

Informe Técnico Avalúo De Servidumbre	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



PN de Validación: na3a201c



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
28 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
28 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
28 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Informe Técnico Avalúo De Servidumbre	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



PIN de Validación: b3960aa5



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CALLE 18 # 7-17 BARRIO INTERLAKEN
Teléfono: 3168305615
Correo Electrónico: martharubianor@yahoo.com.co

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos Rurales y Especiales Teoni-Incas
Técnico en Avalúos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra e(l)a señor(a) MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38241375.

El(l)a señor(a) MARTHA GENOVEVA RUBIANO RODRIGUEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b3960aa5

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 veintiséis (26) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Informe Técnico Avalúo De Servidumbre	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U- 20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep- 2022



PN de Validación: ba5d061c



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



Firma:

Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL RURAL

PREDIO SAN ANTONIO VEREDA LA MARIA



INFORME TECNICO DE AVALÚO RURAL
22 DE SEPTIEMBRE DE 2022
AVALÚO COMERCIAL RURAL

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

Ibagué, Septiembre 22 de 2022

Señores
EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
IBAL-S.A.-ESP OFICIAL
E. S. D.

Referencia: **AVALUO COMERCIAL PREDIO LA BEGONIA - MUNICIPIO DE IBAGUE - TOLIMA**

Dentro del presente informe se encuentra el Avalúo del PREDIO RURAL, en cumplimiento a las obligaciones descritas en el CONTRATO 166 DE 06 DE DICIEMBRE DE 2021 con objeto **CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALUO DE INMUEBLES URBANOS O RURALES DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ PARA LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO QUE REQUIERA EL IBAL S.A E.S.P OFICIAL**, predio ubicado en la **VEREDA LA MARIA, PREDIO CORINTO DE LA CABECERA MUNICIPAL DE IBAGUE.**

Cordialmente,



MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ
C.C. No. 38.241.375 de Ibagué
CERTIFICACION RAA-AVAL38241375
NIT.: 38.241.375-9

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

CONTENIDO

	Pág.
1. DATOS DEL INFORME.G	5
1.1 Fecha del Informe.....	5
1.2 Informe Técnico de Avalúo No.	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
2.1 Nombre o Razón Social.....	5
2.2 Tipo Documento.....	5
2.3 Número de Documento.....	5
3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	5
3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	5
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	5
4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	5
5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	5
6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	5
6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.....	6
6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO FICHA CATASTRAL.....	6
6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	6
6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.....	6
6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL.....	7
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).....	7
6.9 LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO	7
6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.	9
6.1 IDENTIFICACIÓN UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.	9
7.2 UBICACIÓN MANZANA CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALUÓ.....	9
8. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR	10
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. VEREDA LA MARIA.....	10
8.2 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	11

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

8.3 USOS PREDOMINANTES.	11
8.4 SERVICIOS PÚBLICOS.	11
8.5 VÍAS DE ACCESO.	11
8.6 ELEMENTOS.	12
8.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN.	12
8.8 TOPOGRAFÍA.	12
8.9 AMOBLAMIENTO URBANO.	13
8.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.	13
8.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.	13
8.12 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.	14
8.13 ANÁLISIS CLIMÁTICO DEL SECTOR. VEREDA LA MARIA – MUNICIPIO DE IBAGUE – TOLIMA	14
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	19
9.1 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	19
9.2 FRENTE SOBRE LA VÍA.	19
9.3 USO ACTUAL.	20
9.4 UBICACIÓN.	20
9.5 TERRENO.	20
9.5.1 Topografía.	20
9.5.2 Cerramientos.	20
9.5.3 Forma.	20
9.5.4 Área del Lote de Terreno.	20
9.5.5 Reglamentación del Uso del Suelo.	21
9.6 CONSTRUCCIONES.	21
9.6.1 Estado de las Construcciones : No Aplica.	21
9.6.2 Estructura y Fachada	22
9.6.3 Cubierta General.	22
9.6.4 Dependencias	22
9.6.5 Iluminación y Ventilación	22
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.	23
10. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	25

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U- 20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep- 2022

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	25
10.2 IMPACTOS AMBIENTALES.....	25
10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	25
10.4 SEGURIDAD.....	25
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	26
11. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN.....	26
12 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA	26
12.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	26
12.2 MEMORIAS DE CÁLCULO.....	27
12.2.1 Datos del Sujeto.....	27
12.2.2 Estudio de Mercado.....	29
12.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.....	33
12.2.4 Ordenamiento de Datos.....	34
12.2.4 Análisis de varianza y resultado final.....	34
12.2.5 Valoración del Terreno.....	37
12.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.....	38
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	47
14. CONSIDERACIONES GENERALES.....	47
Anexo 1. Certificación de Avaluador –.....	49
Anexo 2. Credenciales del Perito Auxiliar	49
Anexo 2. Documentos Aportados por el cliente.....	54

