



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías

**INFORME DE VALUACION DE UN INMUEBLE RURAL DE USO  
INDUSTRIAL  
INVERSIONES MOLINO GRANDE LTDA  
DIRECCION DEL INMUEBLE  
Km 3 vía Espinal Ibagué**

1





## AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE INDUSTRIAL

### PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el valor comercial o de mercado de los bienes inmuebles y de maquinaria que lo conforman identificados en el Capítulo 1, numeral 1.7 del informe valuatorio, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### DEFINICION DE VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

El valor comercial o de mercado como se utiliza en este informe se define como: *"Según Guía Técnica Sectorial Colombiana GTS G 02, numeral 7.5: El valor es un concepto económico que se refiere al precio al que con mayor probabilidad realizarán la transacción los compradores y vendedores de un bien o servicio disponible para su adquisición. El valor no es un hecho sino una estimación del precio probable que se pagará por los bienes o servicios en un momento dado, de acuerdo con una definición concreta de valor. El concepto económico de valor refleja la opinión del mercado sobre los beneficios que obtendrá quien posea el bien o reciba los servicios en la fecha efectiva de la valuación"*

### DERECHO DE PROPIEDAD:

Se considera que el propietario tiene derecho de propiedad completo y absoluto pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

### MAYOR Y MEJOR USO:

Se define como: *"El uso más probable de un bien, físicamente posible, justificado adecuadamente, permitido jurídicamente, financieramente viable y que da como resultado el mayor valor del bien valorado"*.

### VIGENCIA DEL AVALUO:

El presente avalúo de conformidad con el artículo 19 del decreto 1420 de 2008 expedido por el IGAC, la vigencia del avalúo es de un año. (*"ARTICULO 19. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación"*)



## 1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1. CLASE DE AVALUO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el *Valor de Mercado* de un predio rural destinado a la actividad industrial, molinería de arroz paddy y sub-productos, conformado por el terreno las construcciones sobre él levantada y la maquinaria que hace parte de su proceso.

### 1.2. DEFINICION DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

### 1.3. PROPOSITO DEL AVALUO:

Estimar el *Valor de Mercado* del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

### 1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

INVERSIONES MOLINO GRANDE LTDA.

### 1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Inversiones Molino Grande

### 1.6. USO QUE SE LE DARA A LA VALUACION:

Determinación comercial del inmueble con fines comercialización.

### 1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALUA:

El inmueble objeto de valuación corresponde a lote de terrenos y las instalaciones industriales en ella construidas, y la maquinaria incorporada en su proceso industrial que corresponden al Molino Grande

### 1.8. DESTINACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:



El bien que se valora, corresponde al terreno, construcciones levantadas, maquinaria para el desarrollo de la actividad industrial para el acopio, almacenamiento, secamiento, procesamiento de arroz paddy, empaquetado de arroz blanco y los sub-productos de molinería.

### **1.9. PROPIETARIO DEL INMUEBLE:**

INVERSIONES MOLINO GRANDE LTDA 8907062727

### **1.10. DIRECCION DEL INMUEBLE:**

Km 3 de la vía Espinal, Ibagué costado sur

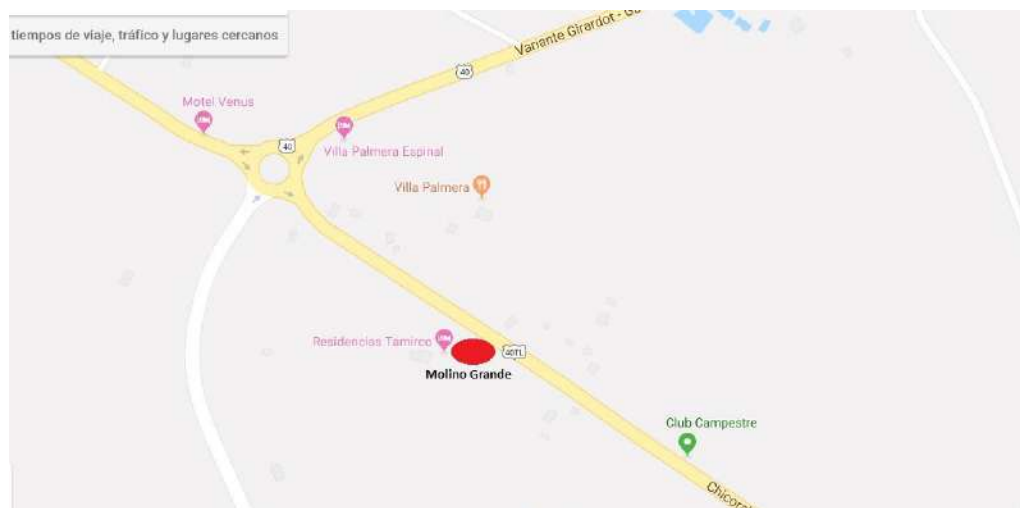
**1.10.1. VEREDA:** Dindalito

**1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD:** Espinal

**1.10.3. DEPARTAMENTO:** Tolima

### **1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRAFICA DEL INMUEBLE:**

El inmueble se localiza en el km 3 de la vía Espinal, Ibagué, sobre el costado izquierdo de la vía, en la denominada zona industrial del municipio, sus coordenadas geográficas son 4° 09' 45.22 de latitud norte y 74° 54' 53.84" de longitud Oeste.



**Ubicación geográfica del inmueble**

### **1.12. VECINDARIO INMEDIATO:**

El vecindario inmediato está conformado por inmuebles destinados a la actividad industrial, como Planta de insumos químicos Agro; Planta de Semillas de Fedearroz; Área de selección y producción de Semillas Valle; Parque Industrial Los Ocobos; Zona industrial de El Espinal.

### **1.13. CARACTERISTICAS DE LA ZONA:**



El área donde se encuentra establecido el establecimiento Molino Grande, corresponde a la zona rural del municipio, Zona Industrial Pesada, ZIP, que “Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y previa franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce”

#### **1.14. VIAS DE ACCESO:**

##### **1.14.1. VÍAS PRINCIPALES:**

La vía principal corresponde a la carretera Panamericana que conduce El Espinal, conduce a Ibagué, vía pavimentada en doble calzada en buen estado; igualmente se puede acceder desde la variante Espinal, Ibagué, al llegar a la glorieta que conduce a Neiva, toma la vía Espinal realizando un recorrido de 500 m a la margen derecha.

##### **1.14.2. VIAS SECUNDARIAS:**

No se tienen vías de acceso secundarias.

