120.757 = \$83.083\ M2$$

VALOR ADOPTADO $83.083 M2.

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta moderada y una demanda moderada, la cual se ha venido incrementando y consolidando en los últimos años.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Buenas debido a la ubicación estratégica, tamaño y ubicación dentro del Municipio. Los aspectos favorables en la formación del valor comercial se encuentran: Accesibilidad del sector y entorno inmediato a partir de vías principales pavimentadas. Tamaño, topografía, uso actual y proyección especifica. Como concepto final del predio objeto de avalúo puedo afirmar, que es un lote de terreno atractivo dentro de su rango comercial, dada su ubicación dentro del municipio de Purificación Tolima, ya que reúne múltiples factores de desarrollo como son: facilidad de acceso a red vial y de servicios, topografía, ubicación estratégica, frente del lote sobre vía; factores que lo hacen atractivo desde el punto de vista comercial y urbanístico.

Propiedad Raíz Colombia

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO	13.218,46	$ 83.083	$ 1.098.229.312
VALOR COMERCIAL TOTAL			$ 1.098.229.312
SON: MIL NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS DOCE PESOS./ ($1.098.229.312)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de la conformación del valor comercial del predio denominado Lote No. 5 Sector Santa Librada del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, ha tenido en cuenta consulta de expertos en la actividad valuadora Inmobiliarios de la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima y Avaluadores del R.N.A , dichas consultas se enfocaron en las características especiales del predio objeto de avaluó (Tamaño del predio, características fisicas y ubicación dentro del Municipio de Purificación Tolima y su accesibilidad vial y de servicios públicos, frente sobre vía vehicular).

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

Propiedad Raíz Colombia

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el predio objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del predio, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
R.N.A. 1.345
Julio de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 31 de julio de 2025

ANEXOS:

777

Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO VIA PURIFICACION – CHENCHE ASOLEADO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ACCESO VIA URBANIZACIÓN VILLA ALEJANDRA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA VIA DE ACCESO ENTORNO INMEDIATO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA GENERAL PREDIO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA GENERAL PREDIO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

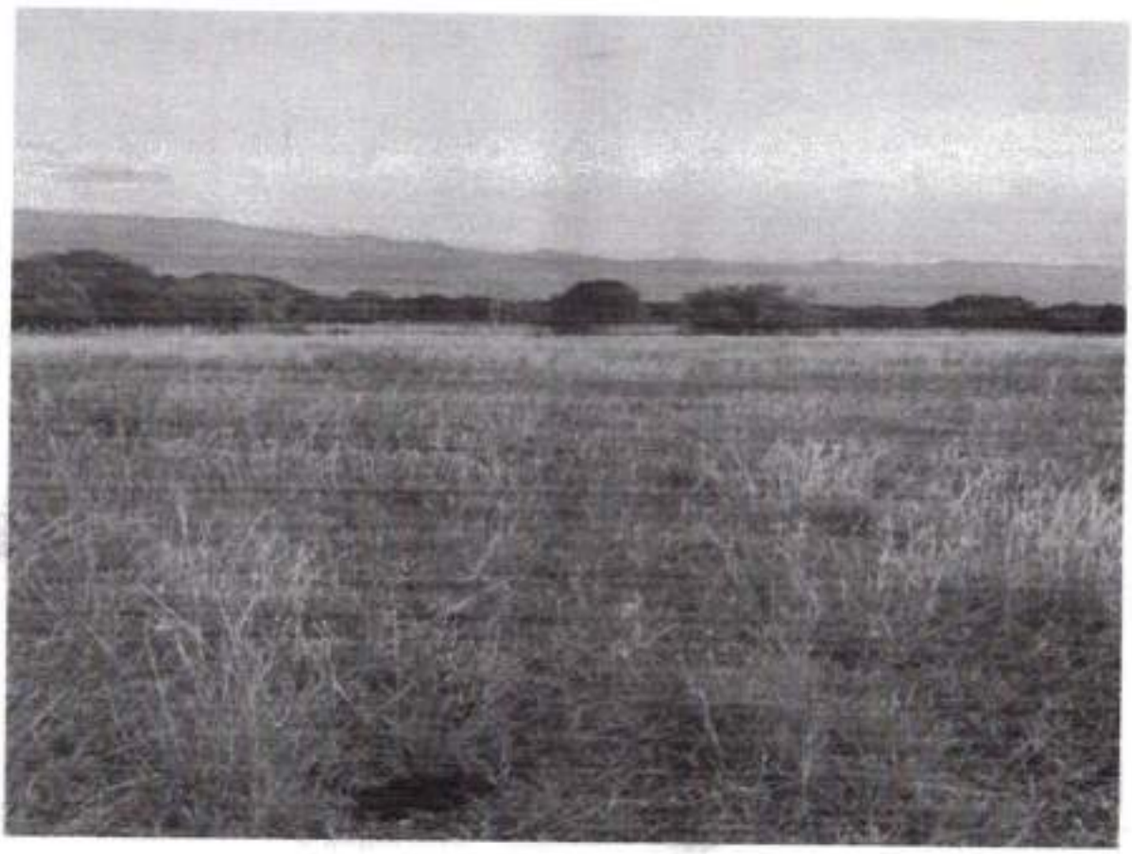
PANORAMICA GENERAL PREDIO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA GENERAL PREDIO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA GENERAL PREDIO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

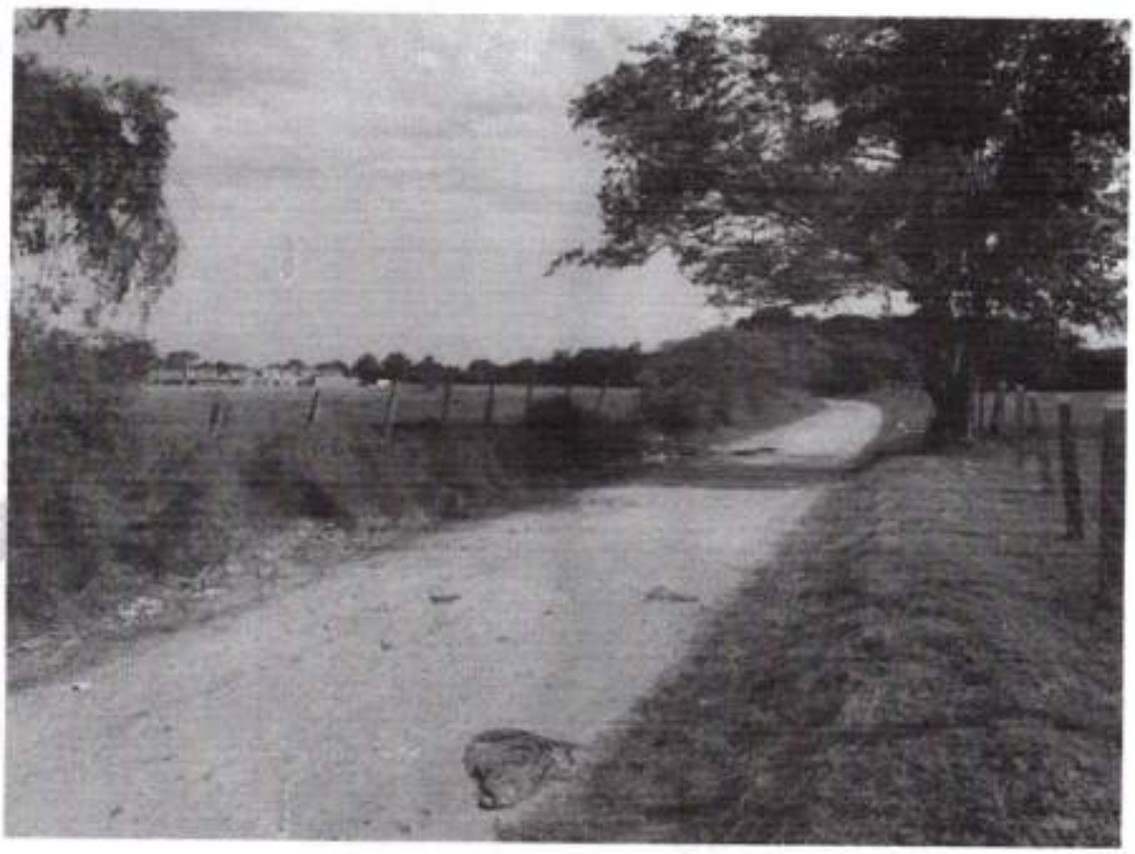
PANORAMICA GENERAL PREDIO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA CARRETEABLE VIA EL FRAILE



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA CARRETEABLE VIA EL FRAILE



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA CARRETEABLE VIA EL FRAILE



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

790

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

PIN de Validación: a8f70a05

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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: a5f10a35

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
09 Mar 2020	**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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ed710a36

https://www.raa.org.co

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.com

Títulos 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

PIN de Validación: a9f10a35 https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

a9f10a35

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 Julio del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nit. 800113519-8

FEDELONJA

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ, con Cédula de Ciudadanía No. 93.376.278 de Ibagué, Representante legal de Inmobiliaria S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA con Nit: 809000861, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS". Inscrito desde Marzo de 1997.

Que en este tiempo ha realizado trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra Corporación.

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ se encuentra inscrito en el R.N.A - Registro Nacional de Avaluadores desde el mes de Febrero de 1998, con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador (RAA) con el código AVAL-93376278 en las 13 especialidades asignadas por RAA. Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud de la interesada en la ciudad de Ibagué, a los Nueve (09) días del mes de Mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

YESICA BARRAGAN LUNA
Representante Legal

Calle 14A No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 608) 263 12 59 - 26126 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 694 0092
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com - lidt.gerencia@gmail.com - Ibagué - Tolima

Propiedad
Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-66 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO – CASA MEJORAS CARRERA 5 No. 4-66 BARRIO EL PUERTO PURIFICACION – TOLIMA
PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-66 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION
Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO
Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.
PARTICIPANTES DEL MERCADO
Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

Propiedad Raíz Colombia

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-66 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 65 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-66 Barrio El Puerto

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	**SUMINISTRADO**	**NO SUMINISTRADO**
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-66 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS

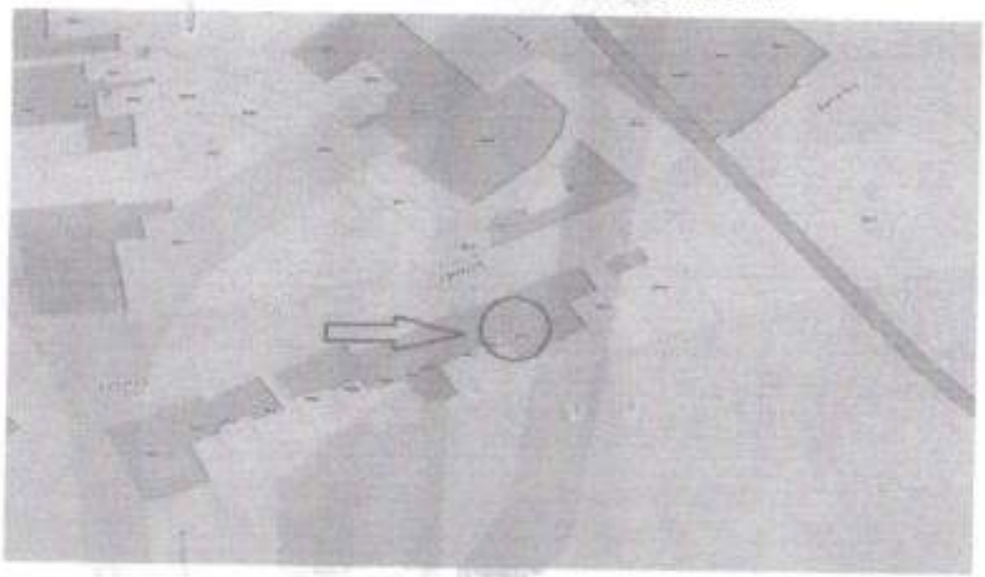


Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Normatividad urbanística del sector: 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-mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones específicas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

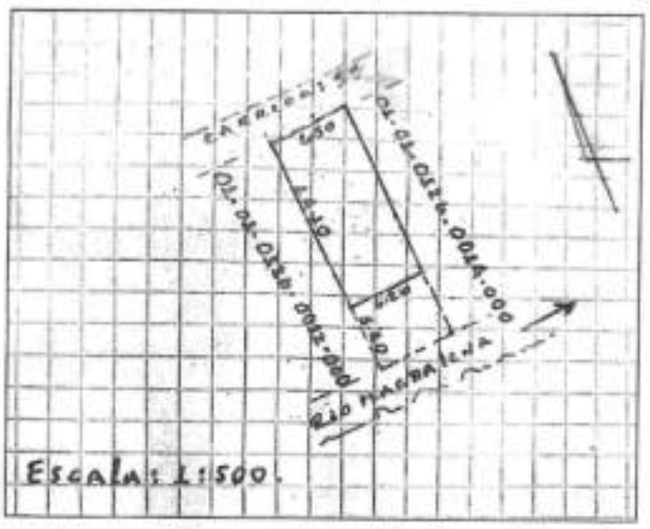
De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo – Zona Inundable.



Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No, 4-66 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-66 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 65 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIA:** 89.53 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 33.48 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Línea recta en longitud de 6.50 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 19.50 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260014000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima. **Sur:** Línea recta en longitud de 6.20 metros lineales con rivera del Río Magdalena.

Propiedad Raíz Colombia

	Occidente: Línea recta en longitud de 19.50 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260012000.
CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL:** Muros en bloque de cemento lucidos con pintura de vinilo, muros divisorios en lamina de driwall parcialmente, cubierta en teja de zinc, pisos en cemento rustico y puertas metálicas. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** Estructura en guadua y pisos en cemento rustico, parcialmente en cerámica y cubierta en teja de zinc.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	María Gloria Pulecio Capera C.C. 28.893.025 Jonathan Stid Molina Pulecio C.C. 93.207.435
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL - MEJORA	73-585-01-01-0126-0013-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIA:** 89.53 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 33.48 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Propiedad
Raíz Colombia

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.

