



AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

Informe de Avalúo Comercial Urbano

Municipio: Ibagué - Tolima



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

Propietaria: SOCIEDAD ZORROZA Y SUÁREZ LIMITADA

Dirección: Avenida Ambalá a la altura de las Calles 108 y
110. Diagonal Universidad Cooperativa.



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4ª BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastilloc@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

AVALUADOR RESPONSABLE

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA AVAL-17626107

Noviembre de 2 022

INFORME DE AVALUO URBANO – PARA DICTÁMEN SERVIDUMBRE DE TRANSITO REDES SUBTERRÁNEAS ENERGÍA ELÉCTRICA.

ITEM	CONTENIDO DE CONTENIDO	PAG.
1.	IDENTIFICACION DEL CLIENTE	3
2.	IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION	3
3.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	3
4.	IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACION DEL VALOR	3
5.	BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	4
6.	IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
7.	IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	4
8.	IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURÍDICAS	7
9.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	7
10.	DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	7
11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	8
12.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS	8
13.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	10
14.	DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN	10
15.	DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.	11
16.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR	11
17.	ANEXOS	12



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS I 01, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

INFORME TECNICO DE AVALUO CORPORATIVO URBANO	
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
1.1 NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO Palacio de Justicia Carrera 2 N° 8 -90 Oficina 11-05 Ibagué
1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
2.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN	<i>Determinar el valor comercial actual del bien sujeto Lote como base para establecer la indemnización del área afectada por servidumbre subterránea de tránsito de redes de energía eléctrica sobre predio ubicado en zona Urbana de Ibagué, costado Sur de la Avenida Ambalá a la altura de las Calles 108 y 110, municipio de Ibagué Tolima.</i>
2.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO Palacio de Justicia Carrera 2 N° 8 -90 Oficina 11-05 Ibagué.
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
3.1 <i>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 y certificado de tradición).</i>	
3.2 <i>El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.</i>	
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	





4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	26 de Octubre de 2022
4.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	1 de Noviembre de 2.022
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
5.1 OBJETO DEL AVALÚO	Hallar valor comercial del inmueble ubicado en la AVENIDA AMBALÁ a la altura de las Calles 108 y 110 de la ciudad de Ibagué, con el propósito de determinar valor a indemnizar por Servidumbre subterránea de redes eléctricas.
5.2 PROPÓSITO DEL AVALÚO	<i>Estimar el Valor comercial del bien inmueble que más adelante se identifica, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva ó negativamente en el resultado final</i>
5.2 BASES DE LA VALUACIÓN	<i>En el presente estudio valuatorio se han consultado las normas vigentes sobre la materia, particularmente lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC” No. 620 del 2008, La Resolución número 1092 del 20 de Septiembre de 2022 del IGAC las Normas Internacionales de Valuación “IVSC” (International Valuation Standards Committee) avaladas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación “ICONTEC, POT de Ibagué y demás normas concordantes para servidumbres</i> Bajo la Norma Intermacional de Valuación IVS 104, se optó por el valor de Mercado, el Método Residual.
1.1 DEFINICION Y TIPO DE VALOR	<i>Tipo de Avalúo: Comercial</i> <i>Estimar el valor comercial del predio objeto de avalúo, de conformidad a las condiciones y usos permitidos en la Normatividad del Municipio de Ibagué.</i> Método de comparación o de mercado. <i>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</i>





	<i>objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.</i> ARTÍCULO 46. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado <i>la estimación del valor comercial.</i>
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
2.1 NOMBRE DE (LOS) PROPIETARIO(S)	Sociedad Zorroza y Suárez Limitada.
2.2 NATURALEZA JURÍDICA	ESCRITURA 458 DE 03-03-72 NOTARIA 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 21-03-72 AL FOLIO DE MATRICULA 350-0009016 ESCRITURA 4091 DEL 10-11-1994 NOTARIA 3. DE IBAGUE, DESENGLOBE MATRÍCULA INMOBILIARIA 350-108527
3. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	
3.1 PAIS DE UBICACIÓN	Colombia
3.2 DEPARTAMENTO	