##### **1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANISTICA DE LA ZONA:**

La zona con vía de acceso Nacional, que de Espinal conduce a Ibagué, en buen estado, servicio de energía eléctrica.

#### **1.15. SERVICIOS PUBLICOS DE LA ZONA:**

La zona cuenta con servicio de energía eléctrica, acueducto, servicio de gas natural, telefonía fija.

#### **1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:**

El transporte público se realiza en buses de servicio urbano que van hacia el corregimiento de Chicoral, con una frecuencia de 10 minutos.

#### **1.17. ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA DE LA ZONA:**

La parte correspondiente al área industrial, corresponde a estratificación comercial.

#### **1.18. FECHA DE LA VISITA:**

25 de noviembre de 2018

## **2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO**



- ✓ Escritura No 1565 de 18 de noviembre de 1987 de la Notaría Primera de El Espinal.
- ✓ Certificados de libertad y tradición No 357-793
- ✓ Planos topográficos de planta, digitalizados por Alex Neimark Sanchez Barreto, en abril de 2010

### 3. ASPECTO JURIDICO

PROPIETARIO	Inversiones Molino Grande Ltda.
ESCRITURA PÚBLICA #	1442 de 25 de mayo de 1986.
NOTARIA	Segunda de Ibagué
MATRICULA INMOBILIARIA #	357-793
CÉDULA CATASTRAL #	00-02-002-0043-000

*El anterior informe no constituye estudio de títulos del inmueble.*

### 4. NORMATIVIDAD URBANISTICA

#### 4.1. NORMATIVIDAD VIGENTE ACTUALMENTE PARA EL PREDIO:

Acorde con el Acuerdo 001 del 26 de febrero de 2001, del Concejo de El Espinal, por medio del cual se adoptó el P.O.T. el inmueble se ubica en la zona Industrial pesada ZIP-1.

“Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o efluentes líquidos; así como un espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y previa franjas de control ambiental o de aislamiento apropiadas. Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los efluentes contaminantes que produce”.

*Uso Principal:*

- Industria pesada. Es decir aquellas que puedan considerarse así, en función del tráfico, tamaño de planta, volumen y/o de los productos elaborados o por el volumen de su producción o de la unidad individual de producción, industrias peligrosas (con el peligro de incendio, explosión o contaminación del medio líquido, degradación del suelo, acústico, atmosférico o térmico).
- Subestación y depósitos de gas
- Subestación eléctrica
- Fabrica y Distribuidores de agro insumos nocivos (alta o extremadamente tóxicos)
- Fábricas de productos industriales, como jabones, detergentes, aceites, etc.
- Transvasamiento y envase de productos agroquímicos y pesticidas.
- Aserraderos, Depósitos y tratamiento de maderas para uso industrial.



- Industrias extractivas como: Fábrica de asfaltos, Plantas de concreto, producción de clinker y cementos, producción de piedra tallada, triturados y granitos.
- Agroindustria: Fábricas textiles, Fábricas de concentrados, Plantas Transformadoras de productos agrícolas o pecuarios, etc.

*Uso Complementario:*

- Parqueaderos
- Estaciones de Servicio
- Parques y jardines.
- Salas de exhibición y distribuidoras de maquinaria pesada.
- Institucional de asistencia básica.
- Servicio de Telecomunicaciones.

No se permitirá que el área de trabajo anexo a una Industria o Empresa ocupe el espacio público adyacente, además se prohibirá que sobre la vía pública más de un vehículo descargue o cargue simultáneamente frente a cada predio. Las Empresas aquí establecidas deberán habilitar bahías de parqueo, para vehículos de carga pesada, aledañas a sus predios para no obstruir el normal flujo de la vía pública.

## **5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO**

**5.1. FRENTE:** 66,0 m

**5.2. FONDO:** 104,0 m

**5.3. RELACION FRENTE / FONDO:** 1: 1,57 m

### **5.4. LINDEROS Y DIMENSIONES:**

Por el NORTE: con la carretera pavimentada Espinal, Ibagué; por el SUR: con predios de Cornelio Ramírez Rodríguez; por el ORIENTE: calceta de por medio con terrenos de Francisco Escobar; por el OCCIDENTE: con terrenos de Anselmo Pulido y Ricardo Rodríguez.

**5.6. AREA DEL TERRENO:** 3 has, 5,000 m<sup>2</sup>

Nota: Información tomada del certificado de tradición y libertad 357-793

## **6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN**

El inmueble objeto de valuación corresponde a bodegas para uso industrial, bodega de almacenamiento, oficinas de administración, zona de báscula y laboratorio y área destinada a archivo.

El área industrial está conformada por 4 bodegas, a doble altura, con alturas laterales a 8 m y 9,80 m en las culatas, su cimentación corresponde a zapatas independientes, estructura vigas y



columnas en concreto reforzados, cubiertas en teja de zinc sobre estructura metálica y ondulada en asbesto cemento, pisos reforzados con  $e= 0,30$  muros en bloque de arcilla y ladrillo cocido pañetadas y con pintura, puertas de acceso en láminas con altura de 5 m. La zona de administración los pisos en baldosa de cemento, carpintería metálica para puertas exteriores interiores y ventanería, puertas interiores en madera, baños enchapados.

- 6.1. NÚMERO DE NIVELES:** El área de administración es de un piso.
- 6.2. VIDA UTIL:** 100 años para las bodegas.  
70 años para la zona de administración, archivo y área de baños.
- 6.3. EDAD APROXIMADA:** La bodega 1, o central que cuenta con dos bloques, uno donde se localiza el área de subproductos, otro donde se ubican los silos de secamiento inclinados y una parte donde se sitúa la zona de molinería, 41 años de manera aproximada. La bodega N° 2 y 3 que corresponde a zona de recepción, descargue y secamiento de arroz paddy, con edad aproximada de 28 años; área de almacenamiento y bodega de maquinaria con edad aproximada de 13 años; ramada para conservación de maquinaria 6 años. Zona de administración y zona de archivo con edad aproximada de 48 años.
- 6.4. VIDA REMANENTE:** Para bodega 1 vida remanente 59 años; bodega 2 y 3 72 años, bodega de almacenamiento y maquinaria 87 años; ramada de maquinaria 62 años; zona de administración y archivo 22 años.
- 6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCION:**

La construcción en términos generales, se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, la bodega 1 en el sector donde se ubica la zona de subproductos es la que presenta un mayor deterioro y presenta reforzamientos en su estructura.