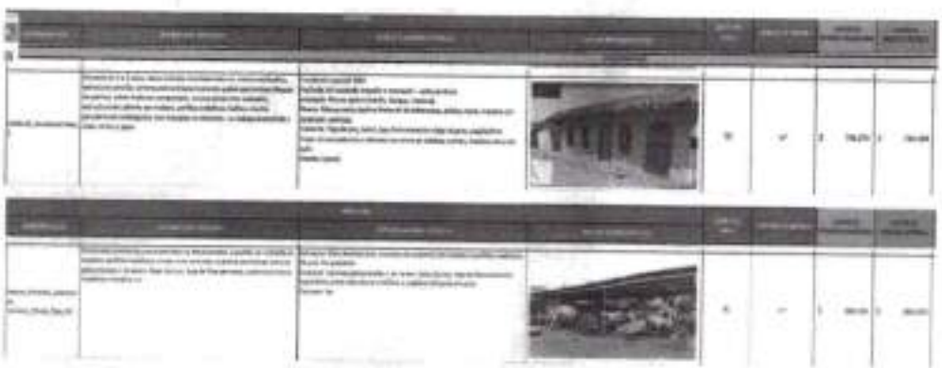
Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.
Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

Propiedad Raíz Colombia

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA – RESIDENCIAL



CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Residencial	36	70	51,43%	3,5	59,11%	$ 730.184	$431.606	$298.578	$ 300.000
Construccion Enramada	25	30	83,33%	3,5	83,96%	$ 380.079	$319.104	$60.975	$ 60.000

Propiedad Raíz Colombia

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION RESIDENCIAL	89,53	$ 300.000	$ 26.859.000
CONSTRUCCION ENRRAMADA	33,48	$ 60.000	$ 2.008.800
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 28.867.800
SON: VENTIOCHO MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS./ ($28.867.800)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-66 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

Propiedad Raíz Colombia

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

Propiedad
Raíz Colombia

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

810

Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA DE LA MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ACCESO DE LA MEJORA



Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



Propiedad
Raiz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

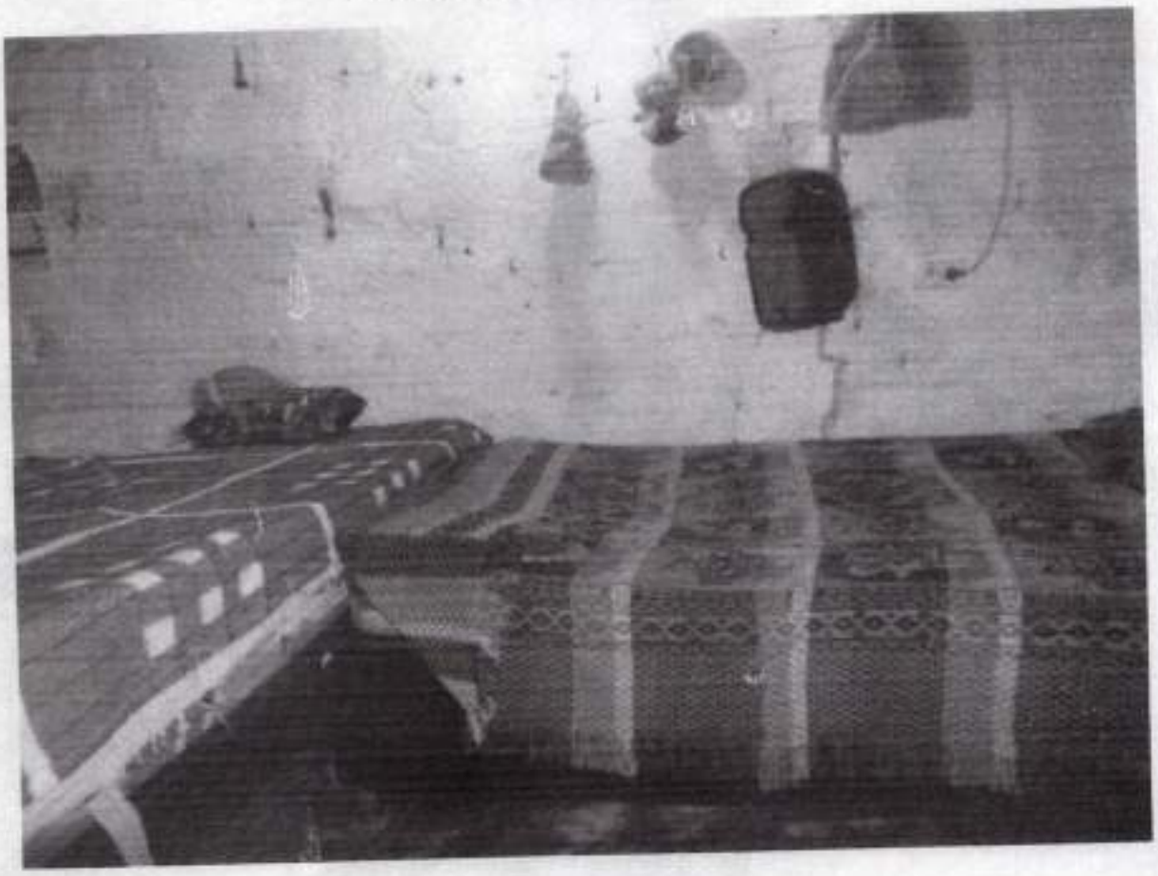
PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 205 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR COCINA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA COCINA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENRAMADA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

824

PIN de Validación: ac750a64

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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ac750a6d

https://www.raa.org.co

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

826

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de Inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de Inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de Inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Pin de Validación: ac750e6d

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasIbague.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

828

PIN de Validacion: ac750a64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750a64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

829

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8

FEDELONJA

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ, con Cédula de Ciudadanía No. 93.376.278 de Ibagué, Representante legal de Inmobiliaria S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA con Nit: 809000861, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS". Inscrito desde Marzo de 1997.

Que en este tiempo ha realizado trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra Corporación.

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ se encuentra inscrito en el R.N.A - Registro Nacional de Avaluadores desde el mes de Febrero de 1998, con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador (RAA) con el código AVAL-93376278 en las 13 especialidades asignadas por RAA. Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud de la interesada en la ciudad de Ibagué, a los Nueve (09) días del mes de Mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

YESICA BARRAGAN LUNA
Representante Legal

Calle 14A No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 608) 263 12 59 - 26126 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 694 0092
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com - lidt.gerencia@gmail.com - Ibagué - Tolima

830

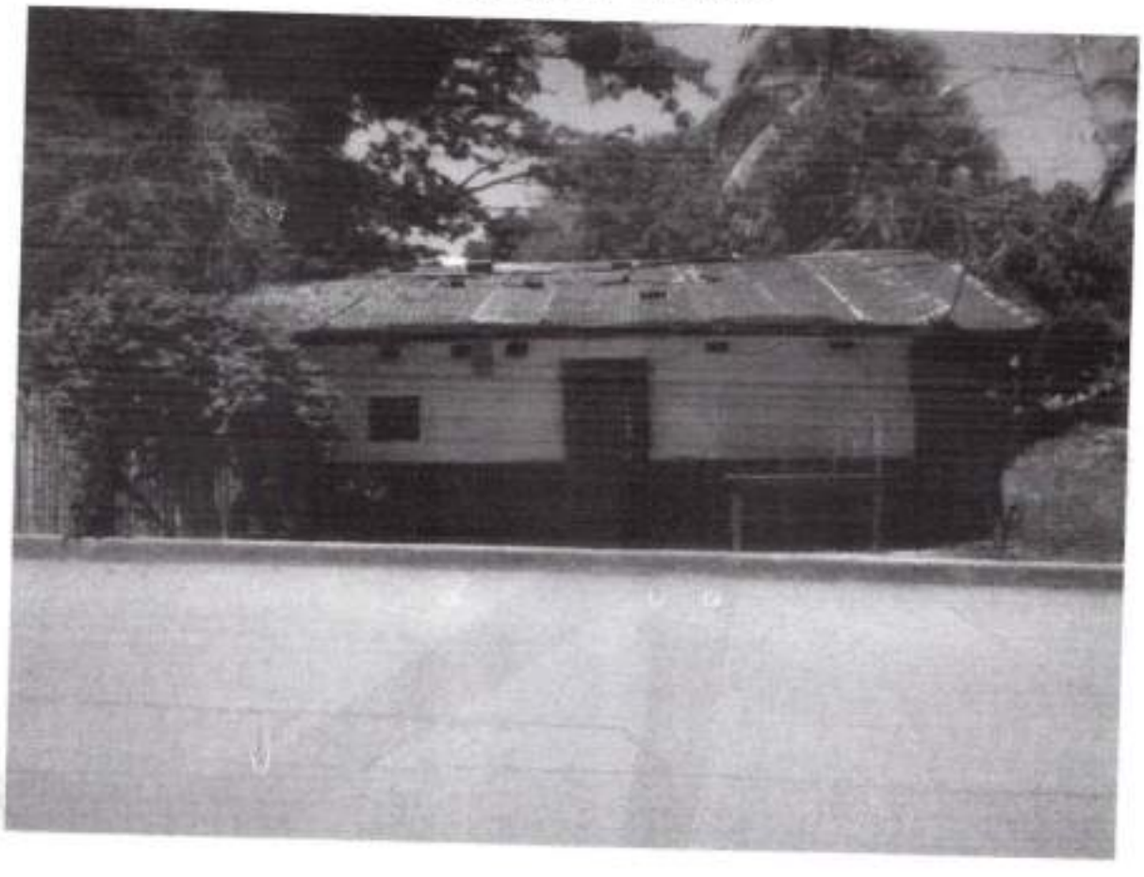
Propiedad
Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-90 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO – CASA MEJORAS CARRERA 5 No. 4-90 BARRIO EL PUERTO PURIFICACION – TOLIMA
PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-90 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION
Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO
Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.
PARTICIPANTES DEL MERCADO
Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-90 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 50 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-90 Barrio El Puerto

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	**SUMINISTRADO**	**NO SUMINISTRADO**
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

Propiedad
Raíz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-90 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS

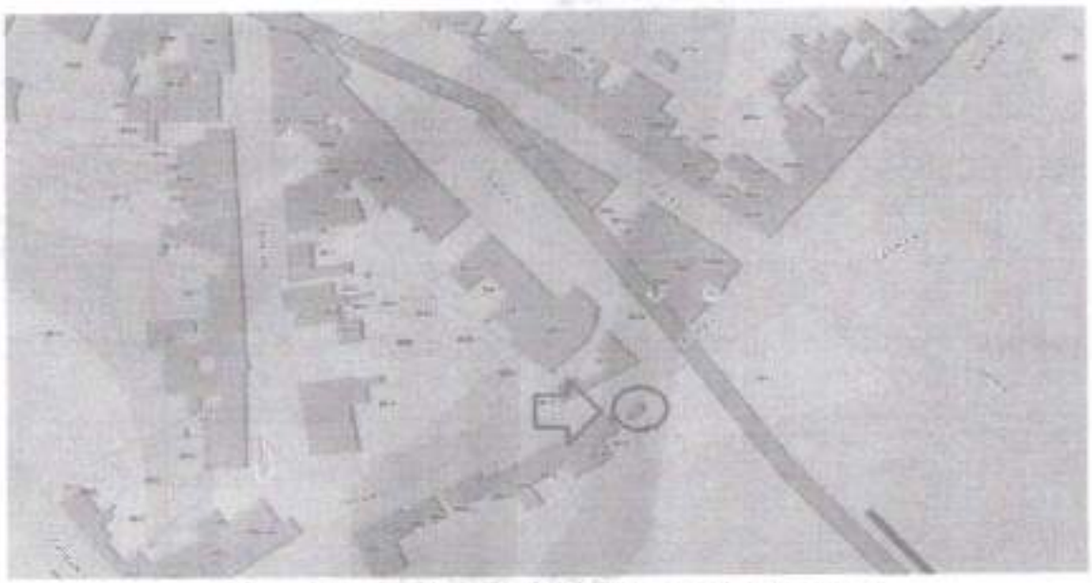


Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Propiedad Raíz Colombia

Normatividad urbanística del sector: 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- mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones específicas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

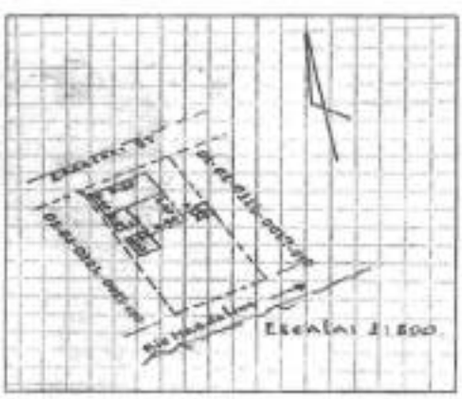
De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo-Zona Inundable



Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No. 4-90 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-90 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 50 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION SALA COMEDOR:** 21.59 M2. **CONSTRUCCION COCINA:** 5.16 M2. **CONSTRUCCION ALCOBA:** 7.36 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 19.58 M2. **CONSTRUCCION BAÑO:** 1.82 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Línea recta en longitud de 10.50 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 20.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260017000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima.

Propiedad Raíz Colombia

	Sur: Línea recta en longitud de 10.50 metros lineales con rivera del Río Magdalena. **Occidente:** Línea recta en longitud de 20.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260015000.
CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION SALA COMEDOR:** Muros en bahareque revestidos en cemento, pisos en cemento rústico, estructura en guadua, cubierta en zinc cielo raso. **CONSTRUCCION COCINA:** Muros en bloque de ladrillo sin paquete, cubierta en zinc, pisos en cemento rústico y puerta de zinc. **CONSTRUCCION ALCOBA:** Muros en bloque de ladrillo sin paquete, cubierta en zinc, pisos en cemento rústico y puerta de zinc. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** Estructura en guadua, pisos en cemento rústico y cubierta de zinc. **CONSTRUCCION BAÑO:** Muros en bloque de cemento sin pañete, pisos en cemento rústico y cubierta de zinc.
OTRAS MEJORAS (CULTIVOS)	**Arboles frutales y cultivos plantados:** 20 matas de plátano en desarrollo. 3 árboles de limones en producción. 5 guayabos en producción. 2 naranjos en producción. 1 badeo en producción. 1 guanábano en producción.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	Abraham Ortegón Rodríguez C.C. 93.206.887 Orfa Rodríguez C.C. 28.890.956
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL MEJORA	73-585-01-01-0126-0016-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION SALA COMEDOR:** 21.59 M2. **CONSTRUCCION COCINA:** 5.16 M2.

Propiedad Raíz Colombia

	CONSTRUCCION ALCOBA: 7.36 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 19.58 M2. **CONSTRUCCION BAÑO:** 1.82 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.

Propiedad Raíz Colombia

Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

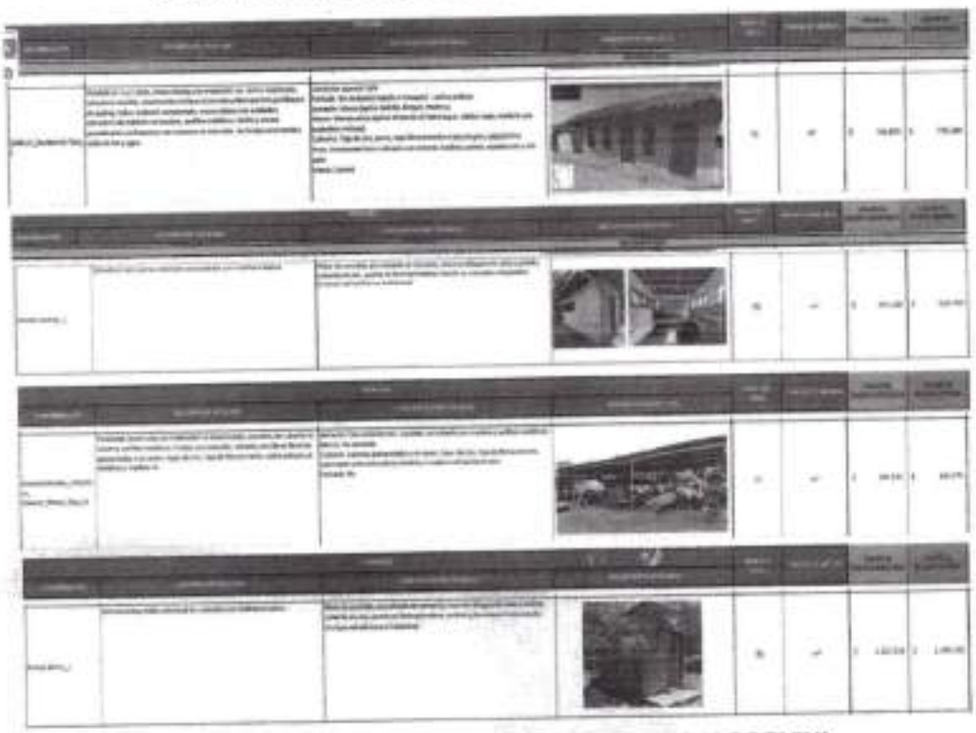
MANUAL DE PRECIOS: considerando que se trata de un avalúo especial se requiere de investigación para valores cultivos y anexos, de forma independiente, la lonja del Tolima ha implementado un manual de precios, que contiene las investigaciones para cada uno de estos ítems, como también la tabla de valores de cultivos. En consecuencia, todas las memorias de estas investigaciones se encuentran incorporadas en dicho manual.