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

	<i>Tolima</i>
3.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN	<i>Ibagué</i>
3.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE	<i>Costado Sur de la Avenida Ambalá a la altura de las Calles 108 y 110 y costado Norte de la Carrera 5ª Calles 108 y 110 de la ciudad de Ibagué Tolima. Se identificó el área mediante coordenadas aportadas.</i> DIRECCIÓN CATASTRO K 8 K 14 C 108 C 110 VIA AL SALADO
3.5 NOMBRE DEL BARRIO	<i>Sector Universidad Cooperativa</i>
3.6 NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO	<i>No aplica.</i>
3.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR	
3.7.1 Localización	<i>Comuna 7</i>
3.7.2	 



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastilloc@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



	FUENTES: Cartografía POT Ibagué. Google Earth	
3.7.2.1 Delimitación del sector	Norte	Zona rural del Municipio
	Sur	Con parque biosaludable San Luizú y urbanización Santa Ana.
	Oriente	Con la Urbanización Pacandé y Surtiplaza
	Occidente	Con Río Chipalo, Villa Martha
3.7.3 Localización	Comuna 7 de la división político administrativa de la ciudad de Ibagué.	
3.7.4 Servicios públicos	Cuenta con los servicios a conectar de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas domiciliario y red de telefonía.	
3.7.5 Usos predominantes	El sector donde se localiza el inmueble los usos predominantes son residencial al interior, con zonas delimitadas de comercio especialmente sobre los corredores viales de la Avenida Ambalá.	
3.7.6 Normatividad urbanística del sector	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Municipal 1000-0823 del 23 de Diciembre de 2.014 “por el cual se adopta la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué, DIRECCION CATASTRAL: K 8 K 14 C 108 C 110 VIA AL SALADO FICHA CATASTRAL: 01 10 0280 0009 000 “La Secretaría de Planeación informa que teniendo en cuenta la información suministrada para la localización del predio anteriormente mencionado y según lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y demás normatividad vigente (Acuerdo 116 de 2000 para Corredores y Decreto 1.1-0419 de 2006 y sus modificatorios para establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios, se aplica lo siguiente:	





HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

USO DEL SUELO: Equipamiento Esencial
CORREDOR VIAL : no



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACION
DIRECCION DE INFORMACIÓN Y APLICACIÓN DE LA NORMA URBANISTICA

1220-

Ibagué, 12 de octubre de 2021

Dirigido a:

Gestión de Desarrollo de Proyectos S.A.S



ESTE TRÁMITE ES
TOTALMENTE GRAUITO, De
conformidad al Acuerdo 001
del 7 de marzo de 2011

DIRECCIÓN CATASTRAL:	K 8 K 14 C 108 C 110 VIA AL SALADO
FICHA CATASTRAL:	01 10 0280 0009 000

La Secretaría de Planeación informa que teniendo en cuenta la información suministrada para la localización del predio anteriormente mencionado y según lo determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial – Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 y demás normatividad vigente (Acuerdo 116 de 2000 para Corredores y Decreto 1.1-0419 de 2006 y sus modificatorios para establecimientos comerciales, industriales y de prestación de servicios), se aplica lo siguiente:

USO DEL SUELO:	Equipamiento Esencial
CORREDOR VIAL :	no

El presente Concepto NO constituye permiso de funcionamiento no exonera a su propietario del cumplimiento de las normas urbanísticas y demás normas que regulan la materia (Artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015).