**6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:**

Las construcciones existentes gozan de materiales de buena calidad, lo muestra su estado de conservación, las bodegas poseen cimentación en concreto armado, estructura vigas y columnas en concreto reforzado; muros en ladrillo y bloque de arcilla H5 a la vista y en partes en especial el área de empaquetamiento pañetados, cubiertas en teja de asbesto cemento y teja de zinc sobre estructura metálica, pisos con placas en concreto reforzado, dado los pesos que deben soportar, las bodegas donde se ubican áreas de secamiento cuentan con silos de secamiento de tipo inclinado en buen estado de funcionalidad. El área administrativa cuenta con muros cargueros en ladrillo cocido, pañetados y pintados, pisos en placa de contrapiso y baldosa de cemento; en la administración la carpintería metálica para puertas interiores, exteriores y



ventanería Baños enchapados, con enchape a 0,80 y la zona de cafetería con enchape en baldosa en formato 0,10 x 0,10 La zona de laboratorio, con muros con ladrillo, pañetados, pintados, con mesones en granito pulidos, cielorraso en madera, ventanería y puertas metálicas.

## 6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCION:

Area Administrativa: corresponde a una casa antigua que se ha remodelado y se utiliza como zona de administración del molino, con un área de 163,80 m<sup>2</sup>, que consta de las siguientes dependencias: zona de recepción a público, área de gerencia, contabilidad, almacén, archivo, esta unidad cuenta con dos baños, su estado de funcionalidad y conservación se considera aceptable.

Area de archivo: Casa auxiliar con un área de 24 m<sup>2</sup>, presenta las mismas características constructivas del área de administración, con 2 habitaciones, un baño donde se guardan documentos del molino.

Area de báscula: consta de una zona donde se ubica la báscula electrónica, y registro de tiquetes, zona de lo oficina y archivo, frente se encuentra la rampa, con un foso de 3.10 m de ancho por 18.30 de largo con capacidad para 100 ton.

Area laboratorio: se ubica en la zona de bodega destinada a descargue y almacenamiento de arroz paddy, ocupa un área de 93,60 m<sup>2</sup>, comprende el área de laboratorio con 24,0 m<sup>2</sup> y un cuarto de almacenamiento de empaque de fique.

Zona Industrial: Consta de 4 bodegas con altura laterales de 8 m y a la cumbrera de 9.8 m, discriminadas por su actividad así:

- Bodega No 1, ocupa un área de 710,0 m<sup>2</sup>, y presenta dos bloques, el primero de 180,0 m<sup>2</sup>, donde se encuentra el recibo y empaque de sub-productos, arroz cristal y harina arroz; el bloque N° 2, con un área de 231,05 m<sup>2</sup>, donde se están localizados 5 silos inclinados; un tercer sector de 240 m<sup>2</sup> corresponde a la parte de producción propiamente dicha, donde se ubica la tolva, separadores, pre-limpiadores, molino. Entre el bloque uno y el bloque dos existe un espacio amplio donde se encuentra la clasificadora, zona de empaque y almacenamiento de producto terminado.
- Bodega No 2 o de secamiento con un área de 465,0 m<sup>2</sup> donde se tienen instalados 10 silos inclinados de secamiento, 6 con capacidad de secamiento de 18,75 ton cada uno y 4 con capacidad de secamiento de 25 ton por silo. Estos silos se encuentran construidos con sus muros en ladrillo cocido, pañetados cada silo cuenta con puertas metálicas para conducción de calor y por el frente con puertas pequeñas de descarga que van cayendo a bandas; transportadoras cuando van al proceso de molinería
- Bodega No 3: Corresponde a una bodega doble altura, con estructura aporticada, con muros en bloque de arcilla a la vista, cubierta en teja de fibrocemento sobre estructura metálica, que ocupa un área de 1.728 m<sup>2</sup>, de esta área 330 m<sup>2</sup> corresponde a silos de secamiento y 478,80 bodega de paddy, el resto corresponde a zona de descarga y almacenamiento de arroz paddy; dentro de esta bodega cubierta se encuentra el laboratorio y bodega de empaque.



- Bodega No 4: es la de más reciente construcción, es utilizada para el almacenamiento de arroz paddy ocupa un área de 763,48 m<sup>2</sup>, construida con cimentación sobre zapatas y vigas en concreto reforzado; estructura vigas y columnas en concreto armado; cubierta en teja metálica tipo canaleta sobre estructura metálica; mampostería en bloque de arcilla H5, a la vista, piso en placa en concreto reforzado.
- Ramada N° 5, conocida como zona de parqueo, cuenta con un área de 441,03 m<sup>2</sup>, con cimentación sobre zapatas y vigas en concreto armado; estructura en columnas en concreto reforzado; cubierta en teja de fibrocemento sobre correas y cerchas metálicas, pisos en placa en concreto en regular estado.
- Ramada para maquinaria ocupa un área de 345,0 m<sup>2</sup> montada sobre zapatas independientes en concreto reforzado, estructura columnas en concreto a 0,6 de altura y metálicas a cubierta en teja metálica sobre estructura metálica, pisos en recebo compactado.

#### 6.8. SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:

El inmueble cuenta con servicio de energía eléctrica trifásica con un transformador propio de 400 KVA, tableros de control, esta unidad cuenta con sus debidas protecciones y aislamientos. La fuente de agua es propia. Servicio telefónico.

#### 6.9. SERVICIOS COMUNALES:

No aplica

#### 6.10. ESPECIFICACIONES Y ACABADOS DE LA CONSTRUCCION:

En este punto se hará referencia a las bodegas por ser las que mayor área ocupa, las que conforman el mayor nivel de construcciones en la valuación.

##### a). ARMAZON:

<b>Cimentación:</b>	zapatas independientes
<b>Estructura:</b>	vigas y columnas en concreto reforzado 3.000 PSI
<b>Muros:</b>	ladrillo y bloque de arcilla H5
<b>Cubierta</b>	En teja de fibrocemento y teja de zinc sobre estructura metálica.
<b>Fachada:</b>	La bodega nueva con ladrillo a la vista, las otras con ladrillo, bloque de arcilla a la vista algunas con muros pintados, o muros pañetados y pintura.

