

Informe Técnico Avalúo De Servidumbre	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222609
	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: 26-Sep-2022



PN de Validación: 6a5d081e



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



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Ene 2019

Regimen
Regimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
28 Ene 2021

Regimen
Regimen Académico

Informe Técnico Avalúo De Servidumbre	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222609
	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: 26-Sep-2022



PIN de Validación: b6320af7



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



CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

Los datos de contacto del Avaluador son:

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

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

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

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

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

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



PIN DE VALIDACIÓN

b6320af7

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

Firma: _____

Página 4 de 5

Informe Técnico Avalúo De Servidumbre	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U- 20222609
	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: 26-Sep- 2022



DIN de Verificación: lba5d001c



Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL RURAL

PREDIO CORINTO 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 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

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.....	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. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS.	
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.....	7
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
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	10
7.1 IDENTIFICACIÓN UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	10
7.2 UBICACIÓN MANZANA CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALUÓ.....	11
8. CARACTERIZACIÓN DEL SECTOR	11
8.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR DE UBICACIÓN DEL INMUEBLE. BARRIO CENTRO	11
8.2 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR.....	12

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	12
8.4 SERVICIOS PÚBLICOS	13
8.5 VÍAS DE ACCESO	13
8.6 ELEMENTOS	13
8.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN	13
8.8 TOPOGRAFÍA	13
8.9 AMOBLAMIENTO URBANO	14
8.10 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	14
8.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR	15
8.12 PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN	15
8.13 ANÁLISIS CLIMÁTICO DEL SECTOR. IBAGUE TOLIMA	16
9. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	20
9.1 CARACTERÍSTICAS DEL INMUEBLE	20
9.2 FRENTE SOBRE LA VÍA	20
9.3 USO ACTUAL	20
9.4 UBICACIÓN	21
9.5 TERRENO	21
9.5.1 Topografía	21
9.5.2 Cerramientos	21
9.5.3 Forma	21
9.5.4 Área del Lote de Terreno	21
9.5.5 Reglamentación del Uso del Suelo	21
9.6 CONSTRUCCIONES	23
9.6.1 Estado de las Construcciones	24
9.6.2 Estructura y Fachada	24
9.6.3 Cubierta General	24
9.6.4 Dependencias	24
9.6.5 Iluminación y Ventilación	25
9.6.6 Acabados	25
9.7 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	25
10. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	28
10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	28
10.2 IMPACTOS AMBIENTALES	28
10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES	28

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

10.4 SEGURIDAD	28
10.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	28
11. MARCO LEGAL DE VALUACIÓN	29
12 ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y METODOLOGÍA APLICADA	29
12.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA	29
12.2 MEMORIAS DE CÁLCULO	29
12.2.1 Datos del Sujeto	29
12.2.2 Estudio de Mercado	31
12.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información	36
12.2.4 Ordenamiento de Datos	37
12.2.4 Análisis de varianza y resultado final	37
12.2.5 Valoración del Terreno	38
12.2.6 Avalúo de la Casa y del tanque subterráneo	
12.3 RESÚMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS	41
13. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	47
14. CONSIDERACIONES GENERALES	48
ANÁLISIS DE ANTECEDENTES DEL TRIBUNAL DISCIPLINARIO DE LA ERA CORPORACIÓN	50
Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 38241375	
PIN DE VALIDACIÓN b8040acg	
Anexo 2. Credenciales del Perito Auxiliar	50
Anexo 2. Documentos Aportados por el cliente	55

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

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 IBAGUERENA 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. **350-47536** expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Municipio de Armero, predio denominado **FINCA CORINTO**, ubicado en el Municipio de IBAGUE - (Tolima); VEREDA LA MARIA con una extensión superficial de terreno de **7Ha 0.000.00m²** 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.
27 DE AGOSTO DE 2022	22 DE SEPTIEMBRE DE 2022