Cordial saludo,

Arq. EMBER ANDRÉS FARAH CORTES,
Director de Información y Aplicación de la Norma Urbanística



TRATAMIENTO



Fuente: Plano U3 - Tratamientos - POT Ibagué



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

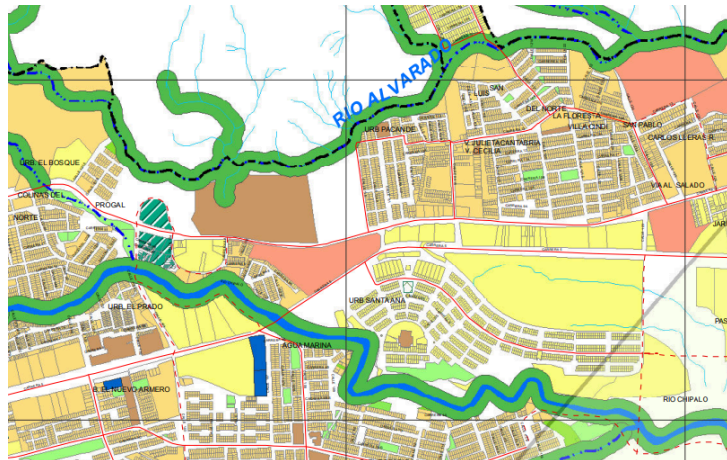
AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

Artículo 292.- TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Se asigna a sectores de la ciudad desarrollados de forma subnormal, en condiciones deficitarias en cuanto a la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.

Este tratamiento está orientado a propiciar la legalización integral de predios y edificaciones, para la normalización de las viviendas localizadas en las zonas extremas de la ciudad, en las zonas de riesgo mitigable, susceptibles de un proceso de recuperación y consolidación, con el fin de elevar la calidad de vida.

Artículo 261 POT “Clasificación de la zona Institucional:
Equipamiento Esencial: Zonas en las que se
 desenvuelven actividades destinadas al desarrollo de
 infraestructuras de administración, seguridad, justicia,
 servicios públicos, cementerios y servicios funerarios”



LEYENDA

Zona de Actividad Institucional		Equipamiento Esencial
		Equipamiento Colectivo
		Equipamiento Recreativo

Artículo 261.- DEFINICION Y CLASIFICACION DE LA ZONA

INSTITUCIONAL

Es el suelo en el cual las edificaciones y espacios, soportan actividades de carácter esencial, colectivo, recreativo y deportivo, satisfaciendo necesidades básicas de la vida urbana. Su clasificación se hace en función del tipo de equipamiento.



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastilloc@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdorado.inmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



INSTITUCIONAL		
Equipamiento Esencial	Equipamiento Colectivo	Equipamiento Recreativo y Deportivo
Zonas en las que se desenvuelven actividades destinadas al desarrollo de infraestructuras de administración, seguridad, Justicia, servicios públicos, cementerios y	Zonas en las que se desenvuelven actividades destinadas al desarrollo de infraestructuras de salud, educativas, culturales, de culto de bienestar social, de abastecimiento de	Zonas en las que se desenvuelven actividades designadas al emplazamiento de infraestructuras recreación, deporte y espacio público en general.
servicios funerarios.	alimentos y feriales.	

Artículo 262.- CLASIFICACION DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL, SEGUN SU COBERTURA

Se entiende por impacto de la actividad institucional, el efecto positivo o negativo que causa en la población asistida según la cobertura de su servicio; siendo local, sectorial, urbana y regional y Hace referencia a las actividades que cumplen la función de prestar los servicios asistenciales educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación.

COBERTURA	DEFINICIÓN	CARACTERÍSTICAS
Local	Hace referencia a las actividades que cumplen la función de prestar los servicios asistenciales educativos, administrativos, culturales, de seguridad, de culto, transporte, abastecimiento y recreación, como soporte de las actividades de la población, ligada directamente al uso residencial, en un área no mayor a un barrio.	1.- Tienen bajo impacto urbanístico social y ambiental. 2.- Requieren medidas para el control de la emisión sonora y de ruido y zonas adecuadas para parqueo. 3.- Requiere espacio público especializado, (bahías de acceso peatonal y vehicular).
	De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos funcionan en espacios construidos especialmente o en construcciones existentes, con reformas o adecuaciones.	4.- No generan usos complementarios. 5.- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño. 6.- No compatible con todos los usos.
Normas específicas		

Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.