##### b). REVESTIMIENTO Y ACABADOS:

**Escalera:** No posee.



<b>Muros:</b>	En bodega nueva, ladrillo a la vista, en otras ladrillo y bloque a la la vista o muros pañetados y pintados.
<b>Pisos:</b>	Placas en concreto reforzado e=0,20 m
<b>Zócalos:</b>	No posee
<b>Cielo raso:</b>	En la zona de vivienda en láminas de sonocor; para la zona de laboratorio en listón
<b>c). CARPINTERIA:</b>	
<b>Puertas exteriores:</b>	Metálicas
<b>Puertas interiores:</b>	metálica y madera
<b>Ventanería:</b>	metálica
<b>Closet:</b>	no posee
<b>d). ACABADOS DE BAÑOS:</b>	
<b>Pisos:</b>	En oficinas, en cerámica y baldosa
<b>Muros:</b>	Enchape cerámico y baldosa formato 0,10 x 0,10
<b>Mesón – lavamanos:</b>	lavamanos empotrados.
<b>Muebles:</b>	
<b>Sanitarios:</b>	en porcelana
<b>Divisiones:</b>	En las zonas de vestier de trabajadores en con muros pañetados.
<b>Accesorios:</b>	En porcelana
<b>e). ACABADOS DE COCINA:</b>	
<b>Pisos:</b>	Placa y cemento afinado
<b>Muros:</b>	Enchape formato 0,10 x 0,10 a una altura de 1,80 m
<b>Mesón – lavaplatos:</b>	Enchapado en el mismo formato del muro
<b>Muebles:</b>	No posee



Gabinetes: No posee

Estufa:

Equipos especiales:

## 6.11. AREA DE LA CONSTRUCCION:

CUADRO DE AREAS DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES  
MOLINO GRANDE-ESPINAL TOLIMA

Nº	Detalle	Unidad	Area
<b>AREA DE ADMINISTRACION</b>			
1	Zona administrativa (oficinas)	m2	163,80
2	Area de archivo	m2	24,00
3	Portería	m2	4,00
4	Area de báscula	m2	15,00
5	Foso de báscula	m2	59,14
6	Laboratorio	m2	23,60
7	Area de vestier y baños	m2	8,00
<b>AREA INDUSTRIAL</b>			
8	Bodega N° uno (1)	m2	710,00
9	Bodega N° dos (2) o secamiento	m2	465,00
10	Bodega N° tres (3) descarga y almacenamiento	m2	1.728,00
11	Bodega N° cuatro (4) Almacenamiento	m2	763,48
12	Ramada N° 5 o zona de parqueo	m2	441,03
13	Ramada de maquinaria	m2	345,00
14	Ramada para silo de secamiento	m2	134,20
<b>AREA DE SECAMIENTO (SILOS)</b>			
15	Zona de secamiento central	m2	360,00
16	Silos de secamiento bodega 1	m2	143,75
17	Silos de secamiento bodega 3	m2	330,00
18	Silo de secamiento nuevo	m2	27,00

## 7.- HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

### 7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

Las instalaciones y construcciones correspondientes al molino como a su parte administrativa no presentan fallas ni problemas estructurales de suelos, sus construcciones no presentan fracturas, ni agrietamientos.

### 7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

Las contaminaciones que se puedan generar dentro del proceso industrial, que son la presencia de polvos que se tratan de minimizar con la instalación de ciclones que disminuyen la polución generada en la actividad.

### 7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:



No se tienen y no se conocieron.

#### **7.4. SEGURIDAD:**

En la zona no se detectaron factores de inseguridad que pudieran afectar la parte productiva como su comercialización.

13

#### **7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:**

La zona ha venido gozando de un clima de seguridad, no existen riesgos por parte de grupos sociales, o invasiones potenciales que pudieran afectar la comercialización del inmueble.

### **8. ASPECTO ECONOMICO**

#### **8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:**

No existe actividad edificadora dentro de la zona industrial.

#### **8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):**

El mercado de industrialización de arroz paddy y comercialización de arroz blanco y sus sub-productos, se ha venido concentrando en unos cuatro a cinco grupos económicos, que han venido concentrando la compra y procesamiento, los molinos de menor tamaño se dedican a la maquila, para grandes empresas o superficies, o cuentan con su clientela de manera especial en las poblaciones, se trata de un mercado especializado, su demanda se considera media baja.

##### **8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:**

Para la determinación de valor se ha utilizado el Método Comparativo o de Mercado en la determinación de valor del terreno en bruto, teniendo en cuenta ofertas de lotes dentro de la zona industrial, o la zonas homogéneas que presentan similitud en cuanto a que encuentran destinadas a la actividad industrial como es la que va de El Espinal hacia El peaje de Flandes. Como apoyos y como complemento se ha utilizado la información de avalúos presentados para Texpinal, Molino Tolima, Almaviva, Diagonal S.A.

#### **8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:**

Como aspectos que brindan valorización son su ubicación en zona de producción arroceras como son los municipios de Espinal, Saldaña, sus vías de acceso, su facilidad de desplazamiento a centros de mercado por vías pavimentadas de primer nivel.

#### **8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES:**

Factores que desvalorizan el inmueble es la concentración del mercado en pocos grupos económicos, que hace que los molinos pequeños presenten limitaciones, de otra parte es



necesario desde el punto de vista técnico y tecnológico observar su estado de funcionalidad y las inversiones necesarias a realizar para colocarlos en nivel de competencia y eficiencia.

## 9. USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El inmueble desde se construcción muestra tener su mayor y mejor uso, teniendo en cuenta que se valoraron factores fundamentales como era el área establecida en arroz, disponibilidad de energía, vías de acceso, facilidad de desplazamiento a centros de mercado de importancia.

## 10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALUO

En la determinación de valor se ha tenido en cuenta los valores extrínsecos tales como localización en área de producción arrocerá, ubicación en zona geográfica central del país, vías de acceso y facilidad de desplazamiento a centros de mercado, factores intrínsecos, calidad de los materiales utilizados, estado de las construcciones, estado de conservación y mantenimiento, obsolescencias tecnológicas. Factores de mercado, como la concentración y participación en el sector, demanda potencial.

## 11. TECNICAS DE VALUACION

El *Valor de Mercado* se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el *Valor de Mercado* incluyen, *enfoque de comparación de ventas*, el *enfoque de costo* y el *enfoque de capitalización de Rentas*, incluyendo el *análisis de flujo de efectivo descontado*; a continuación se definen cada una de las técnicas mencionadas:

### 11.1. Enfoque de comparación de ventas:

*El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.*

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

### 11.2. Enfoque del costo:



Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

### **11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC):**

Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización

15

### **11.3. Enfoque de Capitalización de Rentas:**

Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización

## **12. METODOLOGIA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALUO**

En la determinación de valor del terreno se parte de buscar el mismo a través de las ofertas de lotes que se ubican dentro de la zona para industria semi pesada y pesada en El Espinal, ubicando las dos zonas que el municipio tiene para tal fin como es la que se dirige desde la Tambora, por la vía a Ibagué, hasta la variante que conduce a la ciudad de Neiva; la otra zona la que va desde la salida hacia Girardot pasando por la rotonda de Espinal hasta la zona de El peaje, destinado a industria semi-pesada. La oferta de bienes similares que se someten a depuración y en las que se busca lograr el valor en el que bien puede ser comercializado. Para las construcciones se busca el valor actual de las mismas partiendo de realizar su construcción a nuevo y se deprecian al estado en que se encuentran a la fecha, siguiendo los criterios establecidos por Fitto y Corvini.