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



Propiedad Raiz Colombia

VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA –RESIDENCIAL



CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACION	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Sala Comedor	45	70	64,29%	3,5	88,31%	$ 730.184	$498.823	$231.362	$ 230.000
Construccion Cocina	30	70	42,86%	3,5	53,56%	$ 629.766	$337.421	$292.345	$ 295.000
Construccion Alcoba	30	70	42,86%	3,5	53,56%	$ 629.766	$337.421	$292.345	$ 295.000
Construccion Enramada	12	30	40,00%	3,5	51,84%	$ 380.079	$197.044	$183.036	$ 185.000
Construccion Baño	30	70	42,86%	3,5	53,56%	$ 1.044.731	$560.754	$484.977	$ 485.000

ESPECIES VEGETALES AVALUADAS

ESPECIE	CANTIDAD	FASE	ESTADO FITO SANITARIO	VL.C/U	TOTAL
Matas de platano	20	Desarrollo	Bueno	25.000	500.000
Limón común	3	Producción	Bueno	150.000	450.000
Guayabos	3	Producción	Bueno	90.000	270.000
Naranjos	2	Producción	Bueno	180.000	360.000
Badeo	1	Producción	Bueno	70.000	70.000
Guanabano	1	Producción	Bueno	200.000	200.000
TOTAL					$ 1.850.000

Propiedad Raíz Colombia

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION SALA COMEDOR	21,59	$ 235.000	$ 5.073.650
CONSTRUCCION COCINA	5,16	$ 295.000	$ 1.522.200
CONSTRUCCION ALCOBA	7,36	$ 295.000	$ 2.171.200
CONSTRUCCION ENRRAMADA	19,58	$ 185.000	$ 3.622.300
CONSTRUCCION BAÑO	1,82	$ 485.000	$ 882.700
VALOR COMERCIAL MEJORAS			$ 13.272.050
ANEXO: VALOR CULTIVOS Y ARBOLES FRUTALES			$ 1.850.000
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 16.122.050
SON: QUINCE MILLONES CIENTO VEINTIDOS MIL CINCUENTA PESOS ./ ($16.122.050)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-90 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras y el manual de precios de la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima para el cultivo – árboles frutales), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

Propiedad
Raíz Colombia

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

Propiedad Raíz Colombia

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

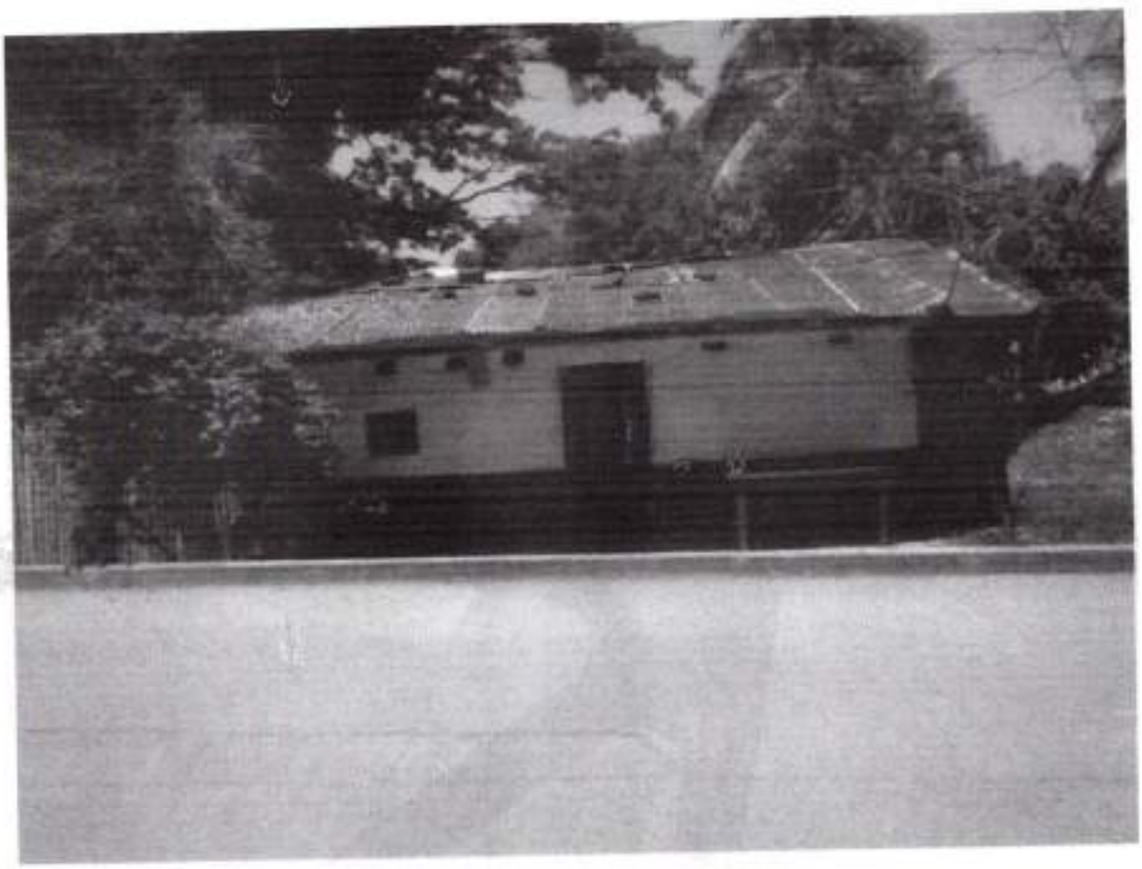
PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA DE LA MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA COCINA



312 478 4950 ☎ (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENRRAMADA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FRUTALES Y MATAS DE PLATANO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FRUTALES



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

857

PIN de Validación: ac750a94

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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

858

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

859

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

860

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.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

861

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750a64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

862

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8

FEDELONJA

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ, con Cédula de Ciudadanía No. 93.376.278 de Ibagué, Representante legal de Inmobiliaria S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA con Nit: 809000861, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS". Inscrito desde Marzo de 1997.

Que en este tiempo ha realizado trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra Corporación.

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ se encuentra inscrito en el R.N.A - Registro Nacional de Avaluadores desde el mes de Febrero de 1998, con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador (RAA) con el código AVAL-93376278 en las 13 especialidades asignadas por RAA. Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud de la interesada en la ciudad de Ibagué, a los Nueve (09) días del mes de Mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

YESICA BARRAGAN LUNA
Representante Legal

Calle 14A No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 608) 263 12 59 - 26126 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 694 0092
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com - lidt.gerencia@gmail.com - Ibagué - Tolima

Propiedad
Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-74 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO – CASA MEJORAS CARRERA 5 No. 4-74 BARRIO EL PUERTO PURIFICACION – TOLIMA
PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-74 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION
Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO
Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.
PARTICIPANTES DEL MERCADO
Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-74 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 60 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-74 Barrio El Puerto

866

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

867

Propiedad Raíz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-74 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS

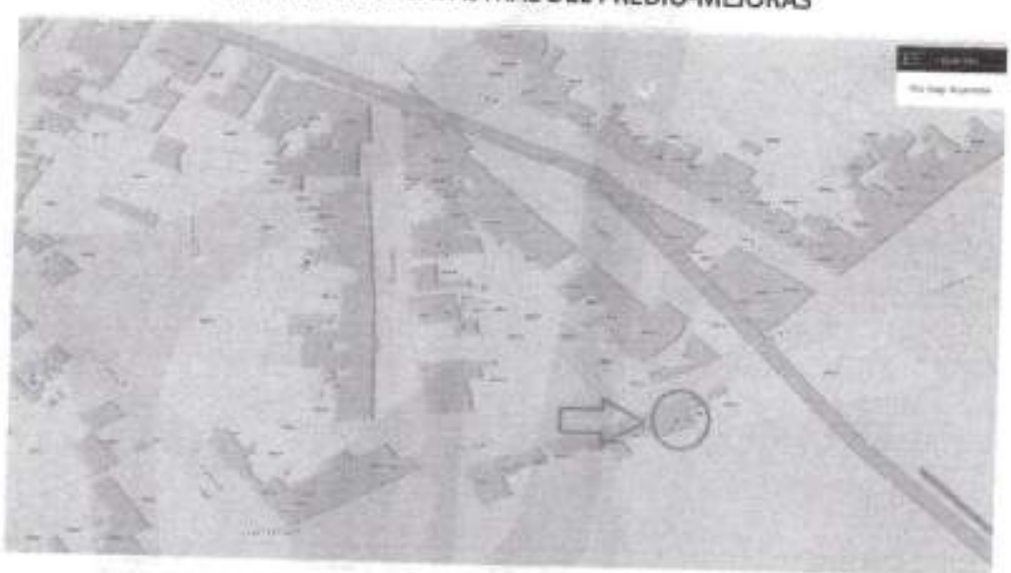


Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Normatividad urbanística del sector: 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- mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones específicas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

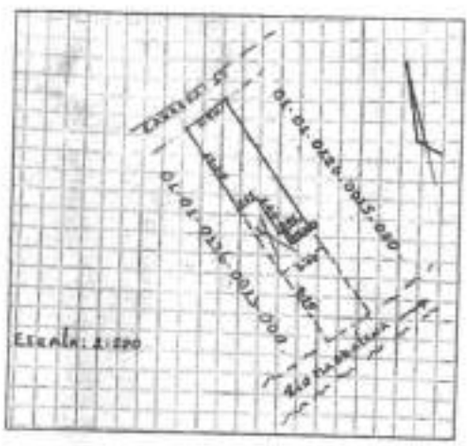
De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo – Zona Inundable



Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No, 4-74 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-74 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 60 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION PARTE ANTERIOR:** 96.88 M2. **CONSTRUCCION COCINA:** 6.08 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 59.40 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Línea recta en longitud de 6.50 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 20.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260015000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima.

Propiedad Raíz Colombia

	Sur: Línea recta en longitud de 6.00 metros lineales con rivera del Río Magdalena. **Occidente:** Línea recta en longitud de 19.50 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260013000.
CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION PARTE ANTERIOR:** Muros en bloque de cemento lucidos con pintura de vinilo, cubierta en zinc, cielo raso madeflex, pisos en cemento afinado y con su respectivo baño. **CONSTRUCCION COCINA:** Cerramiento bloque y teja de zinc, cubierta de zinc, pisos en cemento rústico y puerta de zinc. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** Estructura en guadua y pisos en cemento afinado y cubierta de zinc.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	Olinda Molina C.C. 28.890.685
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL MEJORAS	73-585-01-01-0126-0014-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION PARTE ANTERIOR:** 96.88 M2. **CONSTRUCCION COCINA:** 6.08 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 59.40 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Propiedad Raíz Colombia

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.
Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

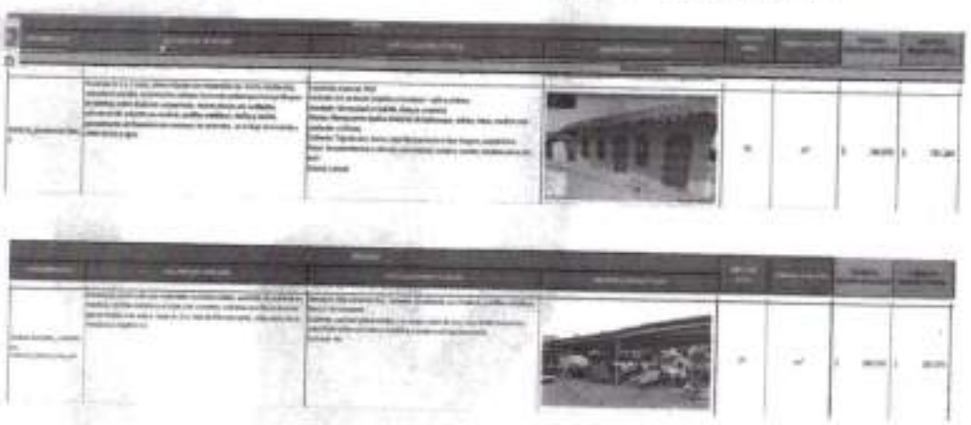
872

Propiedad Raíz Colombia

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA – RESIDENCIAL



Propiedad Raiz Colombia

CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Parte Anterior	30	70	42,86%	3,5	63,50%	$ 730.184	$301.224	$328.980	$ 340.000
Construccion Cocina	15	30	50,00%	3,5	68,15%	$ 380.079	$221.031	$159.048	$ 160.000
Construccion Enramada	20	30	66,67%	3	63,01%	$ 380.079	$241.754	$138.325	$ 140.000

9. ASPECTO ECONOMICO

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	AREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION PARTE ANTERIOR	96,88	$ 340.000	$ 32.939.200
CONSTRUCCION COCINA	6,08	$ 160.000	$ 972.800
CONSTRUCCION ENRRAMADA	59,40	$ 140.000	$ 8.316.000
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 42.228.000
SON: CUARENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS VEINTIOCHO MIL PESOS / ($42.228.000)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-74 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raiz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.
14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos

Propiedad Raíz Colombia

concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

876

Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

878

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA DE LA MEJORA



Propiedad
Raiz Colombia

PANORAMICA INTERIOR SALON



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR SALON



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR SALON



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA HALL ACCESO PARTE POSTERIOR



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ALCOBA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ALCOBA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

886

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENRRAMADA COCINA



Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENRRAMADA PARTE POSTERIOR



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

890



PIN de Validacion: ac750a64



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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, dranaje, 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ac700a94

https://www.raa.org.co

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.com

Títulos 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

PIN de Validacion: ac750a64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750a64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nit. 800113519-8

FEDELONJAS

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ, con Cédula de Ciudadanía No. 93.376.278 de Ibagué, Representante legal de Inmobiliaria S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA con Nit: 809000861, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS". Inscrito desde Marzo de 1997.

Que en este tiempo ha realizado trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra Corporación.

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ se encuentra inscrito en el R.N.A - Registro Nacional de Avaluadores desde el mes de Febrero de 1998, con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador (RAA) con el código AVAL-93376278 en las 13 especialidades asignadas por RAA. Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud de la interesada en la ciudad de Ibagué, a los Nueve (09) días del mes de Mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

YESICA BARRAGAN LUNA
Representante Legal

Calle 14A No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 608) 263 12 59 - 26126 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 694 0092
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com - lidt.gerencia@gmail.com - Ibagué - Tolima

Propiedad
Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-14 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO – CASA MEJORAS CARRERA 5 No. 4-14 BARRIO EL PUERTO PURIFICACION – TOLIMA
PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-14 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION
Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO
Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.
PARTICIPANTES DEL MERCADO
Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

Propiedad Raíz Colombia

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-14 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 115 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-14 Barrio El Puerto

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

Propiedad Raiz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-14 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS

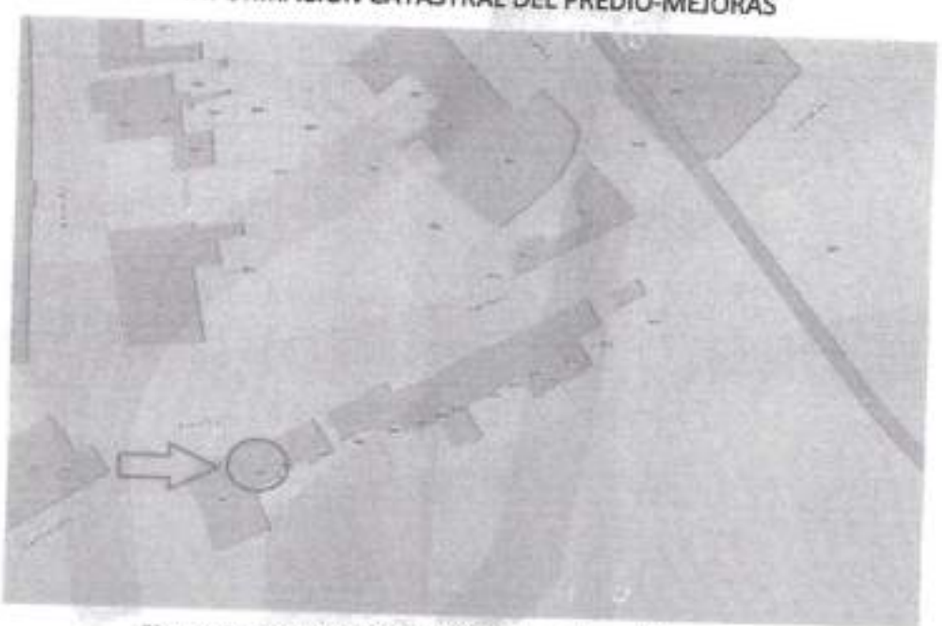


Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Normatividad urbanística del sector: 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- mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones específicas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo – Zona Inundable

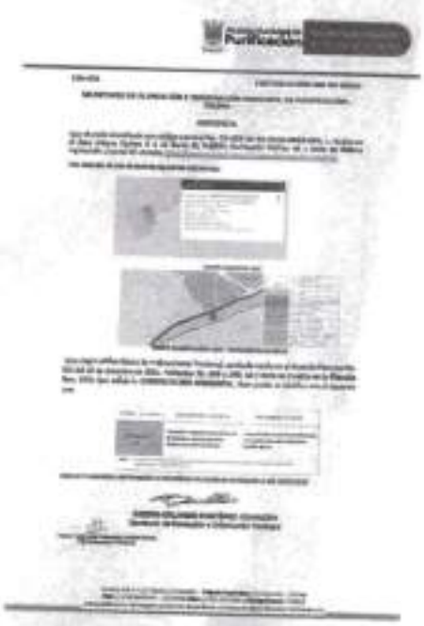
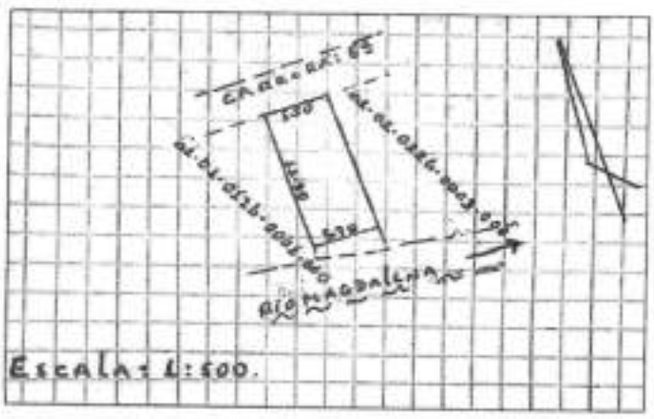


Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No, 4-14 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-14 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 115 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION MEJORA:** 66.64 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Línea recta en longitud de 5.50 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 14.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260003000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima. **Sur:** Línea recta en longitud de 6.00 metros lineales con rivera del Rio Magdalena. **Occidente:** Línea recta en longitud de 13.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260001000.