El área no debe ser mayor al catastro típico del sector.

La localización permitida, esta de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo Requiere zona de cargue y descargue

Para los equipamientos de culto se permitirá la integración de predios siempre y cuando se certifique la insonorización y solución a demanda de parqueaderos

Sectorial	Prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas más extensas, dos o más barrios y se consideran de mediano impacto urbano y social.	1.- Generan afluencia concentrada de usuarios. 2.- Generan tráfico y contaminación auditiva.
	De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos deben funcionar en espacios construidos especialmente o en edificaciones que hayan sido reformadas o adecuadas según los requerimientos mínimos establecidos.	3.- Requieren espacio público complementario especializado (Bahías de acceso peatonal y vehicular, bahías de estacionamiento, etc.). 4.- Generan usos complementarios. 5.- No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño

Normas específicas

Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.

- El área no debe ser mayor al catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil. La localización Permitida, esta de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.

Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de





HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes y las contenidas en este acuerdo

Para los equipamientos de culto se permitirá la integración de predios siempre y cuando se certifique la insonorización y solución a demanda de parqueaderos

Urbana	Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios contruidos especialmente para el uso o usos similares.	Generan alta concentración de usuarios Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva Requiere relación directa con el transporte público, colectivo e individual. Requiere espacio público complementario especializado (Bahías de acceso peatonal y vehicular, bahías de parqueo para residentes y visitantes, bahías de estacionamiento para residentes y visitantes, etc.). Generan usos complementarios. Requiere mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
Normas específicas		

Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados.

- El área no debe ser mayor al catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil.

- La localización Permitida, esta de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo.

No requiere zona de cargue y descargue
Las actividades permitidas, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes y las contenidas en' este acuerdo.



IBAGUE TOLIMA





HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

	- No requiere zona de cargue y descargue - Las actividades permitidas, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes y las contenidas en este acuerdo	
	Regional Corresponde a los usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales etc., que prestan servicios especializados a toda la población del Municipio. Se consideran de alto impacto urbano y social. De acuerdo con sus características de cobertura, estos equipamientos solamente pueden funcionar en espacios construidos especialmente para el uso o usos similares	Generan alta concentración de usuarios. Generan altos volúmenes de tráfico y contaminación auditiva. Requieren relación directa con el transporte público, colectivo e individual, estacionamiento para el transporte público individual. Requieren espacio público complementario especializado (Bahías de acceso peatonal y vehicular, bahías de parqueo para residentes y visitantes, bahías de estacionamiento para residentes y visitantes, etc.). Generan usos complementarios. No requieren mayor capacidad instalada de servicios públicos que el sector aledaño.
Normas específicas		
Deberán cumplir con todas las normas vigentes sobre seguridad, habitabilidad e integración de discapacitados. El área no debe ser mayor al catastro típico del sector. Solo se permitirá la integración de predios o edificaciones existentes si con ello se garantiza la solución de parqueaderos al interior del área útil. La localización Permitida, esta de acuerdo con lo estipulado en la estructura general de usos del suelo, el sector normativo y la Matriz de Usos del Suelo Los usos permitidos, deberán cumplir con los requerimientos sobre calidad de aire, niveles de contaminación, emisiones contaminantes y de ruido contenidas en las normas ambientales vigentes y las contenidas en este acuerdo Teniendo en cuenta que los centros de abastos y las plazas de mercado de la ciudad son de cobertura regional, se consideran como usos condicionado Parágrafo: La secretaria de Planeación municipal deberá reglamentar las áreas máximas de construcción en el uso de las escalas de los usos institucionales dentro de los seis (6) meses siguientes a la aprobación de este Acuerdo. Mientras dicha reglamentación es expedida, se aplicarán		



IBAGUE TOLIMA





las escalas establecidas en el artículo 48 del Acuerdo 009 de 2002.