En la determinación del valor de la maquinaria y equipos del Molino, se verificó el estado de los equipos, su determinó su vida útil, su vida remanente, se valoró el mantenimiento preventivo y correctivo que han recibido los equipos, su repotenciación, se estableció su valor a nuevo con equipos de la misma marca o de características similares, se establece su valor teniendo en cuenta su valor de reemplazo, depreciando según su vida, mantenimiento y valor de salvamento.

### **12.1. JUSTIFICACION DE LA (S) METODOLOGIA (S) EMPLEADA (S):**

Dentro de la metodologías permitidas por la Normatividad vigente, se tiene el Método o Comparativo o de Mercado, que permite determinar el valor de un bien evaluando las ofertas y verificando transacciones de bienes comparables y homogéneos, en nuestro caso para lotes de terreno que se ubiquen dentro de la zona industrial, la información lograda es clasificada y depurada, se somete a análisis estadístico. Para las construcciones se utiliza el Método de Reposición, que consiste en establecer el valor de reponer a nuevo, utilizando materiales que presenten similitud en cuanto a sus características, se determina la vida actual, la vida útil, se establece su estado de conservación y mantenimiento, el bien se somete a depreciación siguiendo los criterios establecidos por Fitto y Corvini, para llegar a su valor actual. En la maquinaria es fundamental establecer sus características, estado de funcionamiento, tecnología, obsolescencia, repotenciación, y tipo de mantenimiento. Para



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

**13. MEMORIAS DE CÁLCULO**

<b>ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES DE TERRENO SOBRE ZONA INDUSTRIAL DEL MUNICIPIO DE EL ESPINAL TOLIMA</b>										
<b>No.</b>	<b>UBICACIÓN</b>	<b>VALOR PEDIDO</b>	<b>%. NEG.</b>	<b>VALOR DEPURADO</b>	<b>AREA DE TERRENO M2</b>	<b>VALOR TERRENO Ha</b>	<b>VALOR TERRENO m<sup>2</sup></b>	<b>NUMERO DE CONTACTO</b>	<b>FUENTE</b>	
1	Lote de Terreno El Surco vereda Montalvo Zona industrial Liviana-Avalúo	\$ 872.661.510	0%	\$ 872.661.510	34.906	\$ 250.003.297	\$ 25.000	3123970191	Personal	
2	Lote sobre la vía Espinal Girardot Km 2, zona industrial Liviana	\$ 450.000.000	3%	\$ 436.500.000	16.500	\$ 264.545.455	\$ 26.455	3014990969	Oferta	
3	Lote sobre la variante Espinal contiguo Caracolí Campo	\$ 750.000.000	3%	\$ 727.500.000	30.000	\$ 242.500.000	\$ 24.250	3125933672	Oferta	
<b>CALCULOS ESTADISTICOS</b>						<b>Promedio</b>	<b>\$ 252.349.583,99</b>	<b>\$ 25.234,96</b>		
						<b>Desv.Standar</b>	<b>\$ 11.208.448,24</b>	<b>\$ 1.120,84</b>		
						<b>Coef. De Variación</b>	<b>4,44%</b>	<b>4,44%</b>		
						<b>Limite Inferior</b>	<b>\$ 241.141.136</b>	<b>\$ 24.114</b>		
						<b>Milite Superior</b>	<b>\$ 263.558.032,00</b>	<b>\$ 26.356,00</b>		
<b>VALOR ADOPTADO</b>						<b>\$ 252.000.000,00</b>	<b>\$ 25.000,00</b>			



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI- MOLINO GRANDE ESPINAL TOLIMA										
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR CON DEPRECIACION (17)	AREA (m <sup>2</sup> )	VALOR FINAL
<b>ZONA ADMINISTRATIVA</b>										
Area administrativa- Oficinas	48	70	68,57%	3	65,44%	\$ 800.000	\$523.535	\$276.465	163,80	\$45.284.940,00
Area de archivo	28	70	40,00%	3	41,03%	\$ 800.000	\$328.257	\$471.743	24,00	\$11.321.837,00
Portería	28	70	40,00%	3	41,03%	\$ 400.000	\$164.128	\$235.872	4,00	\$943.486,00
Area de báscula	28	70	40,00%	3	41,03%	\$ 400.000	\$164.128	\$235.872	15,00	\$3.538.074,00
Foso de báscula	41	70	58,57%	3	56,14%	\$ 600.000	\$336.822	\$263.178	59,14	\$15.564.333,00
Laboratorio	28	70	40,00%	3	41,03%	\$ 800.000	\$328.257	\$471.743	23,60	\$11.133.140,00
Area de vestier y baños	25	70	35,71%	3	37,95%	\$ 800.000	\$303.584	\$496.416	8,00	\$3.971.329,00
<b>AREA INDUSTRIAL</b>										
Bodega N° uno (1)	41	100	41,00%	3	41,77%	\$ 1.000.000	\$417.734	\$582.266	710,00	\$413.408.860,00
Bodega N° dos (2) o secamiento	41	100	41,00%	3	41,77%	\$ 1.100.000	\$459.507	\$640.493	465,00	\$297.829.059,00
Bodega N° tres (3) descarga y almacenamiento	28	100	28,00%	3	32,78%	\$ 1.100.000	\$360.537	\$739.463	1728,00	\$1.277.791.891,00
Bodega N° cuatro (4) Almacenamiento	13	100	13,00%	3	24,12%	\$ 1.100.000	\$265.283	\$834.717	763,48	\$637.290.041,00
Ramada N° 5 o zona de parqueo	41	70	58,57%	3	56,14%	\$ 600.000	\$336.822	\$263.178	441,03	\$116.069.291,00
Ramada de maquinaria	3	70	4,29%	3	19,93%	\$ 500.000	\$99.666	\$400.334	345,00	\$138.115.367,00
Ramada para silo secamiento	1	100	1,00%	2,5	8,57%	\$ 500.000	\$42.848	\$457.153	134,20	\$61.349.866,00
<b>AREA DE SECAMIENTO (SILOS)</b>										
Zona de secamiento central	41	70	58,57%	3	56,14%	\$ 800.000	\$449.096	\$350.904	360,00	\$126.325.328,00
Silos de secamiento bodega 1	41	70	58,57%	3	56,14%	\$ 800.000	\$449.096	\$350.904	143,75	\$50.442.405,00
Silos de secamiento bodega 3	28	70	40,00%	3	41,03%	\$ 800.000	\$328.257	\$471.743	330,00	\$155.675.256,00
Silo para secamiento nuevo	1	70	1,00%	2,5	8,55%	\$ 900.000	\$76.950	\$823.050	27,00	\$22.222.350,00
<b>VALOR TOTAL DE LAS CONSTRUCCIONES</b>										<b>\$3.366.054.503,00</b>