Propiedad Raíz Colombia

CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION MEJORA:** Muros en bloque de cemento lucidos con pintura de vinilo parcialmente, cubierta en teja de zinc sin cielo raso y pisos en cemento rustico.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	José María Alape C.C. 93.203.817
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL MEJORA	73-585-01-01-0126-0002-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION MEJORA:** 66.64 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.
Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



Propiedad Raíz Colombia

VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA – COMERCIAL



CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Local Comercial	40	70	57,14%	3	54,67%	$ 730.184	$400.666	$329.486	$ 330.0

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION MEJORA	66,64	$ 330.000	$ 21.991.200
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 21.991.200
SON: VENTIUN MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS./ ($21.991.200)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-14 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raiz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

Propiedad Raíz Colombia

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

Propiedad
Raíz Colombia

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



915

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

916



PIN de Validación: ac7f2da6a



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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ac750a6d

RAA
Registro Abierto de Arrendadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ac750a5d

https://www.raa.org.co

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen 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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.com

Títulos 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

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750a64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

921

Propiedad Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-36 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO – CASA MEJORAS CARRERA 5 No. 4-36 BARRIO EL PUERTO PURIFICACION – TOLIMA
PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-36 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION
Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO
Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.
PARTICIPANTES DEL MERCADO
Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-36 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 95 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-46 Barrio El Puerto

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

Propiedad
Raíz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-36 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS



Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Normatividad urbanística del sector: 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-mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones específicas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo – Zona Inundable

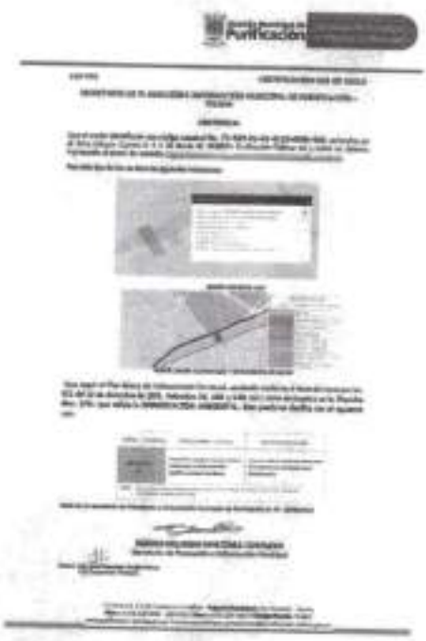
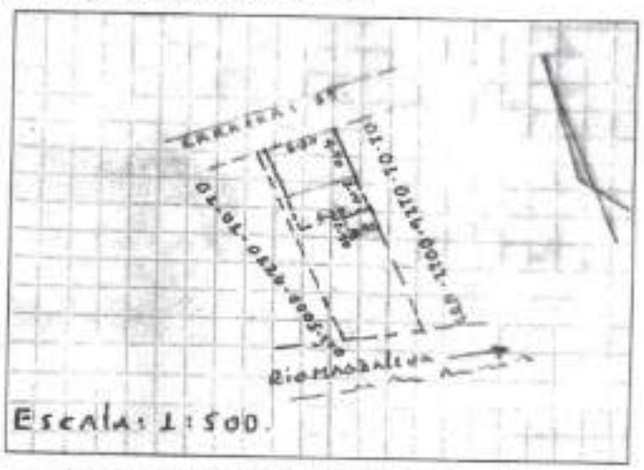


Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No. 4-36 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-36 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 95 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL:** 29.61 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 18.90 M2. **CONSTRUCCION BAÑO:** 4.56 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Línea recta en longitud de 7.00 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 19.50 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260022000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima. **Sur:** Línea recta en longitud de 7.00 metros lineales con rivera del Río Magdalena.

Propiedad Raíz Colombia

	Occidente: Línea recta en longitud de 18.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260005000.
CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL:** Paredes en madera, cubierta en teja de zinc, pisos en cemento rustico y puertas en madera. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** Estructura en guadua, cubierta en teja de zinc y pisos en cemento rustico. **CONSTRUCCION BAÑO:** Muros en bloque de cemento, cubierta en teja de zinc y pisos en cemento rustico.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	Héctor Barrios
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL MEJORA	73-585-01-01-0126-0006-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL:** 29.61 M2. **CONSTRUCCION ENRRAMADA:** 18.90 M2. **CONSTRUCCION BAÑO:** 4.56 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.

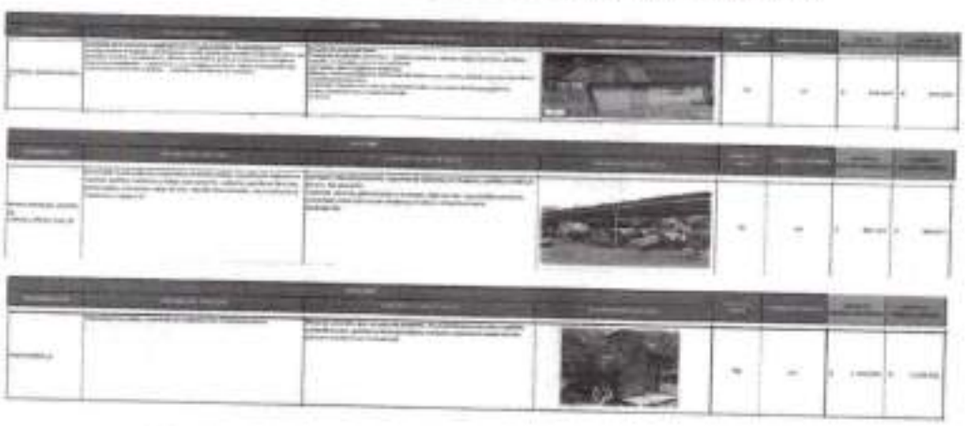
Parágrafo 2.- Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.
Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

Propiedad Raíz Colombia

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA – RESIDENCIAL



CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Residencial	35	50	70,00%	3	66,84%	$ 378.625	$251.729	$124.896	$ 125.000
Construccion Enramada	20	30	66,67%	3	63,61%	$ 380.079	$241.754	$138.325	$ 140.000
Construccion Baño	25	70	35,71%	3	37,95%	$ 1.044.731	$396.454	$648.277	$ 650.000

Propiedad Raíz Colombia

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION RESIDENCIAL	29,61	$ 125.000	$ 3.701.250
CONSTRUCCION ENRRAMADA	18,90	$ 140.000	$ 2.646.000
CONSTRUCCION BAÑO	4,56	$ 650.000	$ 2.964.000
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 9.311.250
SON: NUEVE MILLONES TRESCIENTOS ONCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS./ ($9.311.250)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-36 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

Propiedad Raíz Colombia

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

Propiedad Raíz Colombia

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

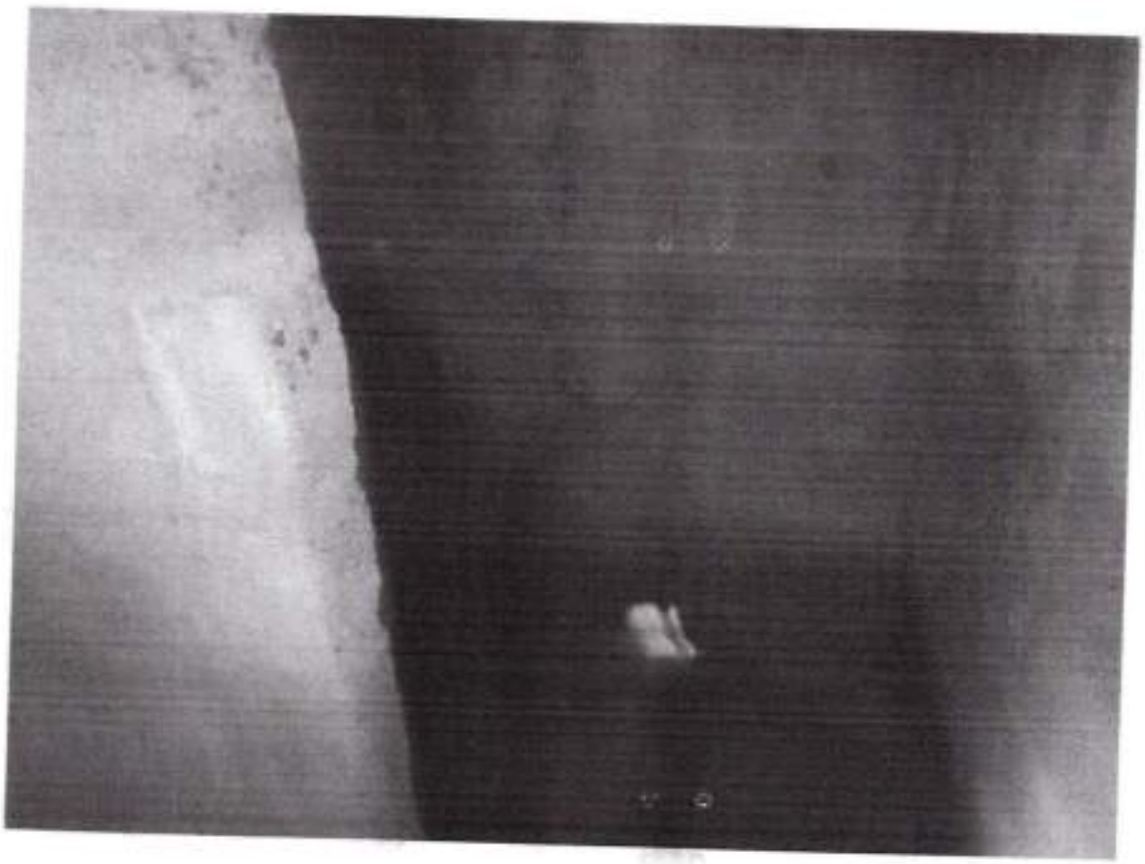
PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

945

PIN de Validación: ac750a6d

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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

946



PIN de Validación: ac750a54



https://www.raa.org.co



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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen 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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen 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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.com

Títulos 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

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750a64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

950

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8

FEDELONJAS

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ, con Cédula de Ciudadanía No. 93.376.278 de Ibagué, Representante legal de Inmobiliaria S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA con Nit: 809000861, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS". Inscrito desde Marzo de 1997.

Que en este tiempo ha realizado trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra Corporación.

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ se encuentra inscrito en el R.N.A - Registro Nacional de Avaluadores desde el mes de Febrero de 1998, con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador (RAA) con el código AVAL-93376278 en las 13 especialidades asignadas por RAA. Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud de la interesada en la ciudad de Ibagué, a los Nueve (09) días del mes de Mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

YESICA BARRAGAN LUNA
Representante Legal

Calle 14A No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 608) 263 12 59 - 26126 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 694 0092
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com - lidt.gerencia@gmail.com - Ibagué - Tolima

951 ✓

Propiedad Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-20 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL
PREDIO URBANO – CASA MEJORAS
CARRERA 5 No. 4-20 BARRIO EL PUERTO
PURIFICACION – TOLIMA

PROPÓSITO DEL AVALUÓ

Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-20 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO

Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.

PARTICIPANTES DEL MERCADO

Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-20 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 110 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-20 Barrio El Puerto

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	**SUMINISTRADO**	**NO SUMINISTRADO**
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

Propiedad
Raíz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-20 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS

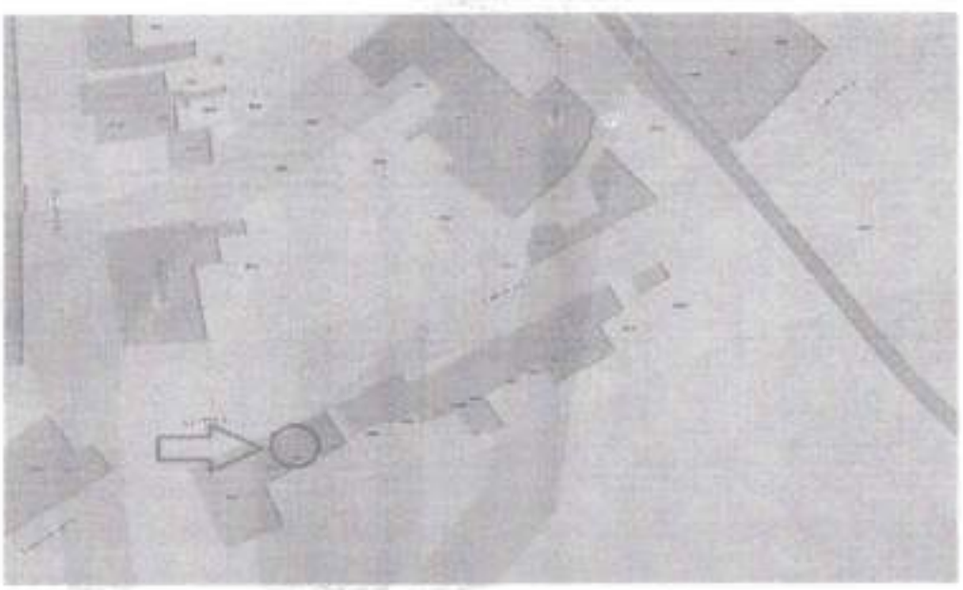


Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Normatividad urbanística del sector: 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-mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones especificas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

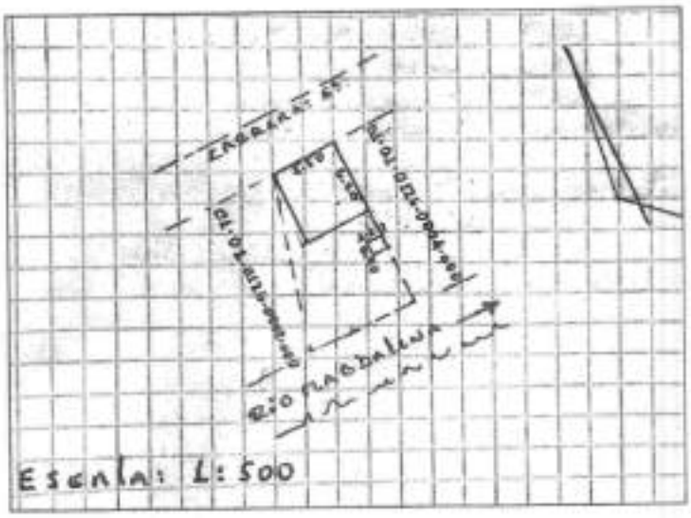
De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo – Zona Inundable



Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No, 4-20 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-20 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 110 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL:** 30.10 M2. **CONSTRUCCION BAÑO:** 0.99 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Línea recta en longitud de 5.00 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 14.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260004000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima.

Propiedad Raíz Colombia

	Sur: Línea recta en longitud de 9.00 metros lineales con rivera del Río Magdalena. **Occidente:** Línea recta en longitud de 14.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260002000.
CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL:** Muros en lámina de machimbre, pisos en cemento rustico, cubierta en teja de zinc sin cielo raso. **CONSTRUCCION BAÑO:** Muros en teja de zinc y pisos en cemento rustico.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	José Vicente Castañeda C.C. 93.201.595
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL MEJORA	73-585-01-01-0126-0003-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL:** 30.10 M2. **CONSTRUCCION BAÑO:** 0.99 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Propiedad Raíz Colombia

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.