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12-Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

1. DATOS DEL INFORME.

1.1 Fecha del Informe	1.2 Informe Técnico de Avalúo No.
22 de Septiembre de 2022	AVAL-RAA38241375

2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

2.1 Nombre o Razón Social	2.2 Tipo Documento	2.3 Número de Documento
IBAL – EMPRESA IBAGUEREÑA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO S.A. E.S.P. OFICIAL	NIT	800089809-6

3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Determinar el valor comercial del bien inmueble Urbano, identificado con la Matrícula Inmobiliaria No. **350-22961** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Armero, predio denominado **FINCA SAN ANTONIO**, ubicado en el Municipio de IBAGUE - (Tolima); VEREDA LA MARIA con una extensión superficial de terreno de **3Ha 5.000.00m²** que corresponde al área de CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION, teniendo en cuenta las especificaciones del Catastro y demás documentos que suministre el cliente del avalúo.

3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.

4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
2. El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

5. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

Fecha de visita e inspección ocular al inmueble	Fecha de informe e inicio de la vigencia.
26 DE AGOSTO DE 2022	22 DE SEPTIEMBRE DE 2022

6.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real del dominio	Escritura 2586 del 29 de Septiembre de 1984 Notaria Primera del Circulo de Ibagué.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	NELLY BORDA PRIETO	38236044	100%

6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO FICHA CATASTRAL

Nombre	FINCA CORINTO <i>San Antonio?</i>
Dirección	Fracción la MARIA Vereda LA MARIA
Municipio	IBAGUE
Departamento	Tolima
Fuente	Ficha Catastral 730010003-0014-0069-000 Matricula Inmobiliaria : 350-22961



FINCA SAN ANTONIO

Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

6.5 TÍTULO DE ADQUISICIÓN.

Tipo de Documento	No. del Documento	Fecha del Documento	Entidad que lo Expide
Escritura pública	2586	29 de Septiembre 1984	Notaría Primera del Circulo de Ibagué (Tolima)
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
Ibagué	Veredas La María	Tolima	35.000.00

6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matricula	Fecha de Expedición	Oficina de Regi
ACTIVO	350-22961	13-Junio-2022	Ibagué – Toli

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Dirección	Municipio	Departamento	Área (m ²)
VEREDA LA MARIA	IBAGUE	TOLIMA	35.000.00 m ²

6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide	
Nacional: 730010003-0014-0069-000 Lote Anterior: NA		27 - Agosto -2022	IGAC	
Municipio	Departamento	Área Construida (m ²)	Área del Lote (m ²)	El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
Ibagué	Tolima	00	2Ha 0.000m ²	SI

6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).

El área de terreno que figura en la cédula catastral corresponde con las áreas reportadas en la escritura 1524 del 05 de Septiembre de 2003, y el Certificado de Tradición y Libertad No. **350-22961**, expedido el 21 de Febrero de 2022 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Ibagué y cuyo Folio se encuentra en Estado ACTIVO. Cabe resaltar que la diferencia en el área de los documentos de escritura, certificados de libertad y la ficha catastral es de **3Has 5000 m2** aproximadamente, rango de error que equivale a menos del 0%.

Fuente de la consulta catastral: <http://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

6.9 LINDEROS Y COLINDANTES DEL PREDIO



Elaboración propia en software libre QGIS 3.22.4 A CORUÑA

E-mail: martharubianor@yahoo.com.co - Teléfono: 316-8305615
Ibagué, Tolima

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Según Catastro Linderos FINCA SAN ANTONIO:

NORTE: Con propiedad identificada con el RIO COMBEIMA

ORIENTE: Con propiedades identificadas con la cedula catastral número 73001000300140070000, lindero está definido con una cerca de alambre de púas y postes en madera.

SUR: Con propiedad identificada con la cedula catastral número 73001000300200047000, 73001000300200034000, 73001000300140070000, este lindero está definido poste de madera con alambre de púas.

OCCIDENTE: Con propiedades identificadas con la cedula catastral 7300100300140134000. Este lindero está definido con una cerca de alambre de púas y postes en madera..