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

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

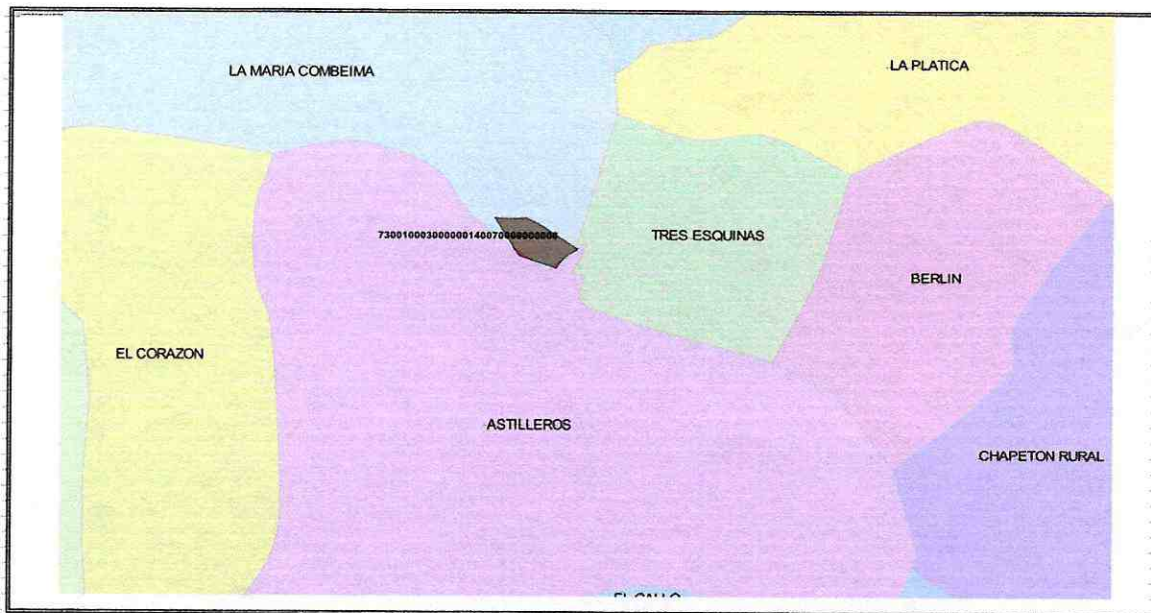
Descripción de la naturaleza del derecho.	Título de adquisición.
Titular de derecho real del dominio	Escritura Pública 3605 del 11 de Noviembre de 1998 Notaria Primera del Circulo de Ibagué.

6.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS.

No.	Nombre del Propietario	Identificación del Propietario	%
1	ADOLFO GOMEZ GONZALEZ	19237070	
2	NESTOR EDUARDO AMEZQUITA VARON	93410827	100%

6.4 NOMBRE Y DIRECCIÓN DEL PREDIO FICHA CATASTRAL

Nombre	FINCA CORINTO
Dirección	Fracción CORINTO Vereda LA MARIA
Municipio	IBAGUE
Departamento	Tolima
Fuente	Ficha Catastral 730010003-0014-0070-000 Matricula Inmobiliaria : 350-47536



FINCA CORINTO

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
-------------------	-------------------	---------------------	-----------------------

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

Escritura Pública	3605	11 de Noviembre 1995	Notaría Primera del Circulo de Ibagué (Tolima)
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m²)
Ibagué	Veredas La María	Tolima	70.000.00

6.6 CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD.

Estado del Folio	No. de Matrícula	Fecha de Expedición	Oficina de Registro
ACTIVO	350-47536	08-Agosto-2022	Ibagué – Tolima
Dirección	Municipio	Departamento	Área (m²)
VEREDA LA MARIA	IBAGUE	TOLIMA	0.00 m ²

6.7 CONSULTA DE LA CÉDULA CATASTRAL

Código Predial		Fecha de Consulta	Entidad que lo Expide	
Nacional: 730010003-0014-0070-000 Lote Anterior: NA		23 - Julio -2022	IGAC	
Municipio	Departamento	Área Construida (m²)	Área del Lote (m²)	El Área corresponde con el Certificado de Tradición?
Ibagué	Tolima	00	2Ha 0.000m ²	SI

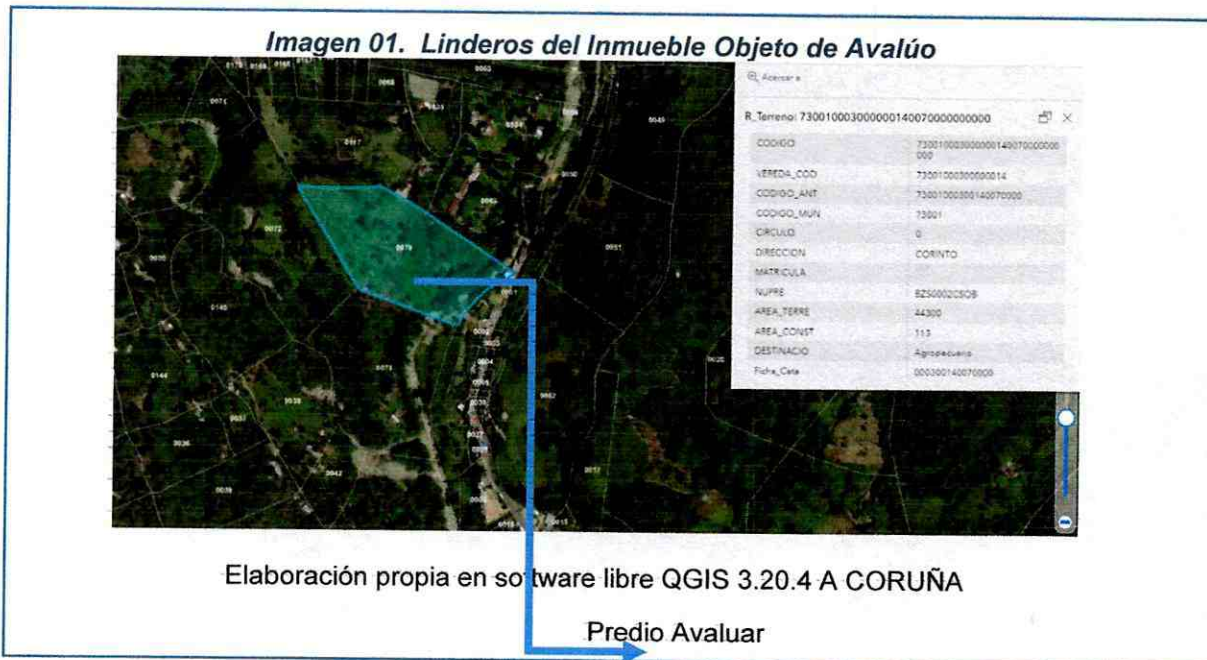
6.8 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (6.5 - 6.6 - 6.7).