Artículo 232.- DEFINICION DE EQUIPAMIENTOS URBANOS

Es el conjunto de espacios y edificios diseñados, construidos, adecuados y destinados a albergar los usos dotacionales y proveer a los ciudadanos servicios sociales de carácter formativo, cultural, seguridad, justicia, comunales, bienestar social, educación, salud, culto, deporte recreación y demás afines, que prestan apoyo funcional a la administración, y están dirigidos a dotar a la ciudad de los servicios necesarios para articular las áreas residenciales con las demás actividades y proveer el soporte social para lograr una adecuada calidad de vida integral en el conjunto de ella.

Artículo 233.- CLASIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS URBANOS

Se establecen los siguientes niveles y escalas para los equipamientos urbanos del municipio de Ibagué.

NIVEL	ESCALA JERARQUIAS	TAMAÑO DE LA POBLACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS
1	Local	1.000-5.000 hab.	240-1.000 viviendas
2	Sectorial	5.001-20.000 hab.	1001-4.000 viviendas
3	Comunal	20.001-75.000 hab.	4001-15.000 viviendas
4	Urbana	75.001-450.000 hab.	15.000-90.000 viviendas
5	Regional	450.001-600000 hab. o +	90.001-120.000 viviendas

Escala Local o Básica: corresponde a la agrupación denominada comúnmente como barrio, que en la ciudad de Ibagué cuenta con el reconocimiento social y cierto grado de homogeneidad física y socioeconómica.

Escala Sectorial: corresponde a una escala intermedia entre el nivel 1 y el nivel 3, que puede estar asociada a la conformación de un barrio de mayor tamaño en lo que a población se refiere o la unión de varios barrios del nivel 1.

Escala Comunal: se define en función de la división establecida por el municipio de Ibagué y los rangos de población existentes, según datos obtenidos en el Plan de Desarrollo de las comunas elaborado por la Secretaría de Planeación y la UT.

- Escala Urbana: corresponde a la agrupación de comunas, sugerida en el proceso de Revisión del POT del municipio de Ibagué, con el fin de poder desarrollar procesos de planificación intermedia que facilitaran la consecución de la imagen objetivo propuesta por el POT.

- Escala Regional: Corresponde a los equipamientos destinados a usos cívicos, institucionales, recreativos, asistenciales, etc, que prestan servicios





especializados a toda la población del Municipio involucrando inclusive a los municipios circunvecinos.

Como quiera que el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 no ha sido reglamentado, acudimos al Acuerdo número 009 de 2002 “por medio del cual se adopta la normativa general de usos, construcciones y urbanizaciones y se dictan otras disposiciones”, el cual establece para los predios institucionales, lo siguiente:

Artículo 154. Normas generales para la edificabilidad en proyectos para uso institucional

Índice de Ocupación (sobre área útil)	0.6
Índice de construcción	2.8

Artículo 155. Normativa urbanística mínima para proyectos institucionales 1. Se podrán desarrollar usos institucionales de tipo educativo, cultural o de bienestar social, de escala sectorial y Centros de Atención Inmediata (CAÍ) en las cesiones producto de infraestructura y equipamientos, que cuenten con globos de terreno con área superior a una hectárea (1 Ha).

Se podrán desarrollar usos institucionales de tipo educativo, cultural o de bienestar social, de escala local en las cesiones producto de infraestructura y equipamientos, que cuenten con globos de terreno, con área inferior a una hectárea (1 Ha) y superior a 5000 m². 3. ¡Se podrán desarrollar únicamente los componentes del núcleo de servicio básico, de escala local en las cesiones distribuidas en globos de terreno con área entre 500 m² y 5000 m². 4. No podrán destinarse para equipamiento comunal público los terrenos con extensión menor a 500 m², originados en nuevos procesos de desarrollo por urbanizaciones, en consecuencia, esta área se adicionará a la de zonas verdes, parques, plazas y plazoletas del desarrollo. Los equipamientos colectivos permitidos, por tipo de servicio, no podrán sobrepasar la mitad del área total destinada al equipamiento comunal público. Una vez estén delimitadas las UPZ, serán éstas las que determinen la naturaleza y priorización para la asignación del tipo de equipamiento que





se construya en las áreas de cesión destinadas a equipamientos de nivel Sector.