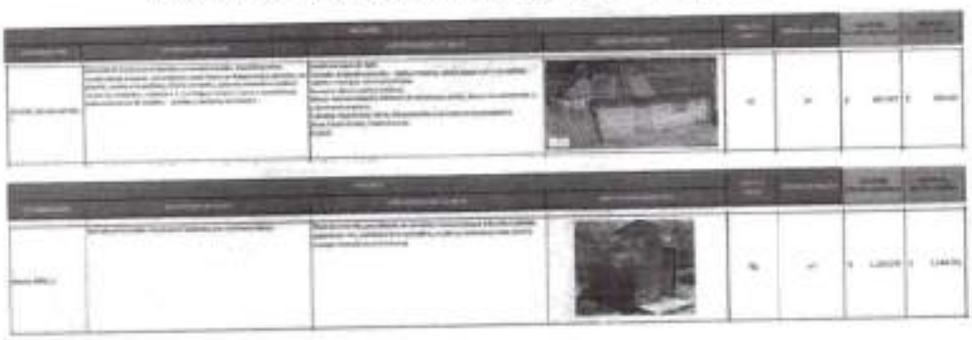
Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

Propiedad Raíz Colombia

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA – RESIDENCIAL



CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Residencial	24	50	48,00%	2	37,16%	$ 378.625	$139.966	$236.659	$ 240.000
Construccion Baño	24	70	34,29%	3,5	48,53%	$ 1.044.731	$507.040	$537.691	$ 540.000

Propiedad Raíz Colombia

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION RESIDENCIAL	34,10	$ 240.000	$ 8.184.000
CONSTRUCCION BAÑO	0,99	$ 540.000	$ 534.600
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 8.718.600
SON: OCHO MILLONES SETECIENTOS DIEZ Y OCHO MIL SEISCIENTOS PESOS./ ($8.718.600)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO
Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-20 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD
1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados. 2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones. 3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

Propiedad Raíz Colombia

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

Propiedad
Raíz Colombia

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

964

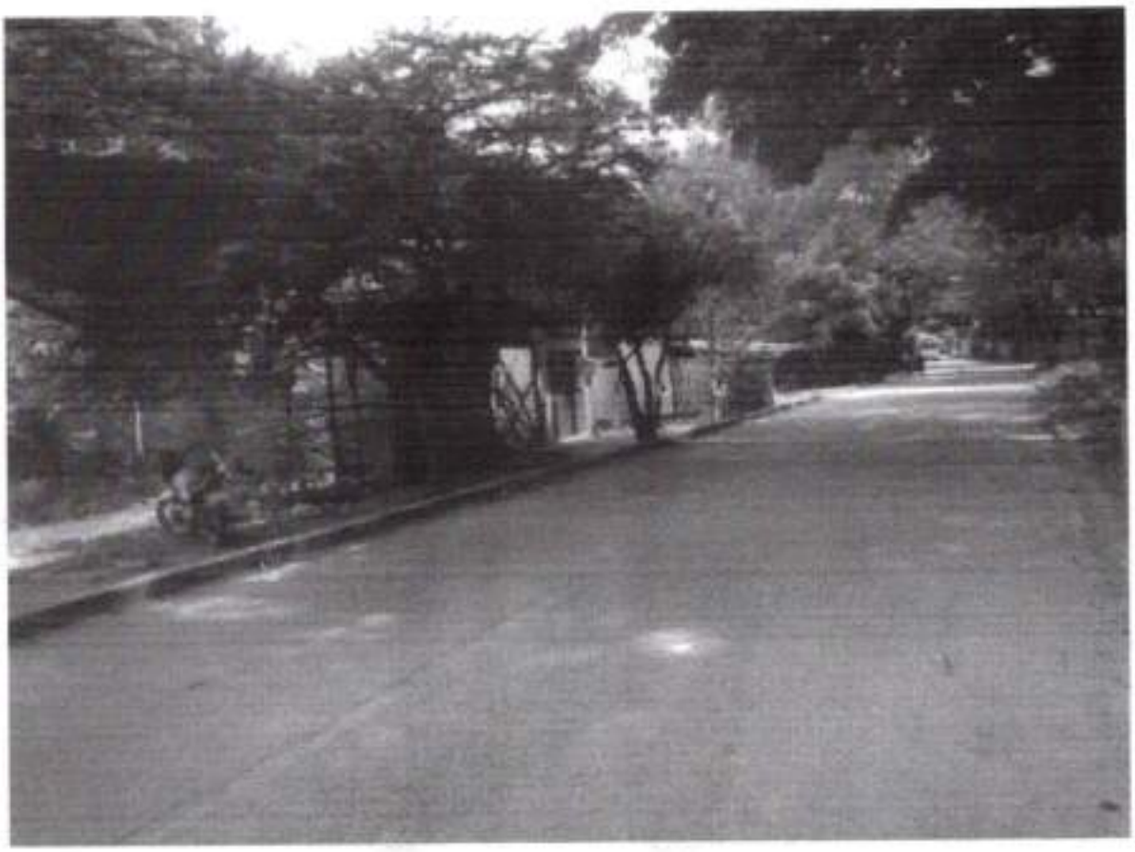
Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR COCINA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com



PIN de Validación: ac750a64



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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validacion: ac750a64

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.ras.org.co

A.N.A.

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

P/N de Validacion: ac750a84

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Régimen
09 Mar 2020	**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.

Fecha de inscripción	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validacion: ac750a64

https://www.raa.org.co

Categoria 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoria 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.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

PIN de Validacion: ac750s64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750s64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Propiedad
Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-46 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL
PREDIO URBANO – CASA MEJORAS
CARRERA 5 No. 4-46 BARRIO EL PUERTO
PURIFICACION – TOLIMA

PROPÓSITO DEL AVALUÓ

Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-46 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION

Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO

Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.

PARTICIPANTES DEL MERCADO

Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

Propiedad Raíz Colombia

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-46 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 85 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-46 Barrio El Puerto

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

Propiedad
Raíz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-46 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS

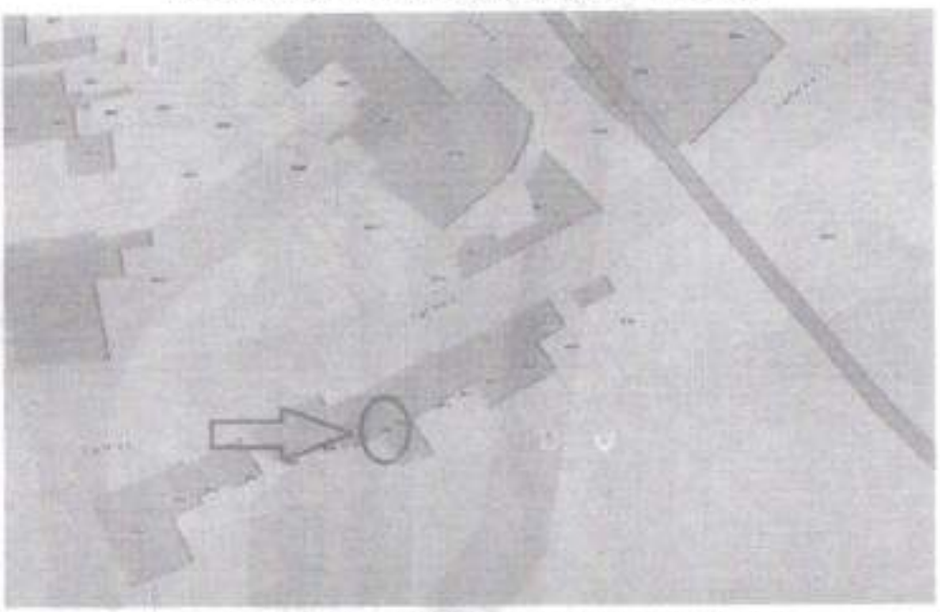


Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Propiedad Raíz Colombia

Normatividad urbanística del sector: 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-mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones especificas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

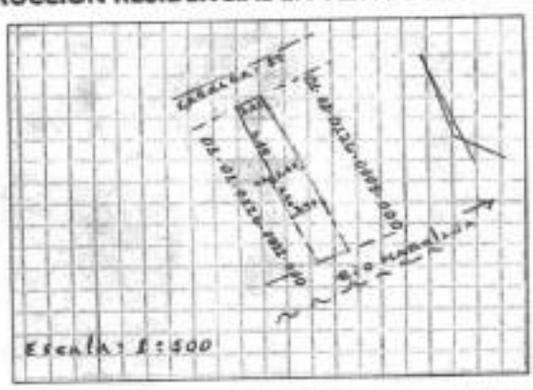
De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo – Zona Inundable



Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No, 4-46 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-46 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 85 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL CON CUBIERTA EN PLACA:** 30.78 M2. **CONSTRUCCION RESIDENCIAL EN TEJA DE ZINC:** 17.25 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Línea recta en longitud de 3.00 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 20.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260009000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima. **Sur:** Línea recta en longitud de 3.00 metros lineales con rivera del Río Magdalena. **Occidente:** Línea recta en longitud de 20.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260022000.

Propiedad Raíz Colombia

CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL CON CUBIERTA EN PLACA:** Muros en ladrillo tolete, pañete, lucidos con pintura de vinilo, cubierta placa de concreto, pisos en cemento afinado y puertas metálicas. **CONSTRUCCION RESIDENCIAL EN TEJA DE ZINC:** Muros en bloque de cemento, pisos en cemento rustico y cubierta en teja de zinc sin cielo raso.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	Luz Stella Charca
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL MEJORA	73-585-01-01-0126-0008-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION RESIDENCIAL CON CUBIERTA EN PLACA:** 30.78 M2. **CONSTRUCCION RESIDENCIAL EN TEJA DE ZINC:** 17.25 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Propiedad Raíz Colombia

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

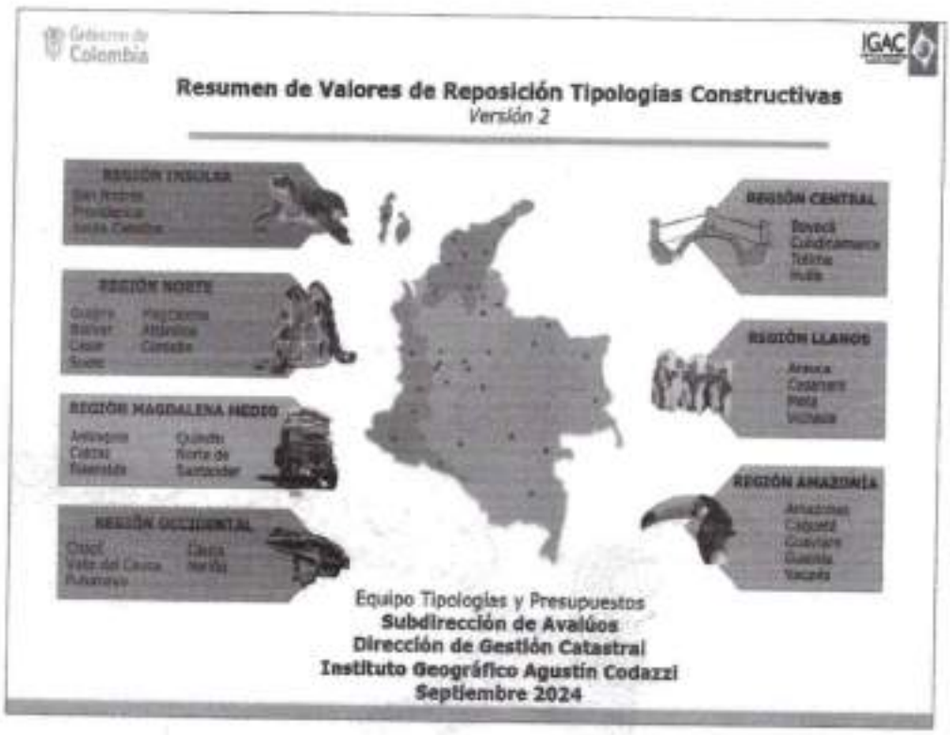
Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.
Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

Propiedad
Raíz Colombia

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA – RESIDENCIAL



CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
ITEM	EDAD	VIDA UTIL	ESTADO EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Residencial con cubierta en placa	42	70	60,00%	3	57,42%	$ 969.250	$557.389	$421.261	$ 420.000
Construccion Residencial con cubierta en teja de zinc	37	60	61,67%	3,5	66,35%	$ 999.250	$656.377	$332.873	$ 335.000

Propiedad Raíz Colombia

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION RESIDENCIAL CON CUBIERTA EN PLACA	30,78	$ 420.000	$ 12.927.600
CONSTRUCCION RESIDENCIAL CON CUBIERTA EN TEJA DE ZINC	17,25	$ 335.000	$ 5.778.750
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 18.706.350
SON: DIEZ Y OCHO MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA PESOS./ ($18.706.350)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO
Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-46 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD
1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados. 2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

Propiedad Raíz Colombia

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos

Propiedad Raíz Colombia

concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

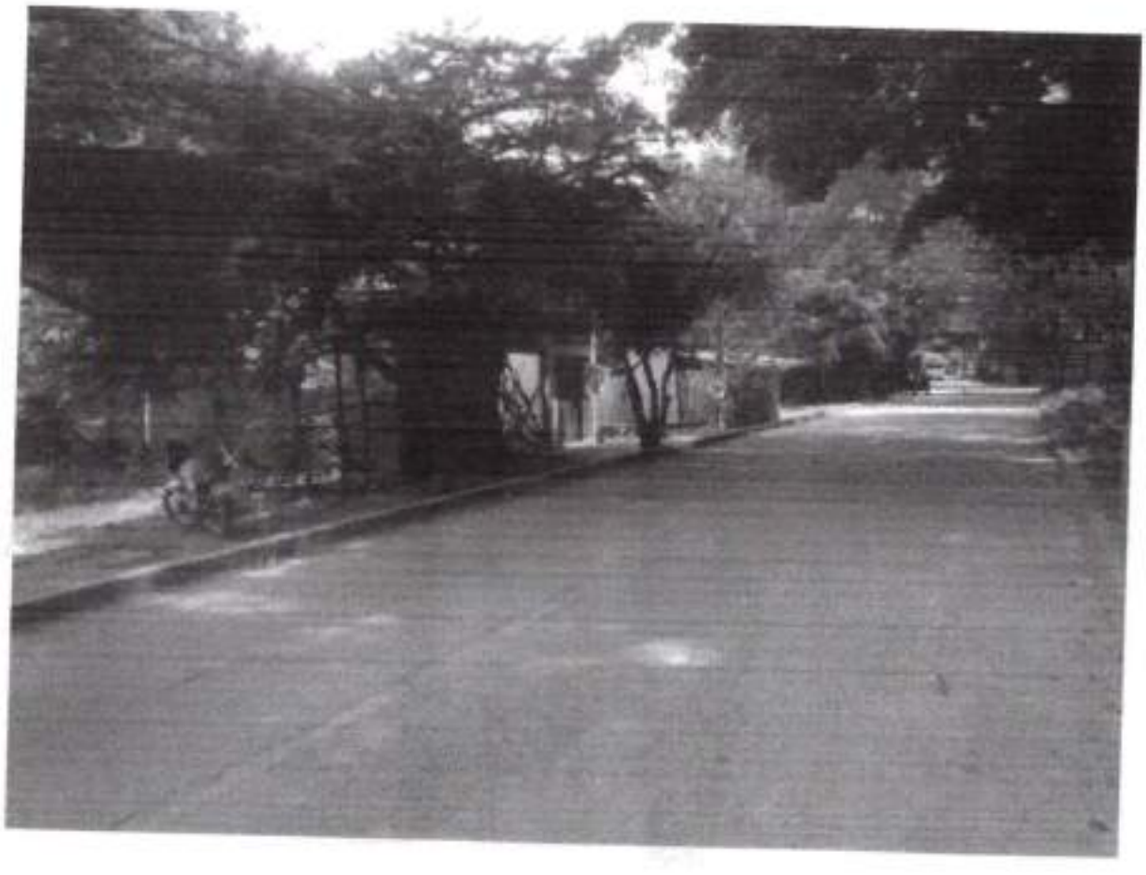
Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