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. **350-47596**, expedido el 08 de Agosto 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 **0Has 0 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

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 CORINTO:

NORTE: Con propiedad identificada con el RIO COMBEIMA

ORIENTE: Con propiedades identificadas con la cedula catastral número 73001000300140071000, lindero está definido con una cerca de alambre de púas y postes en madera.

SUR: Con propiedad identificada con la cedula catastral número 73001000300140072000, 73001000300140117000, este lindero está definido con una cerca viva poste de madera con alambre de púas.

OCCIDENTE: Con propiedades identificadas con la cedula catastral 73001000300140069000. Este lindero está definido con una cerca de alambre de púas y postes en madera. Con un área de 4has 4.300m²

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



Según Escritura Pública 1524 de fecha 05 de Septiembre de 2003 Notaria Quinta del Circulo de Ibagué Linderos Predio CORINTO:

Desde el mojón clavado a cincuenta metros (50.00 mts) abajo del puente en la margen derecha del ría Combeima, común con el lote de Jesús María Ruiz, se sigue esta misma alinderación del cerco de alambre de Jesús María Ruiz se sigue por un surco de maderas y luego por otro de bainillos que Jesús Ruiz sembró; se sigue de para arriba la falda, por la misma línea de bainillos a parar por encima de la barranca que esta por detrás de Jesús Ruiz, se sigue de para arriba por un cerco de alambre de Jesús Ruiz, hasta encontrar un mojón clavado en el alto de ahí se sigue diagonalmente de para abajo la falda hasta encontrar el surco de bainillos y otro mojón de piedra clavada en el borde de la barranca, de ahí se sigue bordeando la barranca y un surco de fique a encontrar con terrenos de Aquilea Valderrama, hasta aquí colinda con Jesús Ruiz, de este punto se sigue a encontrar un mojón de piedra clavado al pie de un hoyo, se sigue por el surco de fique pasando por detrás de la cocina de Faustino Moreno, donde hay una piedra grande marcada con una cruz y un molón de piedra que se clavó, de ahí se sigue **hasta un mojon de piedra que por** la misma línea por un surco de alambre a encontrar dos molones de piedra que dividen

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

terrenos de Valderramay Salcedo, de ahí se sigue por el borde de un plan y el surco de fique a pasar por el bordede un hoyo al borde de la falda, de ahí se sigue de para abajo la falda por el surco de fique a encontrar un cerco de piedra y un mojón de piedra clavado al borde de la barranca; se sigue de para abajo a encontrar el cerco de alambre hasta terminarlo; de ahí se sigue diagonalmente por entre el cañaverel a encontrar el borde del rio, por este lado colinda con Ralmundo Salcedo. de ahí se sigue por el borde del rio para arriba a encontrar el cerco de alambre de Jesús Maria Ruiz, citado como primer lindero punto de partida" y encierra Con un área de 7Has 0.000.00 m2 aproximadamente.

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 CORINTO		VEREDA LA MARIA	
Matricula inmobiliaria	Cedula catastral	Municipio y Departamento	País
350- 47536	73001000300140070000	Ibagué – Tolima	Colombia