TITULO 2. Cesiones.

Artículo 106. Normas generales para las cesiones Las Cesiones se definen como los elementos estructurantes de las actuaciones urbanísticas, por lo tanto su diseño será prioritario sobre los demás elementos y de acuerdo con lo establecido en el Plan de 46 Ordenamiento Territorial, las cesiones que se realicen a favor del Municipio de Ibagué como resultado del desarrollo de Actuaciones Urbanísticas, tendrán la siguiente reglamentación específica:

Artículo 107. Obligatoriedad de las cesiones Están obligados a realizar cesiones para zonas verdes, parques, plazas y plazoletas, equipamiento e infraestructura y sistema vial; los procesos de edificación y urbanización residencial, comercial y de servicios e industrial; que pretendan realizarse en el Municipio de Ibagué y cuyo territorio no haya sido sujeto de cesiones anteriores o en predios resultantes de loteos debidamente aprobados con anterioridad a la expedición de la presente Normativa por la autoridad competente, conforme a lo establecido en la tabla de cuantificación de las cesiones.

Artículo 108. Cuantificación de las Cesiones De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, la siguiente es la tabla general de cesiones para todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el Municipio de Ibagué:

Urbano	Parques y Z. Verdes				Suma	Equipamiento			Suma	TOTAL
	F. Agua	Ciudad	Sector	Local		Reg-Urb	Sector	Local		

Mejoramiento integral. Busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado

Plan parcial o Unidad de Actuación	0%	10%	10%	5%	25%	2%	7%	1%	10%	35%
------------------------------------	----	-----	-----	----	-----	----	----	----	-----	-----

Subtítulo 3. Cesiones para el sistema vial

Artículo 118. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Urbano (Ciudad) Cuando un





	predio sea afectado por el Sistema Vial Urbano deberá ceder al Municipio a título gratuito y mediante escritura pública, hasta el 7% del área bruta del predio. Parágrafo 1: Si el área requerida para la vía es mayor al 7% del área bruta, el Municipio negociará con el propietario el área adicional requerida, de acuerdo con los procedimientos establecidos por la Ley. Parágrafo 2: No se aceptarán subdivisiones prediales sobre los sitios señalados como vías de ciudad integrantes del sistema vial urbano, mientras no se haga la cesión correspondiente al Municipio. Artículo 119. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Sector Todos los desarrollos deberán garantizar la conectividad y continuidad de su Sistema Vial Sector con el del sistema vial del entorno inmediato construido o propuesto. Las vías del Sistema Vial Local deberán conectarse al sistema vial sectorial, aunque éstas no lo crucen totalmente. Artículo 120. Cesiones al Espacio Público para la construcción del Sistema Vial Local Las cesiones para el sistema vial local son como mínimo del diecisiete por ciento (17%) del área neta urbanizable para todos los casos de desarrollo y actuaciones urbanísticas. Parágrafo 1: En urbanizaciones, cuando estas sean cerradas, el sistema vial aunque deba ser cedido al Municipio, su mantenimiento y conservación será por cuenta de la copropiedad. Parágrafo 2: Si el diseño del desarrollo urbanístico determina un porcentaje menor de área para vías focales, el área restante podrá utilizarse como zonas de protección ambiental o habilitarse para parqueaderos adicionales para visitantes. Parágrafo 3: Quedarán exentos del lleno del porcentaje anterior para las cesiones al sistema vial local vehicular los desarrollos urbanísticos que presenten un acceso directo
--	---





desde las vías vehiculares garantizando el acceso a cada una de las unidades resultantes.

Artículo 146.- ZONAS DERESERVA PARA LA AMPLIACION DE VIAS.

Son las franjas de terreno no edificable que se extienden a lado y lado de determinadas vías del Plan Vial con el objeto de garantizar su futura ampliación.