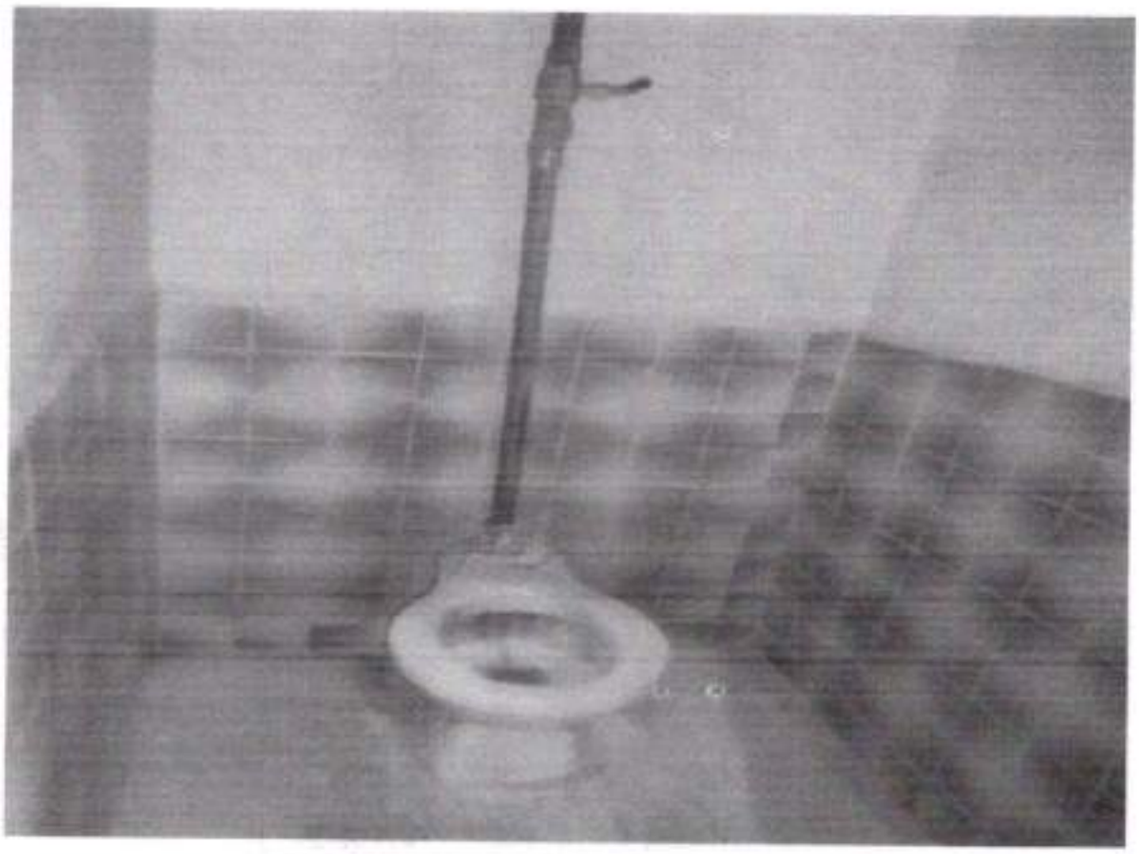
PANORAMICA INTERIOR MAJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA COCINA - ALBERCA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

998

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com



Pin de Validacion: ac750a64



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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

1000

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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ac7f0da04

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.com

Títulos 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

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750a64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

1004

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nit. 800113519-8

FEDELONJA

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ, con Cédula de Ciudadanía No. 93.376.278 de Ibagué, Representante legal de Inmobiliaria S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA con Nit: 809000861, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS". Inscrito desde Marzo de 1997.

Que en este tiempo ha realizado trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra Corporación.

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ se encuentra inscrito en el R.N.A - Registro Nacional de Avaluadores desde el mes de Febrero de 1998, con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador (RAA) con el código AVAL-93376278 en las 13 especialidades asignadas por RAA. Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud de la interesada en la ciudad de Ibagué, a los Nueve (09) días del mes de Mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

YESICA BARRAGAN LUNA
Representante Legal

Calle 14A No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Librada
Tels.: (+ 57 608) 263 12 59 - 26126 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 694 0092
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com - lidt.gerencia@gmail.com - Ibagué - Tolima

1005

Propiedad
Raíz Colombia

AVALUO COMERCIAL

INMUEBLE URBANO - CASA MEJORAS

CARRERA 5 No. 4-04 BARRIO EL PUERTO

PURIFICACION – TOLIMA



SOLICITANTE:

MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

30 DE AGOSTO DE 2025

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad Raíz Colombia

INFORME DE AVALUO COMERCIAL PREDIO URBANO – CASA MEJORAS CARRERA 5 No. 4-04 BARRIO EL PUERTO PURIFICACION – TOLIMA
PROPÓSITO DEL AVALUÓ
Determinar el valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5ª No. 4-04 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación Tolima. Se realiza de conformidad con los criterios y metodología valuatoria vigente para estos casos, por lo tanto, a continuación, se presentan los siguientes enfoques y algunas definiciones aplicables a esta valoración.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO
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.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICION
Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

MAYOR Y MEJOR USO
Es el uso de un activo no financiero por participantes del mercado que maximizaría el valor del activo o del grupo de activos y pasivos en el que se utilizaría dicho activo.
PARTICIPANTES DEL MERCADO
Compradores y vendedores en el mercado principal (o más ventajoso) del activo o pasivo, que tienen todas las características siguientes:

(a) Son independientes unos de otros, es decir, no son partes relacionadas como se definen, aunque el precio de una transacción entre partes relacionadas puede utilizarse como un dato de entrada para una medición del valor comercial si la entidad tiene evidencia de que la transacción se realizó en condiciones de mercado.

(b) Están debidamente informados, tienen una comprensión razonable del activo o pasivo y la transacción, y utilizan toda la información disponible, incluyendo información que puede obtenerse a través de esfuerzos con la diligencia debida que son los usuales y habituales.

(c) Son capaces de realizar una transacción para el activo o pasivo.

(d) Tienen voluntad de realizar una transacción con el activo o pasivo, es decir, están motivados, pero no forzados u obligados de otra forma a hacerlo.

VALOR COMERCIAL
El precio que recibirá por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Según el IVSC, define como "La cantidad estimada por la cual, en la fecha de valoración, se intercambiaría voluntariamente una propiedad entre un comprador y un vendedor en una transacción libre después de una comercialización adecuada en la que cada una de las partes ha actuado experimentada, prudentemente y sin presiones".

VIGENCIA DEL AVALUO
El presente avalúo comercial tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados. De conformidad a decreto 422 de 2000 y el decreto 1420 de 1998.

1.- GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	
CLASE DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-04 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 125 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL PREDIO	Mejoras en lote de terreno de propiedad del municipio de Purificación Tolima
NOMBRE DEL SOLICITANTE	Municipio de Purificación Tolima
NIT	890.701.077-4
PREDIO - MEJORA	Carrera 5ª No. 4-04 Barrio El Puerto

Propiedad Raíz Colombia

MUNICIPIO	Purificación
DEPARTAMENTO	Tolima
OBJETO VALORACIÓN	Valoración Mejoras
FECHA DE VISITA	31 de julio de 2025
FECHA DE INFORME	30 de agosto de 2025
RESPONSABLE DE LA VISITA	Juan Ernesto Sánchez Barreto
ATENDIDO POR	Francisco Castro

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN		
DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD	N/A	
CERTIFICADO DE USO	X	

NOTA: La presente valoración se hace con referencia a la documentación suministrada por el solicitante del lote avaluado.

3. DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR	
DELIMITACIÓN	**Norte:** Con Sector El Cruce. **Oriente:** Con Barrio El Camellón. **Sur:** Zona Rio Magdalena. **Occidente:** Barrio Santa Isabel.
VECINDARIO INMEDIATO	El entorno inmediato lo constituyen El Malecón Turístico Purificación, Plaza de Mercado Cifuentes, sector Comercial El Cruce, entre otros.
ACTIVIDAD PREDOMINANTE	Mixta Residencial - Comercial.
SERVICIOS PÚLICOS	El sector cuenta con disponibilidad de servicio de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado y gas domiciliario.
VIAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Las principales vías de acceso son la Carrera 5ª y la Calle 5ª que conducen a diferentes sectores del municipio de Purificación Tolima.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	**Servicio De Transporte Público:** El sector goza del servicio de transporte público, prestado por taxis y vehículos particulares con regularidad. **Tipo de transporte:** De pasajeros en: Taxis y automóviles. **Cubrimiento:** Municipal. **Frecuencia:** Permanente y con regularidad.

Propiedad
Raíz Colombia

LOCALIZACION DEL PREDIO – MEJORAS CARRERA 5ª No. 4-04 BARRIO EL PUERTO



Figura 1. Imagen localizacion predio-mejoras
Fuente: Google Maps

4. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

INFORMACION CATASTRAL DEL PREDIO-MEJORAS

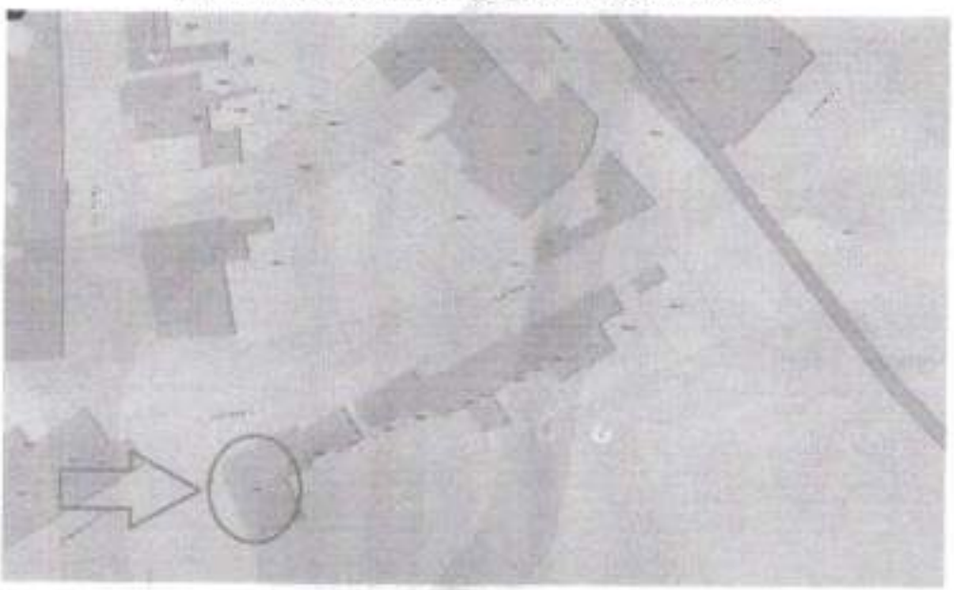


Figura 2. Imagen localizacion catastral predio-mejoras
Fuente: http://geoportal.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23

Propiedad Raíz Colombia

Normatividad urbanística del sector: 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-mejora en estudio. Es importante mencionar que actualmente el Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 rige el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes."

Certificado de Uso

De conformidad a las obligaciones específicas del contrato (Contrato de Consultoria No. 226 de 2025), se requirió el mismo a la Secretaría de Planeación E Información Municipal del Municipio de Purificación Tolima, el cual se anexa al presente informe valuatorio.

USO DEL SUELO

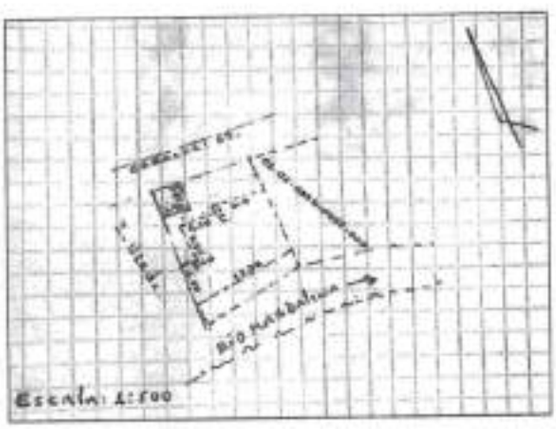
De conformidad a lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Purificación, que en sus inicios fue aprobado mediante Acuerdo No. 015 del 10 de diciembre de 2001 "Por el cual adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones para las diferentes zonas de los sectores urbano y rural y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes", se definen los usos del suelo para las diferente zonas del sector Urbano y Rural.

USO: Zona de Riesgo – Zona Inundable



Figura 3. Imágen del certificado de Uso del Imagen Predio - Mejoras
Fuente: Secretaría de Planeación E Información Municipal

Propiedad Raíz Colombia

5. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO – MEJORA CARRERA 5ª No, 4-04 BARRIO EL PUERTO, PURIFICACIÓN, TOLIMA	
UBICACIÓN	Mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-04 Barrio El Puerto del municipio de Purificación Tolima, al predio se accede por el sector denominado el cruce tomamos la calle 5ª 170 metros en dirección al puerto, posteriormente giramos a mano derecha sobre la carrera 5ª en distancia en 125 metros hasta encontrar a mano izquierda las mejoras objeto del presente avalúo comercial.
ÁREAS MEJORAS	**CONSTRUCCION MEJORAS:** 113.30 M2.  Figura 4. Imagen Plano escala 1:500 mejoras del predio.
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	Terreno plano con pendientes inferiores al 7%.
SERVICIOS E INFRAESTRUCTURA	El predio cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto, así mismo posee accesibilidad sobre el frente del predio vías de circulación en buen estado (Carrera 5ª.).
LINDEROS GENERALES LOTE - MEJORAS	**Norte:** Linea recta en longitud de 11.50 metros lineales con vía pública Carrera 5. **Oriente:** Línea recta en longitud de 13.00 metros lineales con predio identificado con código catastral No. 73585010101260002000 propiedad del Municipio de Purificación Tolima y en longitud de 3.00 metros lineales con rivera del Río Magdalena. **Sur:** Línea recta en longitud de 12.00 metros lineales con rivera del Río Magdalena. **Occidente:** Línea recta en longitud de 16.00 metros lineales con zona verde.

Propiedad Raíz Colombia

CONSTRUCCIONES	**CONSTRUCCION MEJORAS:** Paredes en bloque de cemento, muros divisorios en madera, cubierta en teja de zinc, pisos en cemento afinado y puertas en madera.
SEGURIDAD	Sector sur-oriental del municipio, el cual se encuentra custodiado permanentemente por personal uniformado.
PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia.

6. INFORMACIÓN JURÍDICA	
POSEEDOR MEJORAS	José Norbey Barrios Gutiérrez.
TITULO DE PROPIEDAD	Sana Posesión.
MATRICULA INMOBILIARIA	N/A.
FICHA CATASTRAL MEJORAS	73-585-01-01-0126-0001-001.

7. RESUMEN DEL ÁREA	
ÁREA MEJORAS	**CONSTRUCCION MEJORAS:** 113.30 M2.

8. METODO DE AVALÚO

Para determinar el valor comercial de las mejoras de avalúo 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 consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas de tasación vigentes sobre valuación para este tipo de mejoras, dado como se relaciona a continuación:

Resolución 620 de 2.008 IGAC

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.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.- Este método se debe usar en caso 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.
Para los diferentes tipos de construcción el **costo de reposición** a nuevo, cuales son hipotéticamente las construcciones originales, presupuestando el costo, reformas, adecuaciones, dotaciones, edad y estado general de conservación y mantenimiento; para este procedimiento se utilizó el método de depreciación de Fitto Corvini, partiendo del costo directo de cada construcción (según sus características propias), la vida útil, edad de cada una de las construcciones, remodelaciones, mejoras, vida remanente y estado general de conservación y mantenimiento.

6.1 MEMORIAS DE CÁLCULO



Propiedad Raíz Colombia

VALOR POR TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA – RESIDENCIAL



CALCULO DE LA DEPRECIACION POR FITTO Y CORVINI

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI

ITEM	EDAD	VIDA UTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACION	VALOR REPOSICION	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construccion Mejora	40	70	57,14%	3	54,87%	$ 376.025	$206.672	$169.953	$ 210.000

9. ASPECTO ECONOMICO	
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Teniendo en cuenta que presenta una demanda balanceada respecto a la oferta. Como consecuencia de ello, concluimos que el sector presenta una oferta baja y una demanda baja, la cual se ha venido presentando en los últimos años, debido a su condición especial.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Estables.

10. DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA/M2	VALOR/M2	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION MEJORAS	113,30	$ 210.000	$ 23.793.000
VALOR COMERCIAL TOTAL MEJORAS			$ 23.793.000
SON: VENTITRES MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y TRES MIL PESOS / ($ 23.793.000)			

11. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL AVALUO

Para efectos de la conformación del valor comercial de las mejoras ubicadas en la Carrera 5 No. 4-04 Barrio El Puerto del Municipio de Purificación, S & S Propiedad Raíz Colombia Ltda., entre otros criterios, se ha tenido en cuenta los enfoques (Método de Costo de Reposición para las construcciones – mejoras), teniendo en cuenta las características especiales de las mejoras objeto de avaluó.

Propiedad
Raíz Colombia

12. CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.

2.- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

3.- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

4.- Certifico que al avaluador no le liga, con el solicitante y/o el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

5.- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades.

6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El Informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

7.- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

8.- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir.

9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

10.- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente las mejoras objeto del Informe de Avalúo.

11.- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico.

12.- Certifico que tengo experiencia en el mercado y la tipología de bienes que se está valorando.

13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo.

Propiedad Raíz Colombia

14.- Certifico que el valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe y/o sustentación sea solicitada por una autoridad competente.

15.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo de las mejoras, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del predio.

16.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
R.A.A. AVAL-93376278
Agosto de 2025

VIGENCIA

FECHA DEL INFORME: 30 de agosto de 2025

ANEXOS:

1017

Propiedad
Raíz Colombia

REGISTRO FOTOGRAFICO

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA ENTORNO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA FACHADA MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA INTERIOR MEJORA



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

Propiedad
Raíz Colombia

PANORAMICA BAÑO



312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis-19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

1024

Propiedad
Raíz Colombia

AFILIACIÓN GREMIAL
Y
PROFESIONAL

312 478 4950 (608) 270 31 78
Cra. 5 N° 37 Bis -19 Edif. Fontainebleau Local 206 - Ibagué
propiedadraizcolombia@hotmail.com www.arriendosyventasibague.com

1025



Pin de Validacion: ec750a64



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) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93376278, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93376278.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
15 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
16 Mar 2018	**Régimen de Transición**	**19 Feb 2020**	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ac792a64

https://www.raa.org.co

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
09 Mar 2020	**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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ac750a64

https://www.raa.org.co

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
09 Mar 2020

Régimen
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
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
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.

Fecha de inscripción
09 Mar 2020

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validacion: ac75Ca84

https://www.ras.org.co

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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen 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	Régimen
09 Mar 2020	**Régimen Académico**

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0482, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0322, vigente desde el 01 de Octubre de 2016 hasta el 31 de Octubre de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 5 #37BIS - 19 LC 206 EDIF FONTAINEBLEAU
Teléfono: 3108563787
Correo Electrónico: gerencia@arriendosyventasibague.com

Títulos 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

PIN de Validacion: ac750a64

https://www.raa.org.co

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 93376278.

El(la) señor(a) JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO 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

ac750a64

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 Agosto del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

1030

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8

FEDELONJA

SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ, con Cédula de Ciudadanía No. 93.376.278 de Ibagué, Representante legal de Inmobiliaria S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA con Nit: 809000861, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS". Inscrito desde Marzo de 1997.

Que en este tiempo ha realizado trabajos valuatorios Urbanos, Rurales, por intermedio de la Corporación para diferentes entidades públicas y privadas, al igual que Asesoría Técnica en proyectos Urbanos y Construcciones.

Que durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o de ninguna índole por parte de nuestra Corporación.

Que el Doctor JUAN ERNESTO SANCHEZ se encuentra inscrito en el R.N.A - Registro Nacional de Avaluadores desde el mes de Febrero de 1998, con la Credencial No. 1345 en las especialidades de Avalúos Urbanos y Rurales. Se encuentra inscrito en el Registro Abierto Avaluador (RAA) con el código AVAL-93376278 en las 13 especialidades asignadas por RAA. Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud de la interesada en la ciudad de Ibagué, a los Nueve (09) días del mes de Mayo de Dos Mil Veinticinco (2025).

YESICA BARRAGAN LUNA
Representante Legal

Calle 14A No. 2A - 04 Oficina 412 Edif. Bancolombia - Plazoleta Santa Libreda
Tels.: (+ 57 608) 263 12 59 - 26126 06 Cel.: 310 861 1140 - 316 694 0092
E-mail: lonjadeltolima@hotmail.com - lidt.gerencia@gmail.com - Ibagué - Tolima

1031

S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA LTDA representada legalmente por el señor **JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO**

APORTES	VALOR COTIZADO	PERÍODO COTIZADO
SALUD	$ 1.875.000,00	JULIO – AGOSTO - SEPTIEMBRE DE 2025
PENSIÓN	$ 2.790.000,00	JULIO – AGOSTO - SEPTIEMBRE DE 2025
ARL	$ 78.300,00	JULIO – AGOSTO - SEPTIEMBRE DE 2025

MARIO ANDRES RAMOS PINZON

APORTES	VALOR COTIZADO	PERÍODO COTIZADO
SALUD	$ 806.000	JULIO – AGOSTO - SEPTIEMBRE DE 2025
PENSIÓN	$ 1.031.600	JULIO – AGOSTO - SEPTIEMBRE DE 2025
ARL	$ 157.100	JULIO – AGOSTO - SEPTIEMBRE DE 2025

1032 759

Soi

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancolombia

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN	93376278
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:			JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
CIUDAD/MUNICIPIO:			TOLUVIA
DIRECCIÓN:		BARRIO:	DEPARTAMENTO:
TIPO APORTANTE:	02-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONÓMICA:	
FORMA DE PRESENTACIÓN:	UNICO		

APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:		57468363483	TIPO DE PLANILLA:				I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN O PAGO:	MES	(año AÑO)	2025	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES	(año AÑO)	2025
DÍAS DE MORA:			0				
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):			2025/07/08	NÚMERO AUTORIZACIÓN:			0

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	DEPENDIENTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
25-14	25-14 COLPENSIONES	1	$ 800.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 800.000	$ 0	$ 800.000
SUBTOTALES										$ 800.000	$ 0	$ 800.000

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS030	EPS030-SANITAS S.A.	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 625.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 625.000	$ 0	$ 0	$ 625.000
SUBTOTALES													$ 625.000	$ 0	$ 0	$ 625.000

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP			SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PAGO A OTROS RIESGOS	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN		APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-11	14-11 - ARL SURA	1		$ 0	$ 0		$ 0		$ 26.100	$ 26.100	$ 0	$ 0	$ 26.100
SUBTOTALES										$ 26.100	$ 0	$ 0	$ 26.100

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

| DATOS DEL COTIZANTE | | | | | | | | NOVEDADES | | | | | | | | | | | | |

1033

Bancolombia

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTE
SOPORTE DE PAGO GENERAL

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	93375278
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:			JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
CIUDAD/MUNICIPIO:	IBAGUE	DEPARTAMENTO:	TOLIMA
DIRECCIÓN:	CRA 5 37 BIS 19 LOCAL 208 PONTEVEDRA	TELÉFONO:	2703191
TIPO APORTANTE:	03-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	1-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de
FORMA DE PRESENTACIÓN:	UNICO		
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			NO

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:			174862539	TIPO DE PLANILLA:			I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN OTROS:	MES	agosto AÑO	2025	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES	agosto AÑO	2025
DÍAS DE MORA:			0				
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):			2025/09/05	NÚMERO AUTORIZACIÓN:			622631

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CÓDIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
25-14	25-14 COLPENSIONES	1	$ 800.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 800.000	$ 0	$ 800.000
SUBTOTALES										$ 800.000	$ 0	$ 800.000

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR DISCAPACIDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR APORTES	COTIZACIÓN	VALOR APORTES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS005	EPS005-SANITAS S.A.	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 625.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 625.000	$ 0	$ 0	$ 625.000
SUBTOTALES													$ 625.000	$ 0	$ 0	$ 625.000

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IBP			SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		TOTALES			
CÓDIGO	NOMBRE		NÚMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PAGO A OTROS RIESGOS	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN		APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-11	14-11 - ARL SURA	1		$ 0	$ 0		$ 0	$ 36.100		$ 36.100	$ 0	$ 0	$ 36.100
SUBTOTALES										$ 36.100	$ 0	$ 0	$ 36.100

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE										NOVEDADES																		SEGURIDAD SOCIAL																						PARAFISCALES						
																												PENSIÓN								SALUD					ARP							CCF		SENA		ICBF		ESAP		MINEDU	
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO EN EXTERIOR	EXTRANJERO	REFORMA TRIBUTARIA	IGE	IRT	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	COR	VTE	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	ADMIN	DÍAS COT	IBC	COTIZACIÓN	FSP SUBSISTENCIA	FSP SOLIDARIDAD	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADO	INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT	IBC	COTIZACIÓN	VALOR APORTES	TOTAL APORTE	ADMIN	DÍAS COT	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	DÍAS COT	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
1	CC 93375278	SANCHEZ BARRETO JUAN ERNESTO	INDEPENDIENTE MAS UN VOLUNTARIO AL SISTEMA DE RIESGOS LABORALES		$ 3.000.000				NO																		25-14 COLPENSIONES	30	$ 5.880.000	$ 800.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	Normal	$ 800.000	EPS005-SANITAS S.A.	30	$ 5.880.000	$ 625.000	$ 0	$ 625.000	14-11 - ARL SURA	30	$ 3.000.000	$ 93375278	$ 36.100		$ 0		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

TOTAL PAGADO: $ 1.451.100

Planilla Pagada

1034

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTE
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancolombia

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	[illegible]
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:			JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
CIUDAD/MUNICIPIO:	BOGOTA	DEPARTAMENTO:	TOLIMA
DIRECCIÓN:	CRA 4 ST BIS 19 LOCAL 306 PONTEVEDRA	TELÉFONO:	2755191
TIPO APORTANTE:	03-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE:	I-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:	PRIVADA	ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de
FORMA DE PRESENTACIÓN:	UNICO		NO
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:		7966536552	TIPO DE PLANILLA:				I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN (CYO):	MES	septiembre AÑO 2025	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES	septiembre AÑO		2025
DIAS DE MORA:		0					
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):		2025/09/29	NÚMERO AUTORIZACIÓN:				1764668521

TOTAL APORTES A PENSIÓN

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS		FSP		MORA		TOTALES		
CODIGO	NOMBRE			EMPLEADOR	COTIZANTE	SOLIDARIDAD	SUBSISTENCIA	COTIZACIÓN	FSP	APORTES	MORA	VALOR PAGADO
25-14	25-14 COLPENSIONES	1	$ 1.100.000	$ 0	$ 0	$ 35.000	$ 35.000	$ 0	$ 0	$ 1.100.000	$ 0	$ 1.100.000
SUBTOTALES										**$ 1.100.000**	**$ 0**	**$ 1.100.000**

TOTAL APORTES A SALUD

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD		LICENCIA MATERNIDAD		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN		MORA		TOTALES			
CODIGO	NOMBRE		NUMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	NUMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
EPS005	EPS005-SANITAS S.A.	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 875.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 875.000	$ 0	$ 0	$ 875.000
SUBTOTALES													**$ 875.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 875.000**

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

ADMINISTRADORA		No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP		SALDO A FAVOR		LIQUIDACIÓN	TOTALES			
CODIGO	NOMBRE		NUMERO AUTORIZACIÓN	VALOR	PLANILLA	VALOR	COTIZACIÓN	APORTES	MORA	DESCUENTO	VALOR PAGADO
14-11	14-11 - ARL SURA	1		$ 0		$ 0	$ 36.000	$ 36.000	$ 0	$ 0	$ 36.000
SUBTOTALES				**$ 0**		**$ 0**		**$ 36.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 36.000**

LIQUIDACIÓN TOTAL SEGURIDAD SOCIAL APORTES

DATOS DEL COTIZANTE									NOVEDADES																			SEGURIDAD SOCIAL																						PARAFISCALES						
																												PENSIÓN									SALUD								ARP							CCF		SENA		ICBF		ESAP		MINEDU
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO EXTRANJERO	REFORMA TRIBUTARIA	IGE	IRT	TDE	TAE	TDP	TAP	VSP	VST	SLN	IGE	LMA	VAC	SLN	IGE	LMA	VAC	AVP	ADMIN	IBC	COTIZACIÓN	FSP SUBSISTENCIA	FSP SOLIDARIDAD	APORTE VOLUNTARIO EMPLEADOR	APORTE VOLUNTARIO EMPLEADO	INDICADOR TARIFA ESPECIAL	TOTAL APORTE	ADMIN	IBC	COTIZACIÓN	VALOR ADRES	TOTAL APORTE	ADMIN	IBC	CENTRO DE TRABAJO	TOTAL APORTE	IBC	ADMIN	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE	TOTAL APORTE
1	CC 80378578	SANCHEZ BARRETO JUAN ERNESTO	INDEPENDIENTE (CON CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS LABORALES)		$ 1.000.000			NO																	25-14 COLPENSIONES	7.080.000	$ 1.100.000	$ 35.000	[illegible]	$ 0	$ 0			EPS005-SANITAS S.A.	7.080.000	$ 875.000	$ 0	$ 875.000	14-11 - ARL SURA	7.080.000	$ 36.000	$ 36.000								

TOTAL PAGADO: $ 2.101.600

Planilla Pagada

1034

PLANILLA INTEGRADA AUTOLIQUIDACIÓN APORTES
SOPORTE DE PAGO GENERAL

Bancolombia

760
1035

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

TIPO IDENTIFICACIÓN:	CÉDULA DE CIUDADANÍA	NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN:	80378278
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL:			JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO
CIUDAD/MUNICIPIO:		IBAGUE	DEPARTAMENTO: TOLIMA
DIRECCIÓN:	CRA 3 37 B/20 19 LOCAL 228 FONTANEBLEAU		TELÉFONO: 2733191
TIPO APORTANTE:		03-INDEPENDIENTE	CLASE APORTANTE: I-INDEPENDIENTE
TIPO EMPRESA:		PRIVADA	ACTIVIDAD ECONÓMICA: Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de
FORMA DE PRESENTACIÓN:		UNICO	
APORTANTE EXONERADO PAGO APORTES SALUD, SENA E ICBF (REFORMA TRIBUTARIA):			NO

DATOS GENERALES DE LA PLANILLA

NÚMERO PLANILLA:			70665265S2	TIPO DE PLANILLA:			I-INDEPENDIENTES
PERIODO COTIZACIÓN OTROS:	MES	septiembre	AÑO 2025	PERIODO COTIZACIÓN SALUD:	MES	septiembre	AÑO 2025
DÍAS DE MORA:			0				
FECHA PAGO (aaaa/mm/dd):			2025/09/08	NÚMERO AUTORIZACIÓN:			130466961

TOTAL APORTES A PENSIÓN

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No. COTIZANTES	COTIZACIÓN	APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	APORTES VOLUNTARIOS COTIZANTE	FSP SOLIDARIDAD	FSP SUBSISTENCIA	MORA COTIZACIÓN	MORA FSP	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES VALOR PAGADO
25-14	25-14 COLPENSIONES	1	$ 1.100.000	$ 0	$ 0	$ 37.000	$ 33.000	$ 0	$ 0	$ 1.100.000	$ 0	$ 1.100.000
SUBTOTALES:										**$ 1.100.000**	**$ 0**	**$ 1.100.000**

TOTAL APORTES A SALUD

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No. COTIZANTES	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD NÚMERO AUTORIZACIÓN	INCAPACIDAD POR ENFERMEDAD VALOR	LICENCIA MATERNIDAD NÚMERO AUTORIZACIÓN	LICENCIA MATERNIDAD VALOR	SALDO A FAVOR PLANILLA	SALDO A FAVOR VALOR	LIQUIDACIÓN COTIZACIÓN	LIQUIDACIÓN VALOR ADRES	MORA COTIZACIÓN	MORA VALOR ADRES	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES DESCUENTO	TOTALES VALOR PAGADO
EPS060	EPS060-SANITAS S.A.	1		$ 0		$ 0		$ 0	$ 675.000	$ 0	$ 0	$ 0	$ 675.000	$ 0	$ 0	$ 675.000
SUBTOTALES:													**$ 675.000**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 675.000**