Imagen 02. Mapa de localización del predio objeto de avalúo

Departamento del Tolima



Municipio de IBAGUE SECTOR RURAL



Predio CORINTO



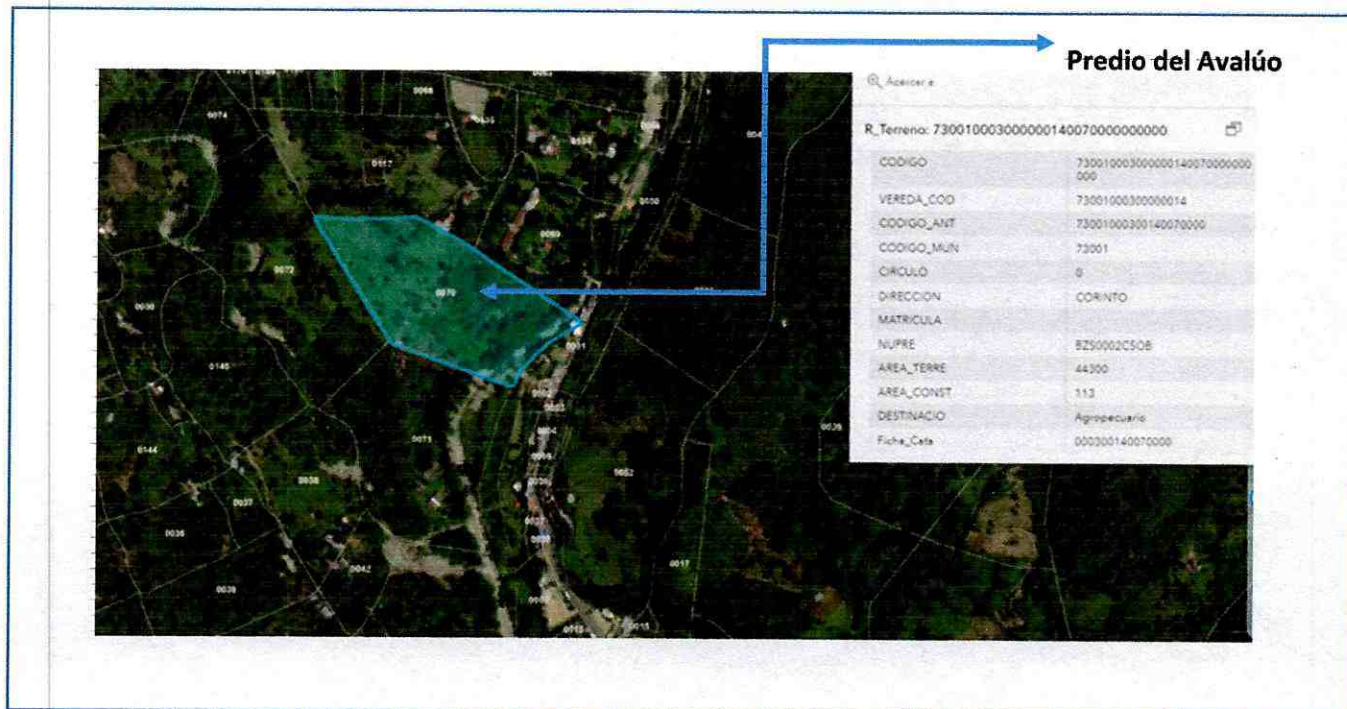
Elaboración propia sin escalas en software libre QGIS 3.22.3 Noosa

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

7.2 UBICACIÓN MANZANA CATASTRAL DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALUÓ

Descripción	Manzana catastral 0014 ubicada al occidente del municipio de Ibagué, por el costado sur pasa lo predios 0072, 0117, por el costado oriente pasa el lote 0071, por el costado norte pasa con el RIO COMBEIMA, por el costado occidente pasa 0069 y 0117, el uso principal es Agropecuario. A continuación coordenadas de ubicación del predio.		
Sistema Coordenadas	Latitud (N)	Longitud (E)	Altitud (Z)
MAGNA-SIRGAS	987435.67	865.603.84	1.468.36msnm

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 CERROGORDO

NORTE : Con Vereda La Maria piedra Grando

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

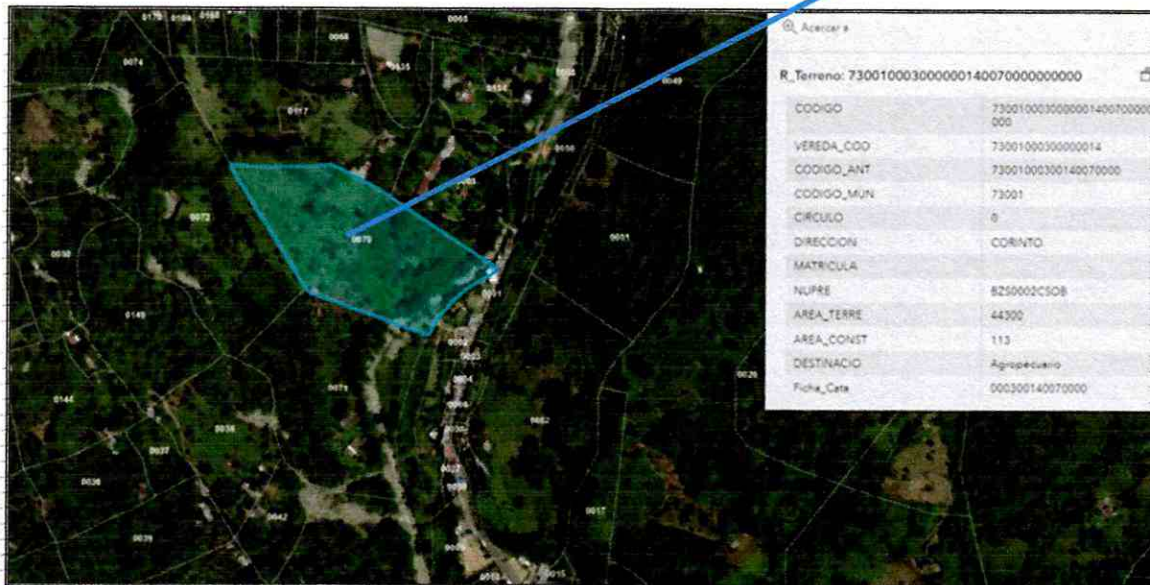
Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Código: AV.U-20222209
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales7- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria 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