Imagen 02. Linderos del Inmueble Objeto de Avalúo



PREDIO AVALUAR

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

Según Escritura Pública 2586 de fecha 29 de Septiembre de 1984 Notaria Primera del Circulo de Ibagué Linderos Predio SAN ANTONIO:

Formando un solo globo que en adelante seguirá llamándose San Antonio Partiendo del puente de entrada a la Finca se sigue hacia arriba por la margen izquierda del Rio Combeima, hasta encontrar un mojón marcado con un numero 1, de aquí en línea recta colindando con predios de PEDRO CESPEDES, y la carretera que conduce a la cabaña, hasta encontrar el mojón #2 de aquí hacia el sur en línea recta colindando con predios de SIGIFREDO RUIZ, hasta encontrar el mojón # 3, de aquí en línea recta hacia el oriente, colindado con predios de ISMENIA GULTERO, hasta el mojón # 4, colocado en la Orilla del Rio Combeima y de aquí gasta el punto de Partida esta Alinderación. Con un área de 3Has 5000 m2 aproximadamente. Alinderación tomada de la ESCRITURA PUBLICA # 2586 NEL 29 DE Septiembre de 1984 de la NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE IBAGUE

6. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

6.1 IDENTIFICACIÓN UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.

Nombre del Predio		Dirección del Predio	
PREDIO SAN ANTONIO		VEREDA LA MARIA	
Matricula inmobiliaria	Cedula catastral	Municipio y Departamento	País
350- 22961	73001000300140069000	Ibagué – Tolima	Colombia

Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo

Departamento del Tolima



Municipio de IBAGUE SECTOR RURAL



Predio CORINTO



Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.22.3 Noosa

7.2 UBICACIÓN MANZANA CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALUÓ

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12-Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Descripción

Manzana catastral 0014 ubicada al occidente del municipio de Ibagué, por el costado sur pasa lo predios 0117-0135, por el costado oriente pasa el lote 0070, por el costado norte pasa con el RIO COMBEIMA, por el costado occidente pasa 0134, el uso principal es Agropecuario. A continuación coordenadas de ubicación del predio.

Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	985.220.56	867.368.13	1.404.67msnm

imagen 01. Mapa de Manzana Catastral del predio objeto de avalúo.



Fuente: <https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral>

8. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR

8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. VEREDA LA MARIA

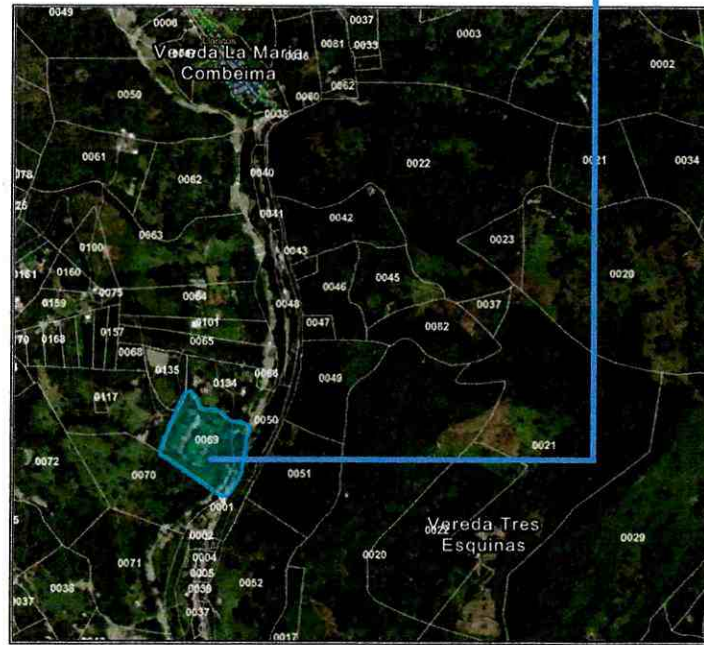
- NORTE : Con Vereda La María Piedra Grande
- SUR : Con Vereda Astilleros, El Corazón
- OCCIDENTE : Con Vereda Quebradas
- ORIENTE : Con Vereda Tres Esquinas y Llanitos

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Imagen 02. Delimitación del sector de ubicación del inmueble objeto de avalúo

Elaboración propia en software GEOPORTAL

Imagen 03. Ficha Predial



8.2 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.

Tipo de uso	Descripción del uso		Fuente
Agrícola	Usos Principales. Conservacion de recursos naturales	Usos Compatibles. Investigacion controlada	POT del Municipio de Ibagué – Tolima

8.3 USOS PREDOMINANTES.

Residencial	Comercial	Industrial	Mixto	Servicios	Especial	Otro
						X

8.4 SERVICIOS PÚBLICOS.

Energía Eléctrica	Acueducto	Aseo	Telefonía Fija	Telefonía Celular	Alcantarillado	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
Si	si	No	No	Si	NO	Si	Si

8.5 VÍAS DE ACCESO.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12-Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

(Vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector del inmueble – Artículo 105 Ley 769 de 2002).

Metro vía	Troncal	Férreas	Autopistas	Arterias	Principales	Secundarias	Colectoras
No	No	No Aplica	No	Si	si	Si	si
Ordinarias	Locales	Privadas	Ciclorutas	Peatonales	Observaciones		
si	Si	No Aplica	No	No	Vía Nacional al Norte del Tolima		

8.6 ELEMENTOS.

(Elementos de las vías principales y secundarias, a través de las cuales se puede acceder al sector).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
No	No	Si	NO	Si	Si	No	No
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
No	Si	Estacionamiento celdas reguladas por el municipio					

8.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN.