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

HOJA DE CALCULO PARA LA DEPRECIACION A PARTIR DEL VALOR DE REPOSICION A NUEVO													
MAQUINARIA Y EQUIPO MOLINO GRANDE ESPINAL TOLIMA													
ITEM	DESCRIPCION	MARCA	MODELO	SERIE	OBSERVACIONES	V/r. REPOSICION	CANT.	EDAD AÑOS	VIDA UTIL	FACTOR M	FACTOR D	FACTOR R	V/r. COMERCIAL
						\$COL/UNIDAD							\$COL/TOTAL
1	Elevador 1 Prelimpiadora	Proindumetales	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 40.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$15.200.000
2	Prelimpiadora de Trilla	Proindumetales	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 40.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$15.200.000
3	Elevador	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
4	Elevador 2 Electronica	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
5	Elevador 2 Trilla	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
6	Elevador 3	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
7	Elevador 3 Electronica	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
8	Elevador 4	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
9	Elevador 4	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
10	Elevador 5 Trilla	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
11	Elevador 6	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
12	Elevador 7	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
13	Elevador 7	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
14	Elevador CangilonesP/CLA	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
15	Elevador de Secamiento 1 y 2	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
16	Elevador Doble P/Descasca	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
17	Elevador Molino	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
18	Elevador Sencillo 6,5 m P/P	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 25.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$12.500.000
19	Banda de Transporte (215 m)	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	100	1	20	0,8	0,96	0,8	\$38.500.000
20	Banda de Transporte No. 1	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

21	Banda de Transporte No. 2	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
22	Banda Subterránea	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	5	20	0,8	0,81	0,8	\$13.000.000
23	Banda Transportadora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
24	Banda Transportadora 1	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
25	Banda Transportadora 2	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
26	Banda de Transporte No. 3	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
27	Banda de Transporte No. 4	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
28	Banda de Transporte No. 5	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
29	Banda de Transporte No. 6	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
30	Banda de Transporte No. 7	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
31	Banda de Transporte No. 8	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
32	Banda de Transporte No. 9	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
33	Banda de Transporte No. 10	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
34	Banda de Transporte No. 11	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
35	Banda de Transporte No. 12	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
36	Banda de Transporte No. 13	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	40	10	20	0,8	0,63	0,8	\$10.000.000
37	Secador	ND	470772-2	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 38.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$14.440.000
38	Secadora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 38.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$14.440.000
39	Secadora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 38.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$14.440.000
40	Secadoras	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 38.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$14.440.000
41	Secadoras de muestras Gran EL	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 2.500.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$950.000
42	Minicargador	GEHL	5640	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 75.000.000	1	18	20	0,8	0,33	0,8	\$19.500.000
43	Ciclon Harina	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 9.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$3.420.000
44	Ciclon Neumatico Extractor	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 9.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$3.420.000



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

45	Descascarador	Satake	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 50.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$19.000.000
46	Descascarador	Trider	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 50.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$19.000.000
47	Descascaradora No. 2	Satake	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 50.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$19.000.000
48	Aventadora de Cascarilla IND	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 22.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$8.360.000
49	Aventadora de Cascarilla JAD	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 22.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$8.360.000
50	Aventadora Neumatica Pro	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 22.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$8.360.000
51	Aventadora No. 3	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 22.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$8.360.000
52	Separadora Densimetrica	Fomag	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 80.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$30.400.000
53	Sinfín Almacenamiento Electronica	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 12.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$4.560.000
54	Sinfín Aventadora	Dewalt	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 12.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$4.560.000
55	Sinfín Separadora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 12.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$4.560.000
56	Sinfín Silos Blanco	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 12.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$4.560.000
57	Extractor de Polvo	Carter Dail	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 38.000.000	1	6	10	0,8	0,55	0,8	\$16.720.000
58	Extractor de Polvo	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 18.000.000	1	6	10	0,8	0,55	0,8	\$7.920.000
59	Aire Acondicionado	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.500.000	1	2	10	0,8	0,85	0,8	\$1.020.000
60	Aire Acondicionado	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.500.000	1	2	10	0,8	0,85	0,8	\$1.020.000
61	Balanza Gramera de presion	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 150.000	1	2	10	0,8	0,85	0,8	\$102.000
62	Bascula	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 5.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$2.500.000
63	Báscula	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 400.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$200.000
64	Bascula	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 300.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$150.000
65	Bascula Electronica FE 30	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 225.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$112.500
66	Bascula para pesaje de camiones	Prometalicos	ND	ND	En funcionamiento	\$ 60.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$30.000.000
67	Breaker	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 120.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$60.000



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

68	Clasificadora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 65.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$24.700.000
69	Clasificadora Automatica	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 90.000.000	1	3	10	0,8	0,78	0,8	\$55.800.000
70	Clasificadora Electronica	Prometalicos	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 160.000.000	1	3	10	0,8	0,78	0,8	\$99.200.000
71	Clasificadora Electronica	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 65.000.000	1	2	10	0,8	0,85	0,8	\$44.200.000
72	Clasificadora Neumatica	Continental	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 65.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$24.700.000
73	Compresor	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 40.000.000	1	8	10	0,8	0,40	0,8	\$12.800.000
74	Compresor 25 HP	Sace	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 40.000.000	1	8	10	0,8	0,40	0,8	\$12.800.000
75	Compresor 30 HP	Satake	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 40.000.000	1	8	10	0,8	0,40	0,8	\$12.800.000
76	Contoles Electricos	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 35.000.000	1	1	20	0,8	0,96	0,8	\$26.950.000
77	Cosedora de Sacos	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 450.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$225.000
78	Desgranadora	Meyer	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 40.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$15.200.000
79	Determinador de Humedad D	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 8.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$4.000.000
80	Determinador de Humedad M	Ingersoll Rand	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 8.000.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$4.000.000
81	Dispensador de agua de ozono	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 450.000	1	5	10	0,8	0,63	0,8	\$225.000
82	Empacadora	ND	ND	ND	En funcionamiento	\$ 70.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$26.600.000
83	Empaquetadora Automatica	NewLong	ND	ND	En funcionamiento	\$ 110.000.000	1	3	10	0,8	0,78	0,8	\$68.200.000
84	Equipo de Medida Eléctrica	Veloz	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 10.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$3.800.000
85	Equipo de Soldadura	Satake	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 10.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$3.800.000
86	Exclusa Cascarilla	Veloz	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 30.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$11.400.000
87	Extractor de Harina	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 18.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$6.840.000
88	Fechador Electroneumatico	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 7.000.000	1	1	10	0,8	0,93	0,8	\$5.180.000
89	Fumigadora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.200.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$456.000
90	Jet Pulidor 210	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 12.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$456.000