SUR : Con Vereda ELCORAZON Y ASTILLEROS - CHAPETON RURAL, RAMOS ASTILLEROS, TAPIAS
 OCCIDENTE Con Vereda QUEBRADAS
 ORIENTE : Con Vereda PUERTO PERU, LLANITOS, TRES ESQUINAS,

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

Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 Coruña

Imagen 03. Ficha Predial



PREDIOS AVALUAR

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

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

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.

(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.

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

(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

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

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

Tipo de Transporte	Cubrimiento	Frecuencia
Barco	No Aplica	No Aplica
Tracción Animal	NO	No Aplica
Otro	No Aplica	No Aplica

8.11 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR.

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.



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



POTREROS

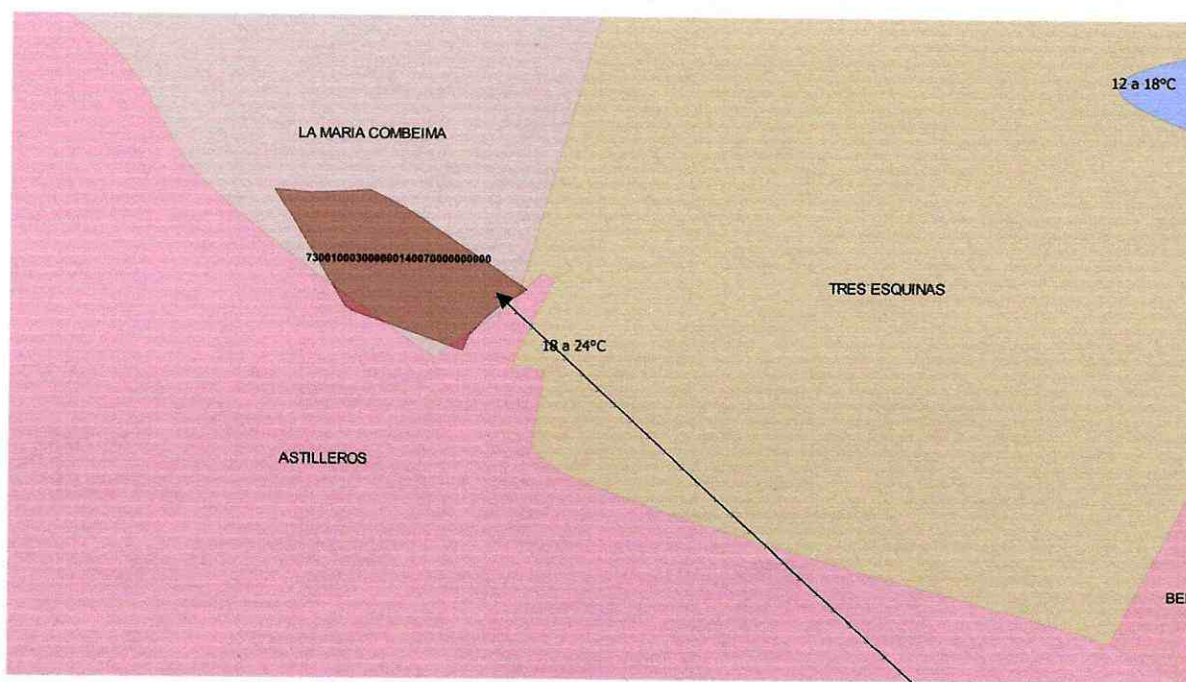
8.13 ANÁLISIS CLIMÁTICO DEL SECTOR. VEREDA CERROGORDO – MUNICIPIO DE IBAGUE – TOLIMA

Variable Climática	Unidad	Valor	Fuente
Altitud	m.s.n.m.	1.468.36	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	%	75-80	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 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)

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

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.	

Imagen 05. Mapa de Temperatura del Sector.

