

INFORME DEL PERITO

Por: Arq. Javier Prieto Pinzón.

* “Los avalúos son más una tarea de investigación que un proceso metodológico”

El informe final de un avalúo es el documento de entrega por el cual el perito expresa de manera **LITERARIA - GRAFICA Y MATEMATICA** un contenido **OBJETIVO** para que sea interpretado por una tercera persona, ya sea este una solicitante de tipo particular, empresarial, estatal, técnico profesional o jurídico. Es muy importante que los peritos tengan claro cuál...? es el **ENCARGO VALUATORIO**, para que de esa manera sepamos escoger la metodología que vamos aplicar en el ejercicio, como también contar con una información básica, ya que casi nunca se cuenta con una ficha técnica de información completa y ahí es donde se pone en prueba un buen perito el cual deberá demostrar su capacidad de investigación, bagaje, experiencia y una excelente base de datos personal en su (CP) con un procedimiento de (5) cinco pasos así: **analizar – manipular – investigar – calcular – expresar**, etapas que se deben realizar ordenadamente para lograr un buen informe final de avalúo.

Matemática- Calculo

No.	INFOR.	DESCRIPCION	VALOR (\$/m2)
1	315-852440 olx.col	Lote 6.883M2 PARQUE INDUSTRIAL CAFÉ MADRID-GIRON	730.000
2	315-852440 olx.col	lote 20.000m2 BODEGAS AUTOPISTA Bucaramanga-Girón	780.000
3	iwanti.com	lote 2,773 vía palenque	800.000
4	iwanti.com 292179	lote 2800 mt2 vía Floridablanca-Girón	850.000
		Media aritmética	790.000
		Desviación Estandar	49.666
		Coefficiente de Variación	6,3
		Mediana	780.000
		Moda	231.250
		Coefficiente de Asimetría	11,25



Gráfica

Literaria - Informativa

3. IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

3.1 TIPO DEL INMUEBLE : PREDIO - RURAL
3.2 CEDULA CATASTRAL : 68-547-00-000000-0008-0875-0-00000000
3.3 MATRICULA INMOBILIARIA : 314-57721

4. INFORMACION JURIDICA

4.1 TIPO DE TENENCIA : Propietario
4.2 ESCRITURA : N°2815-27/10/2011 Notaria única Piedecuesta
4.3 OBSERVACIONES : No incluye estudio jurídico

Teniendo la información requerida viene la investigación de isoprecios y valores de un mercado del sector o la zona inmediata al predio, la cual es la más difícil de conseguir ya que esta debe ser **homogénea, real, verídica, comprobable, depurada y comparable**; aplicar al ejercicio el juego matemático estadístico o cálculos es delicado ya que el aplicar formulas estas solo arrojan números...números que se deben analizar ya que son resultados que no siempre nos dan los valores esperados y se puede distorsionar a $>$ o $<$ VALOR – se debe tener un buen criterio de análisis ya que las fórmulas prestablecidas también se pueden diseñar variar y ajustar para cada caso en particular siempre y cuando se cumpla con el cometido final y este sea objetivo comprobable y ajustado a un mercado actual.

INFORME DEL PERITO - LITERARIA: Un informe final de avalúo debe contener un buen resumen literaria en el que describa la identificación predial jurídica, la localización, dirección, número de catastro, número predial, número de escritura y/o título, círculo notarial, fechas de expedición títulos, linderos, nombres de propietarios, áreas de lote, áreas de construcción, mejoras y cantidades, norma vigente, carta del IGAC, planos licenciados, cantidades y especificaciones de mejoras, cultivos y especies, equipos, áreas remanentes, áreas intervenidas. Franjas de cesión, de río quebrada; y todo lo que relacione al encargo valuatorio.

GRAFICA : Los gráficos son para los informes fundamentales ya que los predios están ligados a la “**arquitectura**” y el lenguaje de la arquitectura son los dibujos, en los informes deben ir planos de localización, plantas funcionales y de distribución, fotografías que muestren los materiales y su estado de conservación, planos de usos y actividades de normas, señalizaciones de franjas, áreas, flechas, sombreados que muestren lo valorado.

MATEMATICAS - CALCULOS : En este paso es donde se falla continuamente, ya que hemos venido insistiendo que los avalúos deben ser objetivos y deben contener fuentes de información que avalen y ratifiquen lo que se expone como son muestras de mercado - **homogénea, real, verídica, comprobable, depurada y comparable**; cálculos de valor muestra x metros /hectáreas los cuales se pueden y se deben manipular con criterio para ajustar el valor (subir o bajar) de acuerdo a variables prestablecidas; justificar los valores de construcción y mejoras con programas de presupuesto, (APU) Análisis de precios unitarios, fuentes de información fidedignas o de mercado comprobado, siempre depreciar de acuerdo al estado de conservación (años de utilidad / años de uso) Criterio y análisis del perito el cual puede intervenir con otros recursos los ajustes que tenga pertinente siempre con objetividad y comprobable. **(Los datos de web no son fieles, ya que son caducos, inflados, incompletos y desinforman)**

***La investigación** es considerada una actividad orientada a la obtención de resultados y/o nuevos conocimientos y su aplicación para la solución a la investigación científica es el nombre general que obtiene el complejo proceso en el cual los avances científicos son el resultado de la aplicación del método científico para resolver problemas o tratar de explicar algo; hay varios tipos de investigación - **básica, simple, compleja, pura, aplicada, analítica, censal, caso, campo, experimenta**. Para el caso de los avalúos podemos aplicar una o varios tipos de investigación para resolver un informe en el que toca demostrar y reafirmar con variables simultáneas como son área, sitio, ubicación, forma, topografía, norma, construcción, mejoras estado de conservación, fuentes de información, datos de campo.



Los avalúos forman parte del ejercicio de la profesión del arquitecto - LEY 435 DE 1998, pero los que la ejerzan deben prepararse para darle un contexto científico con praxis de la investigación holística.

Holística: es aquello perteneciente al holismo, una tendencia o corriente que analiza los eventos desde el punto de vista de las múltiples interacciones. El comité corporativo de la LONJA SCA-S está trabajando en aras de mejorar los informes de avalúos usted debe formar parte de ese proceso de calidad en el informe.