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

91	KV-40 Brilladores	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 110.000.000	1	2	10	0,8	0,85	0,8	\$74.800.000
92	Maquina despepadora Carter Drill	Lincol	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 28.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$10.640.000
93	Medidor de Humedad	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 3.000.000	1	2	5	0,8	0,70	0,8	\$1.680.000
94	Mesa Separadora densimetrica	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 30.000.000	3	7	10	0,8	0,48	0,8	\$34.200.000
95	Motor de 1,8 HP 1695 RPM	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 350.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$133.000
96	Motor de 12 HP 1750 RPM	Swingfog SN 50	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 550.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$209.000
97	Motor de 36 HP 1760 RPM	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 850.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$323.000
98	Motor de 4,8 HP 1700 RPM	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 500.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$190.000
99	Motor y Turbina de Cascar	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 850.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$323.000
100	Motored 1,2 HP 1700 RPM	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
101	Motored 1,8 HP 1700 RPM	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
102	Motored 2,4 HP 1695 RPM	Sprint	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
103	Motored 2,4 HP 1695 RPM	Motoco	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
104	Motored 3,6 HP 1710 RPM	Fundisan	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
105	Motored 3,6 HP 1710 RPM	Gehl	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
106	Motored 36 HP 1710 RPM	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
107	Moto reductor	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.800.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$684.000
108	Moto reductor Helicoidal	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 450.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$171.000
109	Motosoldador con trailer	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 15.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$5.700.000
110	Nebulizador	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 120.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$45.600
111	Obra electrica aerea 13,2 KVA	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 60.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$22.800.000
112	Pertiga Telescopica	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 2.700.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$1.026.000
113	Planta de Tratamiento de Agua	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 5.000.000	1	3	10	0,8	0,78	0,8	\$3.100.000
114	Previa de Secamiento	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 30.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$11.400.000



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

115	Pulidora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 600.000	1	3	5	0,8	0,55	0,8	\$264.000
116	Quemador de Coke	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 5.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$1.900.000
117	Secadores ventiladores	Proindumetales	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 38.000.000	2	7	10	0,8	0,48	0,8	\$28.880.000
118	Selladora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 40.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$15.200.000
119	Selladora Arroba	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 30.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$11.400.000
120	Superciclon Decantador	Indumetal	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 12.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$4.560.000
121	Tarara Desharinadora	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$380.000
122	Tolva Pulmon	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.500.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$570.000
123	Transformador 200 KVA	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 20.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$7.600.000
124	Transformador 225 KVA	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 20.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$7.600.000
125	Subestacion Transformador 400 KVA 345	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 45.000.000	1	6	10	0,8	0,55	0,8	\$19.800.000
126	Tablero de control eléctrico de planta	ND	ND	ND	Nuevo	\$ 95.000.000	1	1	20	0,8	0,96	0,8	\$73.150.000
127	Transportador sinfin 5,5 m P/P	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.100.000	12	7	10	0,8	0,48	0,8	\$5.016.000
128	Transportador sinfin P/RE	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.100.000	12	7	10	0,8	0,48	0,8	\$5.016.000
129	Transportadora sinfin Casc	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.100.000	12	7	10	0,8	0,48	0,8	\$5.016.000
130	Transportadora sinfin Moli	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 1.100.000	12	7	10	0,8	0,48	0,8	\$5.016.000
131	Ventilador Harina	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 15.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$5.700.000
132	Venturi	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 5.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$1.900.000
133	Vertical VTA	ND	ND	ND	Repotenciado en funcionamiento	\$ 140.000.000	1	7	10	0,8	0,48	0,8	\$53.200.000
<b>TOTAL VALOR REPOSICION</b>													<b>\$1.614.547.100</b>

$$D = 0,2 + 0,8 * (1 - E * (Vu * M))$$

Factor de depreciación                    D  
 Porcentaje de salvamento            0,2  
 Edad-    E  
 Vida Técnica remanente                Vu  
 Factor de Mantenimiento                M  
 Factor de Reposición                    R

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA  
 REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RNA 1796 3279  
 CARRERA 5a N° 12-44 TELEFONO (8) 2483944 3102662172 ESPINAL TOLIMA  
 zumahef@hotmail.com



#### 14. VALOR DE MERCADO

<b>DETERMINACION DEL VALOR DEL INMUEBLE , TERRENO, CONSTRUCCIONES, MAQUINARIA Y EQUIPO. MOLINO GRANDE, ESPINAL</b>			
<b>DESCRIPCION</b>	<b>AREA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>VALOR UNIT</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>	35.000	\$ 25.000	\$ 875.000.000
<b>CONSTRUCCIONES</b>	Ver Cálculos		\$ 3.366.054.503
<b>EQUIPOS</b>	Ver Cálculos		\$ 1.614.547.100
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 5.855.601.603</b>

**SON: CINCO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS UN MIL SEISCIENTOS TRES PESOS M.L.**

#### 15. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL DE LOS AVALUADORES

**HECTOR MANUEL ZUBIETA F.**  
RNA 1796  
Vigente hasta diciembre 2019  
RAA AVAL-1910958

**RICHARD ANTONIO VASQUEZ G.**  
RNA 3279  
RAA AVAL-93084798

#### 16.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, los Valuadores han cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesionales



Los Valuadores se han ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo

Los valuadores ponen de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro

Los valuadores confirman que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Los valuadores ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable*. Para la maquinaria y equipo se utilizó los lineamientos de la norma técnica sectorial N° NTS M-06.