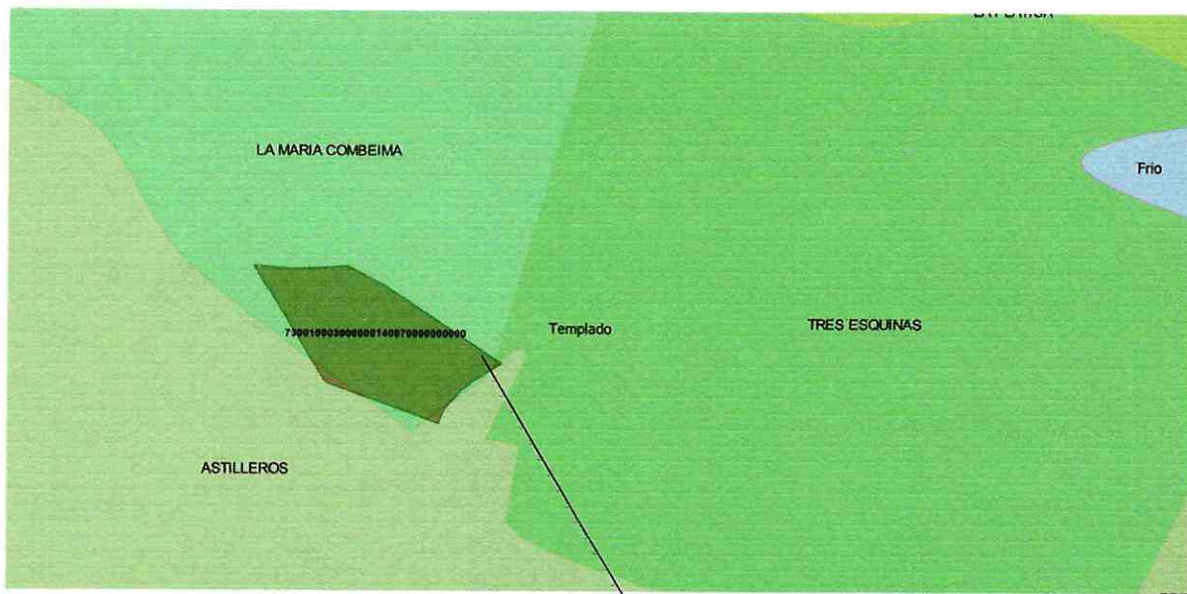


CORINTO Ibagué - Tolima

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de temperatura de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.14.4 Coruña

Imagen 06. Mapa de Pisos Térmicos del Sector.

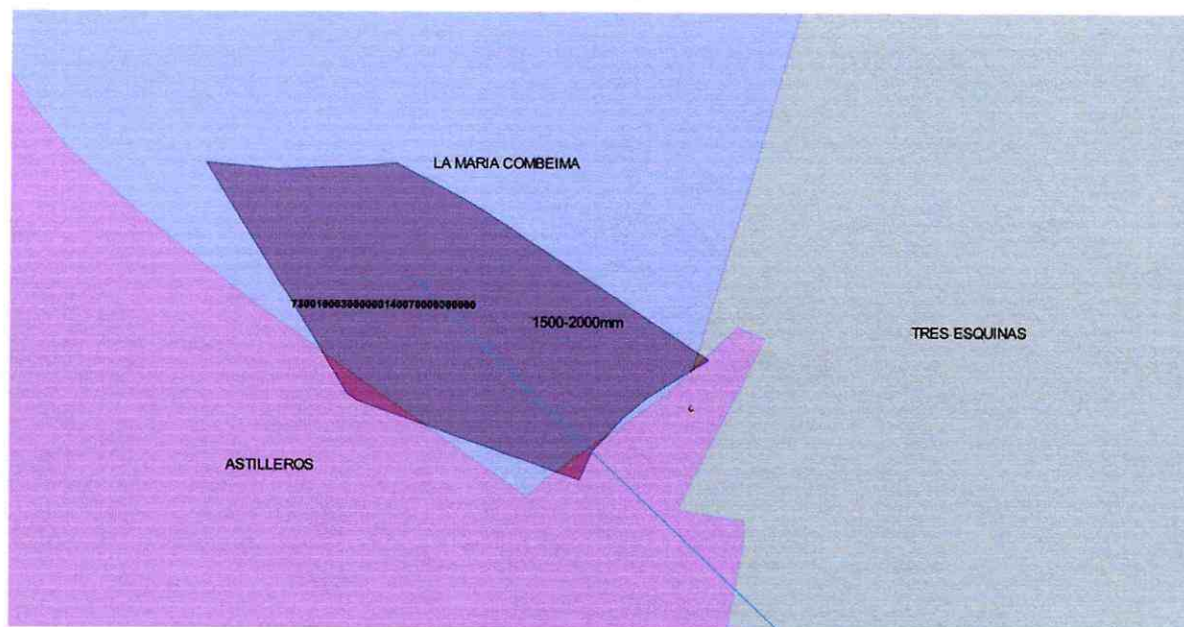
Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos 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



CORINTO Ibagué - Tolima

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html> - Mapa shape de pisos térmicos de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 Coruña .

Imagen 07. Mapa de Precipitación del Sector.