Normativa General	
Usos	
Principal	Proveer espacio para la futura construcción de vías del plan vial.
Complementario	Aislamiento ambiental
	Acceso a predios privados y construcciones transtorias en los términos del presente plan
	Estacionamiento ocasional de vehículos livianos u otros

usos transitorios.
No admite cambio de destinación.
La siembra de árboles o cualquier elemento de amoblamiento urbano estarán condicionados a su localización sobre la proyección de futuras zonas de antejardín o protección ambiental.

Artículo 98. Sistema vial para desarrollos urbanísticos Todos los desarrollos urbanísticos que se adelanten en el Municipio de Ibagué, deberán construir las vías establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial o por la presente Normativa, de acuerdo a su jerarquía, así:

1. Vías Locales a ciento veinticinco (125 m) metros de distancia máxima de la última vivienda.
2. Vías Colectoras o sectoriales a doscientos cincuenta (250 m) metros de la última vivienda.
3. Vías Estructurantes a quinientos (500 m) metros máximo de la última vivienda.





HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

Trazado vial de la Avenida Ambalá categorizada como Malla Vial Arterial Primaria, presentado sobre el predio de mayor extensión el siguiente plan vial:

Perfil vial de la Avda. Ambala entre Calle 103 y calle 111 actual Nomenclatura, dado según
Acuerdo No. 009 de 2002

Anden	Calzada	Separador	Calzada	Anden
4.50 m	9.00 m	3.00 m	9.00 m	4.50 m
Sección transversal Vial : 30.00 mts				

Además debe considerarse la altura, regulada mediante la Resolución número 2189 del 27 de Junio de 2017 de la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil

Con la cual se reglamenta por sectorización en Ibagué, alturas máximas permitidas en superficies limitadoras de obstáculos, indicando una altura máxima de 9,0 metros.

LEYENDA	
AREA SECTORIZACIÓN AEROPUERTO CONCEPTO AERONAUTICO	
	METROS
AREA UNO	HASTA 9.00
AREA DOS	HASTA 15.00
AREA TRES	HASTA 25.00
AREA CUATRO	HASTA 30.00
AREA CUATRO A	HASTA 40.00
AREA CINCO	HASTA 45.00
AREA SEIS	HASTA 47.00
AREA SIETE	HASTA 60.00

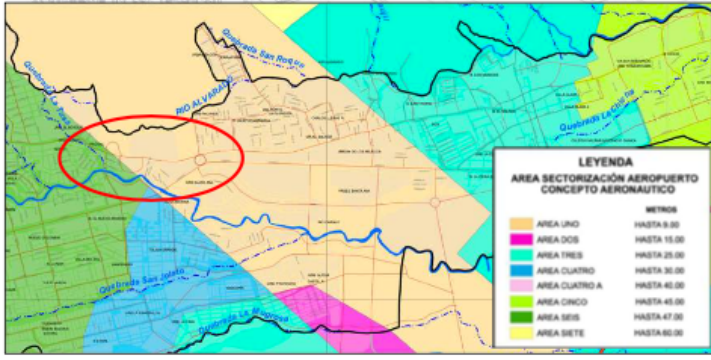
a) Área uno: se requiere permiso de la U.A.E.A.C., para alturas mayores a nueve metros (9.00 m).