(Descripción del estado físico de las vías del sector en donde se ubica el bien inmueble objeto de avalúo).

Aceras o Andenes	Bahía de estacionamiento	Calzada	Glorieta	Estacionamiento	Señales de Tránsito	Sardineles	Semáforos
Bueno	Na	Bueno	Na	bueno	Buenas	Bueno	bueno
Separadores viales	Bermas	Observaciones					
bueno	Bueno	Estacionamiento regulador por la alcaldía de Ibagué – Tolima					

8.8 TOPOGRAFÍA.

(Descripción de las características fisiográficas del sector en donde se encuentra ubicado el bien inmueble objeto de avalúo).

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
No Aplica	No Aplica	No aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

8.9 AMOBLAMIENTO URBANO.

(Componentes de amueblamiento urbano con los que cuenta el sector de ubicación del bien inmueble objeto de avalúo)

Bancas	Bolardos	Biciparqueo	Canecas de Basura	Luminarias	Nomenclatura	Señalización Vial	Protección Vegetal
No	No	No	No	Si	Si	Si	Si
Paradero de Buses	Parasoles	Puestos de Ventas	Teléfono Público	Barandas	Baños Públicos	Vallas Publicitarias	Bebederos de Agua
No	No	No	No	No	No	No	No
Parques o Zonas Verdes	Calles Peatonales	Plazoletas	Otros				
No	NO	No	El sector de ubicación del inmueble es ZONA DE PROTECCION AGROPECUARIA DESARROLLO DE ACTIVIDADES TURISTICAS				

8.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

(Tipo y las características del servicio de transporte público que se presta en el sector).

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Autobús	Municipal e intermunicipal	Diario
Taxi	Municipal e intermunicipal	Diario
Bus Articulado	NO	Diario
Tren	NO	No Aplica
Moto servicio	Servicio informal	No regulado
Metro- Metroplus	No	No Aplica
Tranvía	NO	No Aplica
Teleférico	NO	No Aplica
Lancha o Canoa	No Aplica	No Aplica
Barco	No Aplica	No Aplica
Tracción Animal	NO	No Aplica
Otro	No Aplica	No Aplica

8.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Iglesia	Escuela o Colegio	Plaza de Mercado	Puesto de Salud	Hospital	Parque Principal	Centro Recreativo	Estación de Policía
Si	Si	Si	Si	SI	Si	Si	Si
Banco	Cajeros Electrónico	Ferreterías	Almacenes	Restaurantes	Hoteles	Otros	
SI	SI	Si	Si	Si	Si		

8.12 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN.

Tendencia de la valorización de los predios de la región	Creciente
Sustentación de la tendencia de valorización	La ubicación geográfica del sector, el desarrollo AGRICOLA, la oferta de las condiciones de seguridad

Imagen 04. Registro fotográfico del sector.



Puente de Acceso de la Finca



Amueblamiento Rural – Via Interna

8.13 ANÁLISIS CLIMÁTICO DEL SECTOR. VEREDA LA MARIA – MUNICIPIO DE IBAGUE – TOLIMA

E-mail: martharubianor@yahoo.com.co - Teléfono: 316-8305615
Ibagué, Tolima

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ		Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375		Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12-Intangibles, 13-Intangibles Especiales.		Fecha: 22-Sep-2022

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.401.67	Medida con GPS Garmin 64SC
Temperatura	Mayor a 18 - 24 °C		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de temperatura multianual. (Ver Imagen 05. Mapa de Temperatura del inmueble objeto de avalúo)
Piso Térmico	Templado		(Ver Imagen 06. Mapa de Pisos Térmicos en el inmueble objeto de avalúo).
Humedad Relativa	%	39	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Humedad Relativa multianual. (Ver Imagen 08. Mapa de Brillo Solar en el Inmueble Objeto de Avalúo).
Brillo Solar	horas/día	4.0 – 5.0 kwh/m ²	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Brillo Solar multianual.(Ver Imagen 09)
Precipitación	mm/año	1.500 a 2000	http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa de Precipitación multianual. (Ver Imagen 07. Mapa de Precipitación en el Inmueble Objeto de Avalúo)
Régimen de Lluvias	Bimodal 5 (Bm5)		http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html Opción de mapa Pluviométrico de Colombia multianual.
	Es el régimen típico del centro occidente de la Región Andina, se presenta sobre las cuencas de los Ríos Risaralda-Saldaña y Otún y es similar al anterior, pero las dos temporadas secas de inicio y mitad de año tienen el mismo comportamiento.		

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Imagen 05. Mapa de Temperatura del Sector.



SAN ANTONIO Ibagué - Tolima

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de temperatura de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.22.4 Coruña

Imagen 06. Mapa de Pisos Térmicos del Sector.