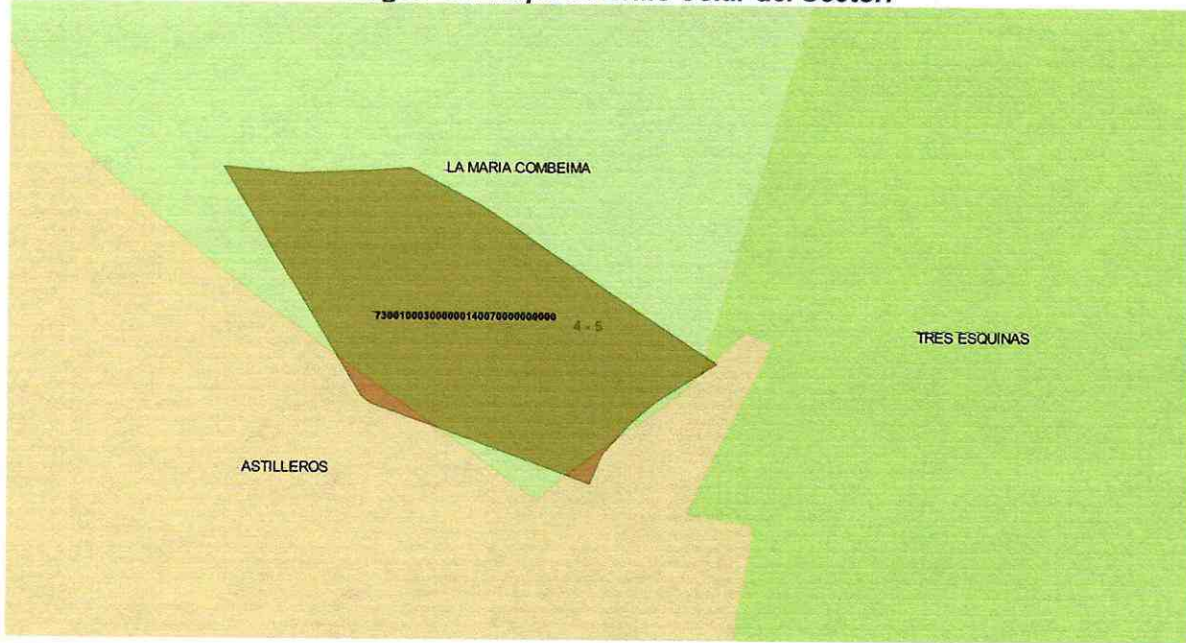
CORINTO Ibagué - Tolima

Fuente: <http://atlas.ideam.gov.co/visorAtlasClimatologico.html>
Mapa shape de Precipitación de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.6.3

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

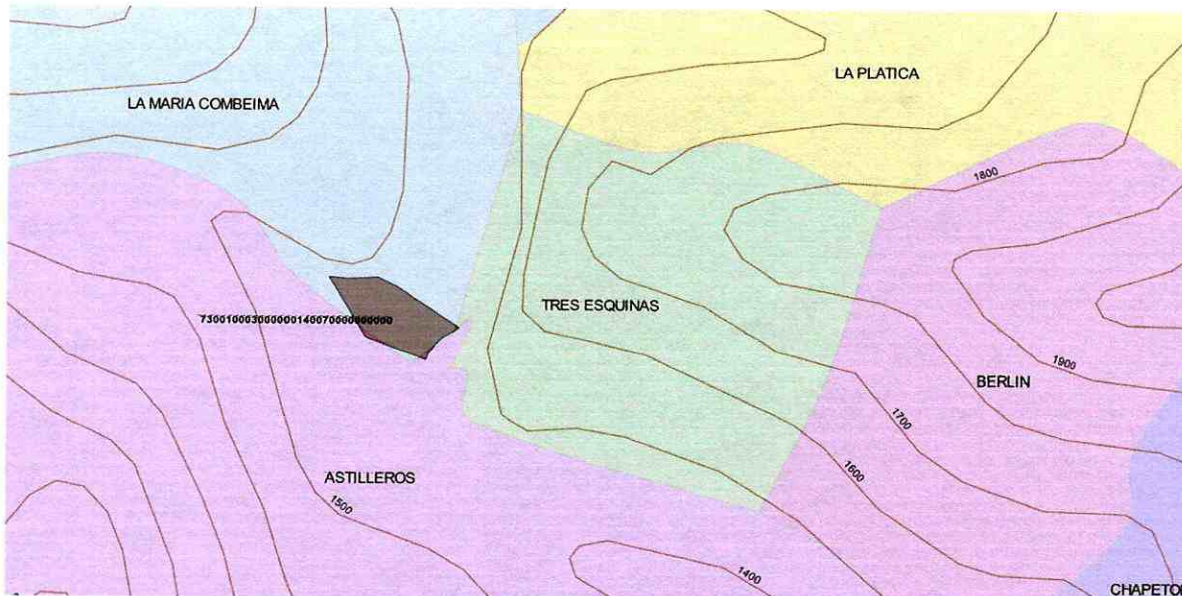
Informe Técnico Avalúo Comercial Rural	MARTHA G. RUBIANO RODRIGUEZ	Código: AV.U-20222209
	CERTIFICACION RAA-AVAL38241375	Versión: 2.0
	1-Inmuebles Urbanos, 2-Inmuebles Rurales, 3- Recursos Naturales y Suelos de Protección, 4- Obras de Infraestructura, 6-Inmuebles Especiales 7- Maquinaria Fija, Equipos 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 07. Mapa de Brillo Solar 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.