## 17.- DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.  
La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe

26

**Fecha del informe: 20 de diciembre de 2018**

**HECTOR MANUEL ZUBIETA F.**  
**RNA 1796**  
**Vigente hasta diciembre 2019**  
**RAA AVAL-1910958**

**RICHARD ANTONIO VASQUEZ G.**  
**RNA 3279**  
**RAA AVAL-93084798**



Levantamiento topográfico



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Vista área del predio**

Departamento: 73 - TOLIMA  
Municipio: 260 - ESPINAL  
Código predial nuevo: 73268000200020043000000000  
Código predial Anterior: 73268000200020043000  
Matrícula inmobiliaria: 357-793  
Destino económico: Industrial  
Dirección: MOLINO LAS GLORIAS  
Área de terreno: 2Ha, 5695m2

Z. Física	Z. Geoeconómica	Área
2	2	2Ha, 5695m2

Área construida: 1519.0m2  
Cantidad de construcciones: 5

Seleccione la construcción a consultar:

Construcción No	Uso
01	Vivienda hasta 3 pisos
02	Oficinas, consultorios
03	Bodega, casa bomba
04	Beneficiarios

Contactanos en [cia@igac.gov.co](mailto:cia@igac.gov.co)

**Ficha catastral IGAG del predio**



**Vía de acceso Espinal Ibagué**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Entrada**



**Zona de parqueo**



**Bodega y área de secamiento**



**Bascula**



**Caseta de vigilancia**



**Caseta de báscula y báscula**



**Area de laboratorio y archivo**



**Bodegas de acopio**



**Bodega de maquinaria y banda transportadora**



**Bodega de almacenamiento y baños**



**Bodega de empaque**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Bodega de empaque y administración**



**Silos y administración**



**Laboratorio y bodega**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Bodega y prelimpiadoras**



**Bodega**



**bodega**



Area industrial

### REGISTRO FOTOGRAFICO MAQUINARIA Y EQUIPO



Secador



Informacion Compresor 25 HP



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Compresor 25 HP**



**Compresor 25 HP**



**Compresor 30 HP**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Compresor 30 HP**



**Elevador No. 4**



**Banda Nueva 2**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Banda Nueva 1**



**Secadora Indumetales**



**Secadora Indumetales**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Quemador de Coke**



**Fechador**



**Cicloaspiradora**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Medidor de Humedad Motoco**



**Báscula**



**Selladora**







**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Clasificadora**



**Clasificadora**



**Clasificadora**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Clasificadora**



**Sinfín**



**Sinfín**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
**Avalúos, proyectos, asesorías**



**Sinfín**



**Banda nueva**



**Elevador doble**



**Elevador doble**



**Elevador 7 Nuevo**



**Clasificador Trider**



**Elevador 4**





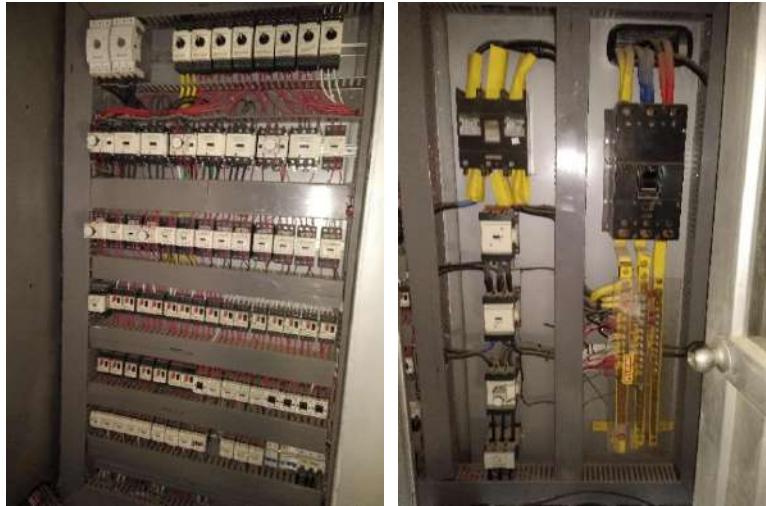
**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Desgranadora**



**Controles electricos**



**Controles electricos**



**Ciclon de Harina**





**Ventilador de Harina**



**Brilladores KV-40**



**Tolva Pulmón**



**Brilladores KV-40**



**Elevador 7**



**Jet-210**



**Motor**



**Vertical VTA**



**Vertical VTA**



**Elevador 6**



**Despedradora Carter Dail**



**Extractor de polvo**



**Elevador 5**



**Venturi**



**Motor**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Transportador Sinfín**



**Sinfín**



**Motor**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Separadora densimétrica**



**Separadora densimétrica**



**Separadora densimétrica**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Placa Separadora densimétrica**



**Aventadora**



**Aventadora**

---

MIEMBROS DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA  
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RNA 1796 3279  
CARRERA 5a N° 12-44 TELEFONO (8) 2483944 3102662172 ESPINAL TOLIMA  
zumahef@hotmail.com



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Aventadora**



**Aventadora**



**Motor**



**Sinfín**



**Descascarador**



**Descascarador**



**Descascarador**



**Descascarador**



**Elevador**



**Elevador 2**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Elevador 1**



**Prelimpiadora**



**Motor**



**Banda transportadora y motor**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Banda transportadora y motor**



**Minicargador Gehl**



**Banda transportadora**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Quemador de coke**



**Secador**



**Motor**



**Motor y banda transportadora**



**Banda transportadora**



**Banda transportadora y motor**



**Banda transportadora y motor**



**Banda transportadora**



**Banda transportadora y motor**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Motor**



**Fumigadora Swingfog**



**Elevador 3**



**Molino de prueba**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Previa de secamiento**



**Banda transportadora aérea**



**Banda transportadora aérea**



**Banda transportadora aérea**



**Banda transportadora aérea**



**Banda transportadora aérea**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Banda transportadora aérea y prelimpiador**



**Elevador de secamiento**



**Prelimpiador**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Prelimpiador**



**Aire acondicionado**



**Aire acondicionado**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Aire acondicionado**



**Controles eléctricos y transformador**



**Controles eléctricos y transformador**



**HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA**  
Avalúos, proyectos, asesorías



**Transformador y subestación**



**Subestación**



**Planta de tratamiento de agua**



**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

*HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA*  
C.C. 19150958

**R.N.A. 1796**

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



**LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO**  
DIRECTOR EJECUTIVO

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**Fecha de aprobación: 01/12/2015**  
**Fecha de vencimiento: 31/12/2019**

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.  
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web [www.rna.org.co](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02  
Versión: 2

Página 1 de



ISO/IEC 17024:2012  
14-OCF-008