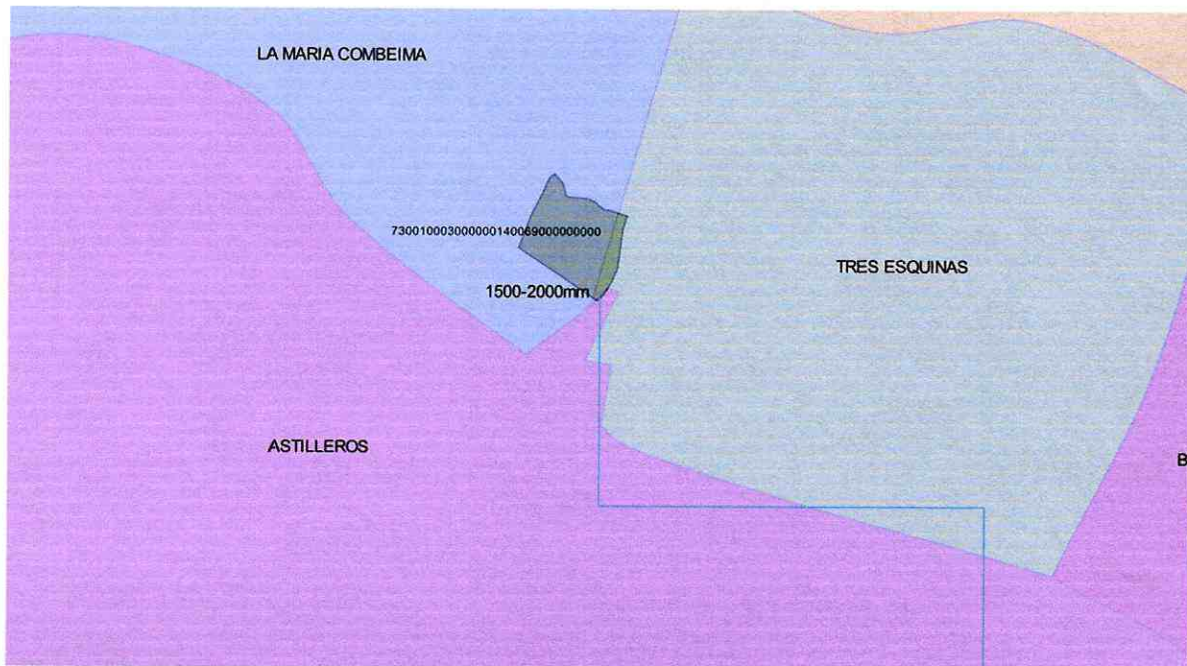
E-mail:martharubianor@yahoo.com.co - Teléfono: 316-8305615
Ibagué, Tolima

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

SAN ANTONIO IBAGUE - Tolima

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de pisos térmicos de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.22.4 Coruña .

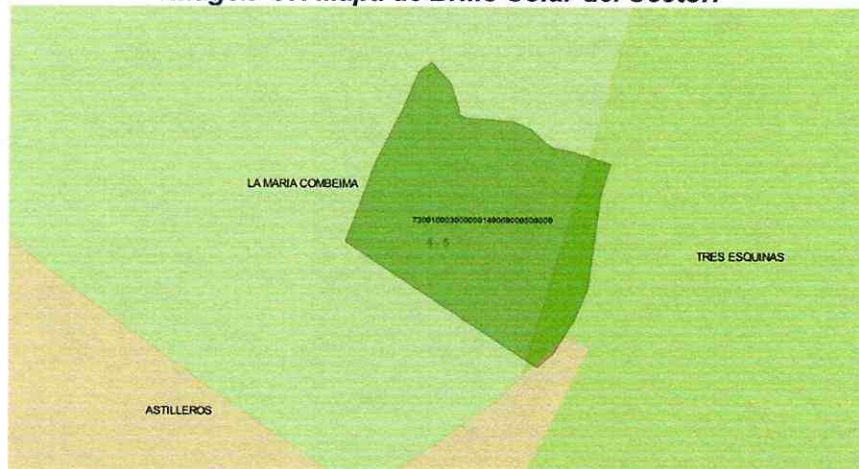
Imagen 07. Mapa de Precipitación del Sector.