TOTAL APORTES A RIESGOS PROFESIONALES

CÓDIGO	ADMINISTRADORA NOMBRE	No. COTIZANTES	INCAPACIDAD IRP NÚMERO AUTORIZACIÓN	INCAPACIDAD IRP VALOR	INCAPACIDAD IRP PAGO A OTROS RIESGOS	SALDO A FAVOR PLANILLA	SALDO A FAVOR VALOR	LIQUIDACIÓN COTIZACIÓN	TOTALES APORTES	TOTALES MORA	TOTALES DESCUENTO	TOTALES VALOR PAGADO
14-11	14-11 - ARL SURA	1		$ 0	$ 0		$ 0	$ 36.600	$ 36.600	$ 0	$ 0	$ 36.600
SUBTOTALES:									**$ 36.600**	**$ 0**	**$ 0**	**$ 36.600**

LIQUIDACIÓN DETALLADA APORTES

DATOS DEL COTIZANTE								NOVEDADES																								SEGURIDAD SOCIAL																								PARAFISCALES						
Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRES	TIPO COTIZANTE	SUBTIPO COTIZANTE	SALARIO BÁSICO	TIPO DE SALARIO	COLOMBIANO EN EL EXTERIOR	RETIRADA TRIBUTARIA	VSP	IGE	IRL	SLN	LMA	VAC	AVP	VCT	IRP	PENSIÓN ADMIN	PENSIÓN DÍAS COT.	PENSIÓN IBC	PENSIÓN COTIZACIÓN	PENSIÓN FSP SUBSISTENCIA	PENSIÓN FSP SOLIDARIDAD	PENSIÓN APORTES VOLUNTARIOS EMPLEADOR	PENSIÓN APORTES VOLUNTARIOS COTIZANTE	PENSIÓN INDICADOR TARIFA ESPECIAL	PENSIÓN TOTAL APORTE	SALUD ADMIN	SALUD DÍAS COT.	SALUD IBC	SALUD COTIZACIÓN	SALUD VALOR ADRES	SALUD TOTAL APORTE	ARP ADMIN	ARP DÍAS COT.	ARP IBC	ARP CENTRO DE TRABAJO	ARP TOTAL APORTE	PARAFISCALES DÍAS COT.	PARAFISCALES IBC	CCF ADMIN	CCF TOTAL APORTE	SENA TOTAL APORTE	ICBF TOTAL APORTE	ESAP TOTAL APORTE	MINEDU TOTAL APORTE
1	CC 80378278	SANCHEZ BARRETO JUAN ERNESTO	INDEPENDIENTE M.E. SISTEMA DE PENSIONES LABORALES		$ 1.000.000			NO										25-14 COLPENSIONES	30	$ 7.000.000	$ 1.100.000	$ 33.000	$ 33.000	$ 0	$ 0	Normal	$ 1.100.000	EPS060-SANITAS S.A.	30	$ 7.000.000	$ 840.000	$ 675.000	$ 0	$ 675.000	14-11 - ARL SURA	30	$ 7.000.000	$ 522.600	$ 36.600	30	$ 0		$ 0	$ 0	$ 0	$ 0	$ 0

TOTAL PAGADO: $ 2.101.600

1035

aportes en línea

Resumen General de Pago

1036

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
CC 1110061855		RAMOS PINZON MARIO ANDRES	INDEPENDIENTE	PRINCIPAL	MZA 19 CASA 18 JORDAN ETAPA 2	IBAGUE-TOLIMA	2757378	No

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-07	2025-07	1783795177	94918869	I	2025/08/14	2025/09/17	BANCOLOMBIA	34	$450,100

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO				PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS				PARAFISCALES			
No.	Identificación		Nombres	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Dias	IBC	Aporte
1	CC	1110061855	RAMOS PINZON MARIO ANDRES	230301	30	$1,423,500	$227,800	EPS002	30	$1,423,500	$170,800		0	$0	$0	14-23	30	$1,423,500	$34,700	0	$0	$0
Total	**Afiliados(1)**					$1,423,500	$227,800			$1,423,500	$170,800			$0	$0			$1,423,500	$34,700		$0	$0

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$227,800	$4,900	$0	$232,700
PORVENIR	230301	800,224,808	8	1	$227,800	$4,900	$0	$232,700
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$34,700	$800	$0	$35,500
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$34,700	$800	$0	$35,500
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$178,000	$3,900	$0	$181,900
SALUD TOTAL	EPS002	800,130,907	4	1	$178,000	$3,900	$0	$181,900
TOTAL				1	$440,500	$9,600	$0	$450,100

2025/09/17 11:29 AM

1036

aportes en línea

Resumen General de Pago

1037

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
CC 1110061855		RAMOS PINZON MARIO ANDRES	INDEPENDIENTE	PRINCIPAL	MZA 19 CASA 18 JORDAN ETAPA 2	IBAGUE-TOLIMA	2757578	No

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-08	2025-08	1669171823	1488630464	1	2025/09/11	2025/08/01	BANCOLOMBIA	0	$440,500

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO				PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS				PARAFISCALES			
No.	Identificación		Nombres	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Dias	IBC	Aporte
1	CC	1110061855	RAMOS PINZON MARIO ANDRES	230301	30	$1,423,500	$227,800	EPS002	30	$1,423,500	$178,000		0	$0	$0	14-23	30	$1,423,500	$34,700	0	$0	$0
Total	**Afiliados(1)**					$1,423,500	$227,800			$1,423,500	$178,000			$0	$0			$1,423,500	$34,700		$0	$0

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$227,800	$0	$0	$227,800
PORVENIR	230301	800,224,808	8	1	$227,800	$0	$0	$227,800
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$34,700	$0	$0	$34,700
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$34,700	$0	$0	$34,700
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$178,000	$0	$0	$178,000
SALUD TOTAL	EPS002	800,130,907	4	1	$178,000	$0	$0	$178,000
TOTAL				1	$440,500	$0	$0	$440,500

2025/09/15 08:23 PM

4301

aportes en línea

Planilla Resumen

1038

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificacion	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Telefono	Exonerado SENA e ICBF
CC 1110061855		RAMOS PINZON MARIO ANDRES	INDEPENDIENTE	PRINCIPAL	MZA 19 CASA 10 JORDAN ETAPA 2	IBAGUE-TOLIMA	2757358	No

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-09	2025-09	1902953861	9498654982	I	2025/10/14	2025/11/12	BANCOLOMBIA	29	$1.044.500

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO				NOVEDADES																PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS				PARAFISCALES				
No.	Identificación		Nombre	ing	ret	tde	tae	tdp	tap	vsp	cor	vst	sln	ige	vlr	irl	avp	vct	fvl	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Dias	IBC	Aporte	Exonerado SENA e ICBF	Total Aportes
1	CC	1110061855	RAMOS PINZON MARIO ANDRES									X								230201	30	$1.600.000	$576.000	EPS002	30	$1.600.000	$480.000		0	$0	$0		0	$0	$0	0	$0	$0	No	$1.056.000
Total	Afiliados(1)																					$1.600.000	$576.000			$1.600.000	$480.000			$0	$0			$0	$0		$0	$0		$1.056.000

2025/11/12 09:11 AM

1038

aportes en línea

Planilla Resumen

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Telefono	Exonerado SENA e ICBF
CC 1110061855		RAMOS PINZON MARIO ANDRES	INDEPENDIENTE	PRINCIPAL	MZA 19 CASA 18 JORDAN ETAPA 2	RIOAVE-TOLIMA	2717378	No

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Limite	Pago	Banco	Dias Mora	Valor
2025-09	2025-09	1922953881	1046654982	I	2025/10/14	2025/11/12	BanCOLOMBIA	29	$1,044,500

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
AFP (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$576,000	$10,400	$0	$586,400
PORVENIR	230301	800,224,808	8	1	$576,000	$10,400	$0	$586,400
EPS (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$450,000	$8,100	$0	$458,100
SALUD TOTAL	EPS002	800,130,907	4	1	$450,000	$8,100	$0	$458,100
TOTAL				1	$1,026,000	$18,500	$0	$1,044,500

2025/11/12 09:11 AM

1039

aportes en línea

Resumen General de Pago

DATOS GENERALES DEL APORTANTE

Identificación	dv	Razon Social	Clase Aportante	Sucursal Principal	Direccion	Ciudad-Departamento	Teléfono	Exonerado SENA e ICBF
CC 1110061855		RAMOS PINZON MARIO ANDRES	INDEPENDIENTE	PRINCIPAL	MZA 19 CASA 19 JORDAN ETAPA 2	IBAGUE-TOLIMA	2797178	No

LIQUIDACION DETALLADA DE APORTES

EMPLEADO				PENSION				SALUD				CCF				RIESGOS				PARAFISCALES			
No.	Identificación	Nombres		Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Codigo	Dias	IBC	Aporte	Dias	IBC	Aporte
Sucursal: PRINCIPAL (1 Afiliados)						$0	$0			$0	$0			$0	$0			$3,600,000	$87,700		$0	$0
Centro de Trabajo: PRINCIPAL (1 Afiliados)						**$0**	**$0**			**$0**	**$0**			**$0**	**$0**			**$3,600,000**	**$87,700**		**$0**	**$0**
Ciudad: IBAGUE Depto: TOLIMA (1 Afiliados)						$0	$0			$0	$0			$0	$0			$3,600,000	$87,700		$0	$0
1	CC	1110061855	RAMOS PINZON MARIO ANDRES	230301	30	($3,600,000)	($576,000)	EPS002	30	($3,600,000)	($490,000)		0	$0	$0	14-13	0	$0	$0	0	$0	$0
1	CC	1110061855	RAMOS PINZON MARIO ANDRES	230301	30	$3,600,000	$576,000	EPS002	30	$3,600,000	$490,000		0	$0	$0	14-13	30	$3,600,000	$87,700	0	$0	$0
Total		**Afiliados(1)**				**$0**	**$0**			**$0**	**$0**			**$0**	**$0**			**$3,600,000**	**$87,700**		**$0**	**$0**

aportes en línea

Resumen General de Pago

DATOS GENERALES DE LA LIQUIDACION

Periodo		Clave		Tipo	Fecha		Pago		
Pensión	Salud	Pago	Planilla	Planilla	Límite	Pago	Banco	Días Mora	Valor
2025-09	2025-09	1003020106	94963482?2	N	2025/10/14	2025/12/12	BANCOLOMBIA	59	$91,000

RESUMEN DE PAGO

RIESGO	CODIGO	NIT	DV	AFILIADOS	VALOR LIQUIDADO	INTERESES MORA	SALDOS E INCAPACIDADES	VALOR A PAGAR
ARL (ADMINISTRADORAS: 1)				1	$87,700	$3,300	$0	$91,000
POSITIVA COMPAÑIA DE SEGUROS	14-23	860,011,153	6	1	$87,700	$3,300	$0	$91,000
TOTAL				1	$87,700	$3,300	$0	$91,000

Purificación, 02 de diciembre de 2025

EL SUSCRITO SECRETARIO DE CULTURATURISMO Y EMPRENDIMIENTO DEL MUNICIPIO DE PURIFICACION - TOLIMA

CERTIFICA QUE:

El contratista **S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA LTDA** Nit. **809000861-1** Representante **JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO**, CC. 93.376.278 de Ibagué Tolima**,** durante el periodo del 18 de julio al 17 de septiembre de 2025, ejecutó las actividades en cumplimiento de las obligaciones pactadas en el Contrato de Consultoría No**. 226** de 2025.

De igual manera y como supervisores del Contrato señalado en el párrafo anterior CERTIFICAMOS que las actividades están son acordes a las competencias de la entidad territorial, al CODIGO PRESUPESTAL, al CODIGO DEL CLASIFICADOR PROGRAMATICO DE LA INVERSIÓN, AL CODIGO DE PRODUCTO y A LA FUENTE DE FINANCIACION establecidas en el CDP No. **2025000310 de 2025**y RP No**. 2025001176** de 2025.

EGIDIO ORLANDO MARTINEZ COVALEDA

SECRETARIA DE PLANEACION E INFORMACION MUNICIPAL

1043

CERTIFICADO DE REGISTRO DE PRODUCTOS E INFORMACION 2025	Alcaldía Municipal de Purificación NIT: 890.701.077-4	Secretaría de Planeación e Información Municipal

CRP-000131

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E INFORMACION DEL MUNICIPIO DE PURIFICACION – TOLIMA

HACE CONSTAR

Qué **S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA LTDA** en desarrollo del contrato de consultoría No 226 de 2025 cuyo objeto es **"ELABORACION DE AVALUOS Y MEJORAS EN PREDIOS DE PARTICULARES Y DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PURIFICACION QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCION DE DIVERSOS PROYECTOS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL"** registró en la Secretaría de Planeación e Información Municipal el certificado final para pago, de supervisión e interventoría.

TIPO DE PRODUCTO	DESCRIPCION	CANTIDAD / UNIDAD DE MEDIDA	% AVANCE EJECUCION FISICA
Tangible	Contrato de consultoría No 226 de 2025 elaboración de avalúos y mejoras en predios de particulares y de propiedad del municipio de Purificacion que se requieren para la ejecución de diversos proyectos de la administración municipal.	1 GLB	100%

Estos productos contribuyen al cumplimiento de las metas y objetivos del Plan de Desarrollo Municipal "***PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027***".

Se expide la presente a los veinte (20) días del mes de octubre de dos mil veinticinco (2025), para los fines pertinentes.

EGIDIO ORLANDO MARTINEZ COVALEDA
Secretario de Planeación e Información Municipal

Proyecto: Lina Marcela Ruiz Imbachi
Profesional Universitario

1044

ALCALDIA PURIFICACION	PROCESO	GESTIÓN DE CONTRATACIÓN	CÓDIGO	
	SUBPROCESO	POSTCONTRACTUAL O SEGUIMIENTO	VERSIÓN	
	FORMATO	CERTIFICADO DE PAZ Y SALVO DEL SUPERVISOR	PÁGINA	1 DE 1
			VIGENTE DESDE	NOVIEMBRE DE 2024

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E INFORMACION MUNICIPAL SUPERVISOR DEL CONTRATO DE CONSULTORIA No. 226 DEL 14 DE JULIO DEL 2025

CERTIFICA

El cumplimiento de todas las obligaciones contractuales, paz y salvo y recibo a satisfacción los servicios prestados del contrato que se detalla a continuación:

No.	226
Tipo de contrato	CONSULTORIA
Contratista	**S & S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA LTDA NIT. 809000861-1 REPRESENTANTE JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO, CC. 93.376.278**
Objeto	**ELABORACION DE AVALUOS Y MEJORAS EN PREDIOS DE PARTICULARES Y DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE PURIFICACIÓN QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCIÓN DE DIVERSOS PROYECTOS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL**
Fecha de celebración	18 DE JULIO DE 2025
Plazo	2 MESES
Fecha de inicio	18 DE JULIO DE 2025
Fecha de terminación	17 DE SEPTIEMBRE DE 2025
Valor contratado	$33.915.000
Valor ejecutado[1]	$33.915.000

La presente certificación se expide para dar trámite al proceso de pago final.

Dada en Purificación, Tolima, el día 02 de Diciembre del 2025.

EGIDIO ORLANDO MARTINEZ COVALEDA
Secretario de Planeación e Información Municipal
Supervisor(a)

1045

LA SUSCRITA JEFE DE LA OFICINA ASESORA JURIDICA Y DE CONTRATACION DEL MUNICIPIO DE PURIFICACION TOLIMA.

CERTIFICA

Que revisada la carpeta del **Contrato de Consultoría No.226 de 2025, cuyo objeto es la elaboración de avalúos y mejoras en predios en particulares y de propiedad del Municipio de Purificación que se requieren para la ejecución de diversos proyectos de la Administración Municipal,** suscrito entre el Municipio de Purificación – Tolima y la **S&S PROPIEDAD RAIZ COLOMBIA LTDA, identificado con el Nit No.809.000861-1** Gerente **JUAN ERNESTO SANCHEZ BARRETO,** identificado con la cédula de ciudadanía No.93.376.278 de Ibagué Tolima, se establece que esta carpeta contiene los documentos de la celebración y ejecución del Contrato, para que se proceda a la elaboración y suscripción del Acta de Liquidación.

La presente se expide **a los diecisiete (17) días del mes de diciembre de Dos Mil veinticinco (2025),** para los fines pertinentes.

ANGELICA ALEXANDRA OSORIO SOLANO.
Jefe Oficina Asesora Jurídica y de Contratación.