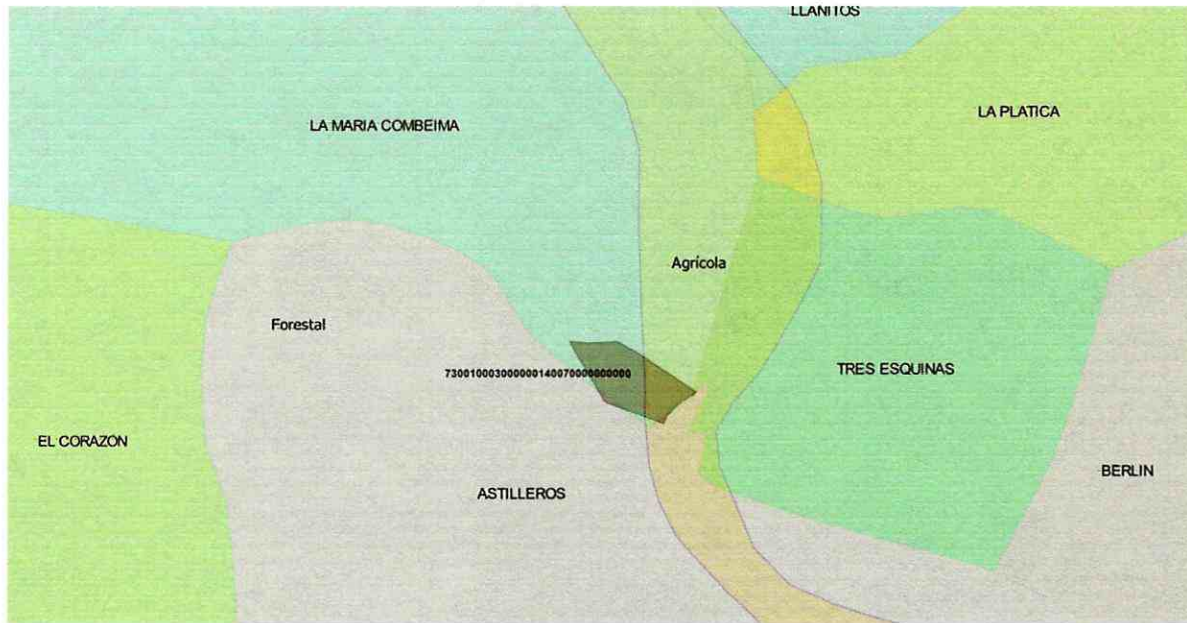


Mapa shape de ALTURA SOBRE NIVEL DEL MAR de Colombia
 Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 Coruña

Imagen 08. Mapa De VOCACION 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 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



Mapa shape de VOCACION de Colombia
Elaboración propia en software libre QGIS 3.10.4 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
-	-	El terreno NO tiene nivel sobre la vía.

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

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

9.4 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)	70.000.00 m ²
------------------------	--------------------------

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:

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

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

APLICACIONE 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)

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



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7



SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE INFORMACION Y APLICACION DE LA NORMA URBANISTICA

1220- 11 ENE 2022 00970

ARTÍCULO 401- ZONA DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS

Entiéndase por zona de mitigación de impactos el área de 300 metros localizada en suelo rural, inmediatamente después de la línea de perímetro urbano sobre el area adyacente a los cerros tutelares (Cerros de la Martinica, Cerros nor-occidentales, nor-orientales, cerro gordo) cuyo fin es minimizar los impactos generados por las actividades que se desarrollan en cada uno de estos suelos, para la cual se define como uso principal el de restauración y conservación ambiental, la cual se espacializa en el Mapa R2 1:70.000 denominado usos del suelo.

ARTICULO 402- USOS DEL SUELO EN LA ZONA DE MITIGACIÓN Y SUS CONDICIONES

Uso principal.	Restauración y conservación ambiental. En esta área se permiten únicamente usos y actividades de conservación de los recursos naturales, enriquecimiento forestal, manejo de la asociación vegetal o reforestaciones, preferiblemente con especies nativas y con fines de protección, investigación y educación ambiental
Uso compatible.	Parcelación para vivienda campestre con densidad restringida según norma urbanística del presente plan, y explotaciones piscícolas
Uso Condicionado	Explotaciones agrícolas Pecuaria de bajo impacto, Equipamientos, e Institucional
Condiciones de uso en la zona de mitigación	
<ul style="list-style-type: none"> - No podrá establecerse nuevas industrias ni explotaciones agropecuarias a gran escala; las que actualmente existen deberán presentar los respectivos estudios ante la autoridad ambiental competente, en caso de no cumplir no podrán continuar allí. 	



Carrera 2 Calle 17 esquina antiguo
Edificio Cafetero
Código Postal 730006
Teléfono: 2611773
Planeación@ibague.gov.co



www.ibague.gov.co

[Handwritten signature]

9.6 CONSTRUCCIONES.

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

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

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

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

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		
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

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



Fachada Vivienda



Fachada Vivienda



Potreros



Potreros



CERCOS



CULTIVOS