SAN ANTONIO IBAGUE - TOLIM

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
Mapa shape de Precipitación de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.22.3

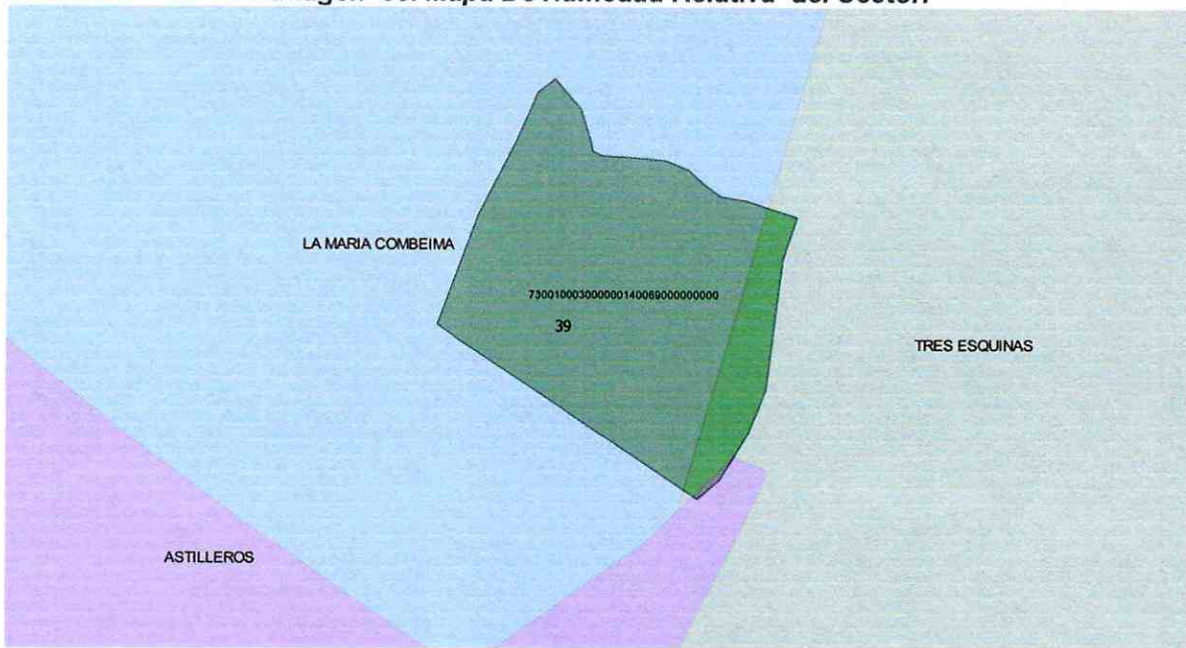
Imagen 07. Mapa de Brillo Solar del Sector.



Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

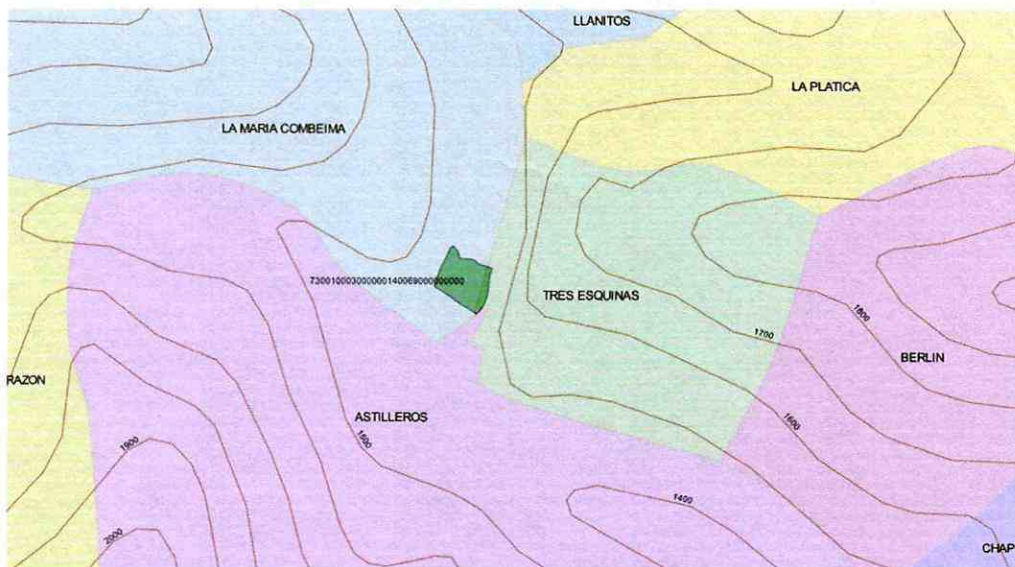
Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
 Mapa shape de BRILLO SOLAR de Colombia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.22.4

Imagen 08. Mapa De Humedad Relativa del Sector.



Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
 Mapa shape de HUMEDAD RELATIVA de Colombia

Imagen 08. Mapa De Altura Sobre nivel del Mar del Sector.

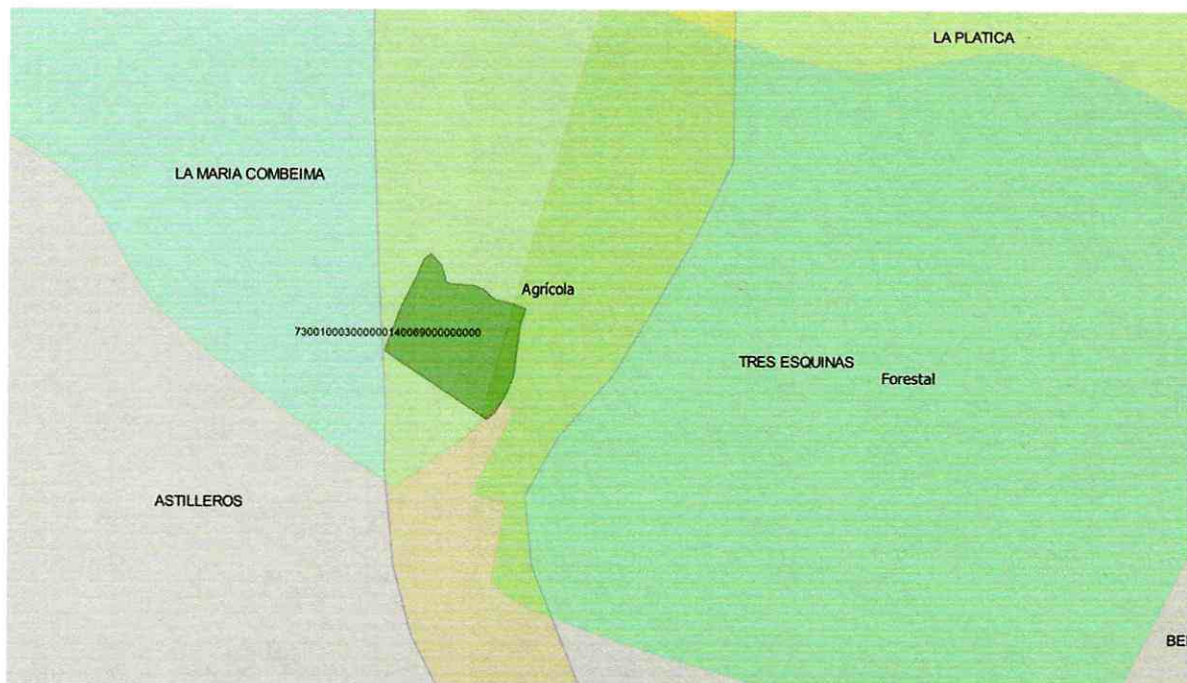


Mapa shape de ALTURA SOBRE NIVEL DEL MAR de Colombia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 Coruña

E-mail: martharubianor@yahoo.com.co - Teléfono: 316-8305615
 Ibagué, Tolima

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

Imagen 08. Mapa De VOCACION del Sector.



Mapa shape de VOCACION de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.22.4 Coruña

9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

9.1 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE

Tipo de Inmueble (Casa - Lote - Casa lote - Local - Oficina - Apartamento - Bodega - Parqueadero - Centro Recreativo - Hotel - Otro)	Tipo de Construcción			Solución Habitacional	
	Unifamiliar	Bifamiliar	Multifamiliar	VIS	No VIS
Lote - Finca	No Aplica				

9.2 FRENTE SOBRE LA VÍA.

Tiene frente sobre la vía	Distancia del frente sobre la vía (m)	Descripción del frente sobre la vía principal
Si	-	El terreno tiene a nivel sobre la vía.

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

9.3 USO ACTUAL.

Corresponde al uso que se le está dando al bien inmueble desde el punto de vista económico.

Vivienda	Comercio	Oficinas	Otros
			X

9.4 UBICACIÓN.

Identificación del sitio que ocupa el bien inmueble en la cuadra o manzana.

Esquinero	Medianero	Cabecero	Dos Frentes	Manzanero	Interior	Observaciones
X	NA	NA	NA	NA	NA	Edificio de 6 Plantas

9.5 TERRENO.

9.5.1 Topografía.

Indicación del grado de pendiente del terreno objeto de avalúo.

Plano o Casi Plano (< 3%)	Ligeramente Ondulado (3% al 7%)	Moderadamente Ondulado (7% al 12%)	Fuertemente Ondulado (12% al 25%)	Ligeramente Inclinado (25% al 55%)	Fuertemente Inclinado (55% al 80%)	Muy Inclinado (>80%)
		X				

9.5.2 Cerramientos.

Descripción del tipo de cerramiento que presenta el terreno contra los bienes inmuebles vecinos o colindantes.

Ladrillo macizo, muros medianeros con los vecinos costado norte y costado este

9.5.3 Forma.

Irregular	Cuadrado	Rectangular	Triangular	Trapezoidal	Otra
					X

9.5.4 Área del Lote de Terreno.

Área de terreno expresada en metros cuadrados (m²).

Área (m ²)	35.000.00 m ²
------------------------	--------------------------

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

9.5.5 Reglamentación del Uso del Suelo.

Descripción de las normas vigentes expedidas por la autoridad competente aplicables al bien inmueble objeto de valuación en lo referentes a usos económicos permitidos, a las condiciones de edificabilidad y a los elementos del espacio privado relacionados con el espacio público.

El uso del suelo establecido se detalla en el siguiente cuadro:

Área de Actividad	ALTO SERVICIO ECOSISTEMICO
Usos Principales	Conservación de la Cobertura vegetal y recursos conexos.
Usos Compatibles	Restauración Ecológica
Usos Prohibidos	RESIDENCIAL
Usos Restringidos	Minería, Reforestación Comercial,
Fuente	CERTIFICADO DE USO DEL SUELO según el POT de Ibagué Acuerdo 048 2014, decreto 1000-0823 DE 2014

Tomado de La Ficha Normativa S14

APLICACION DE LA NORMA URBANISTICA

- ✓ ZONA DE PROTECCION – ABASTECIMIENTO HIDRICO RURAL
- ✓ AREAS QUE PRESTAN UN ALTO SERVICIO ESCOSISTEMICO-FORESTAL PROTECTOR
- ✓ DESARROLLO RESTRIGIDO -SUELO SUBURBANO
(FUENTE CERTIFICADO DE USO DE SUELO CON FECHA 11 DE ENERO DE 2022)

9.6 CONSTRUCCIONES.

Número de Pisos (Altura de la construcción expresada en pisos)	Número de Sótanos (Número total de sótanos que existen en la construcción)	Vetustez (Años) (Antigüedad de las construcciones expresada en Años)
0	0	0 años

9.6.1 Estado de las Construcciones : No Aplica

Estado de las Construcciones. Descripción del estado de terminación de las construcciones existentes						
Nueva	Usada	Terminada	No Terminada	Obra Gris	Obra Negra	Avance de la Obra (%)
						0

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

9.6.2 Estructura y Fachada

Estructura. Descripción y estado del tipo de esqueleto que sirve de sustento y fija al suelo la construcción objeto de avalúo.

Descripción del Tipo de Estructura	Estado

Fachada. Descripción y estado del tipo de acabado instalado en la fachada de la construcción objeto de avalúo.

Descripción de la Fachada	Estado

9.6.3 Cubierta General

Cubierta. Descripción y estado del tipo de cubierta instalada en la construcción y la estructura que la soporta.

Descripción de la Cubierta	Estado

9.6.4 Dependencias

Dependencias. Inventario de los espacios que conforman el bien inmueble incluyendo garajes y depósitos.

Dependencia	Descripción de la Dependencia	Estado
No Aplica		

Dependencias. No Aplica

9.6.5 Iluminación y Ventilación

Condiciones de Iluminación y Ventilación. Descripción del tipo y condiciones de iluminación y ventilación con que cuenta el bien inmueble objeto de avalúo.

Condición	Natural			Artificial		
	Buena	Regular	Mala	Buena	Regular	Mala
Iluminación	X			X		

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022

Ventilación	X			NA		
-------------	----------	--	--	-----------	--	--

9.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

Inventario de los servicios públicos básicos y complementarios legalizados a los que se encuentra conectado el bien inmueble objeto de avalúo.

Estrato	Energía Eléctrica	Agua Potable	Aseo	Telefonía Fija o Celular	Tratamiento de Residuos	Gas Domiciliario	Alumbrado Público
2	SI	no	no	SI	SI	SI	SI

Imagen 09. Memoria Fotográfica del Inmueble

	
Fachada Vivienda	Fachada Vivienda
	
PUENTE DE ACCESO	PUENTE DE ACCESO

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



CVIA DE ACCESO



VIAS DE ACCESO



POTREROS



POTREROS

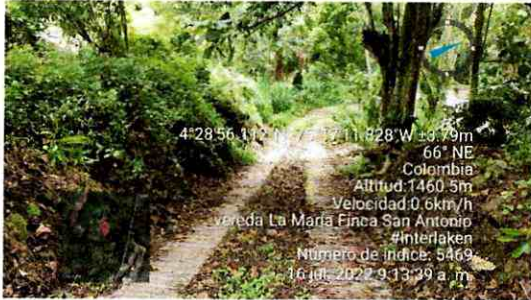


PLACA HUELLA



PLACA HUELLA

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Versión: 2.0
		Fecha: 22-Sep-2022



Vías Internas



Vías Internas

10. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

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

10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.

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

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

10.2 IMPACTOS AMBIENTALES.

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

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

10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.

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

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

10.4 SEGURIDAD

Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, 8-Maquinaria y Equipos Especiales, 10-Semovientes y Animales, 11-Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, 12- Intangibles, 13-Intangibles Especiales.	Fecha: 22-Sep-2022

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

Las condiciones de seguridad son buenas.

10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.

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

No se observan.

11. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN

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

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

12 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA

12.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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

PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS TERRENOS.

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