IBAGUE TOLIMA





	 LEYENDA AREA SECTORIZACIÓN AEROPUERTO CONCEPTO AERONAUTICO <table border="1"> <thead> <tr> <th>AREA</th> <th>METROS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AREA UNO</td> <td>HASTA 9.00</td> </tr> <tr> <td>AREA DOS</td> <td>HASTA 15.00</td> </tr> <tr> <td>AREA TRES</td> <td>HASTA 25.00</td> </tr> <tr> <td>AREA CUATRO</td> <td>HASTA 30.00</td> </tr> <tr> <td>AREA CUATRO A</td> <td>HASTA 40.00</td> </tr> <tr> <td>AREA CINCO</td> <td>HASTA 45.00</td> </tr> <tr> <td>AREA SEIS</td> <td>HASTA 47.00</td> </tr> <tr> <td>AREA SIETE</td> <td>HASTA 60.00</td> </tr> </tbody> </table> Fuente: Resolución 2189 de 2017 de la Aeronáutica Civil	AREA	METROS	AREA UNO	HASTA 9.00	AREA DOS	HASTA 15.00	AREA TRES	HASTA 25.00	AREA CUATRO	HASTA 30.00	AREA CUATRO A	HASTA 40.00	AREA CINCO	HASTA 45.00	AREA SEIS	HASTA 47.00	AREA SIETE	HASTA 60.00
AREA	METROS																		
AREA UNO	HASTA 9.00																		
AREA DOS	HASTA 15.00																		
AREA TRES	HASTA 25.00																		
AREA CUATRO	HASTA 30.00																		
AREA CUATRO A	HASTA 40.00																		
AREA CINCO	HASTA 45.00																		
AREA SEIS	HASTA 47.00																		
AREA SIETE	HASTA 60.00																		
3.7.7 Vías de acceso	Las principales vías de acceso al sector son la Avenida El Jordán Carrera 5ª, Avenida Ambalá, Calles 103 y 110 pavimentadas en buen estado. Elementos: Vías pavimentadas de doble sentido, con andenes y sardineles en concreto. 3.7.7.1 Estado de conservación: Bueno																		
3.7.8 Amoblamiento Urbano	Minima cobertura de parques y áreas de recreación en el entorno inmediato, con aceptables vías de acceso.																		
3.7.9 Estrato socioeconómico	La estratificación Socioeconómica fue adoptada por medio del acuerdo 1.117 de 1.996 y son responsables de su aplicación además de la Secretaría de Planeación, todas las Empresas de Servicios públicos. En el sector se dan una mezcla de usos que se resumen en la ubicación de vivienda de estrato bajo y medio bajo en las urbanizaciones nuevas, uso representado en urbanizaciones en unidad cerrada de casas y apartamentos; hacia el sur, oriente y occidente del sector se da una mezcla de uso residencial de estrato II y III para conjuntos en altura.																		
3.7.10 Legalidad de la urbanización	N.A.																		
3.7.11 Topografía	Plana y ligeramente inclinada.																		
3.7.12 Servicio de transporte público	Suficiente. 3.7.12.1 Tipo de transporte: A través del servicio colectivo urbano con diferentes rutas. 3.7.12.2 Cubrimiento: Conecta el sector con la zona céntrica, y el resto de la ciudad de manera permanente.																		





	3.7.12.2 Frecuencia: De manera permanente por conectividad.
3.7.13 Edificaciones importantes del sector	En el sector se vienen construyendo soluciones habitacionales en altura. Conjuntos residenciales en altura, La Hacienda, Conjunto residencial Bosque de Fonderella, en la Avenida Ambalá N° 104 -76 y otros conjuntos residenciales localizados sobre la Avenida El Jordán. En el sector inmediato se localizan las instalaciones sede de la Universidad Cooperativa de Colombia (Facultad de Veterinaria) y el supermercado Surtiplaza.
3.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	
3.8.1 Tipo de bien inmueble	Área de terreno urbano sin desarrollar ocupada en pastos naturales – grama.
3.8.2 Uso actual	El predio en su totalidad está cultivado en pasturas para ganadería .
3.8.3 Ubicación	Avenida Ambalá y Avenida El Jordán, Diagonal 107 y Calle 108 y 110 Ibagué; en las coordenadas geográficas 4.446537, -75.167422 4°26'47.5"N 75°10'02.7"W  Fuente: Google Earth FORMA: Polígono irregular
3.8.4 Terreno	LINDEROS: Norte, en extensión de 396,00 metros con la Carrera 14 o Avenida Ambalá.





HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

Este, en extensión de 45,0 metros con la propiedad de Inversiones Gómez y González Ltda.

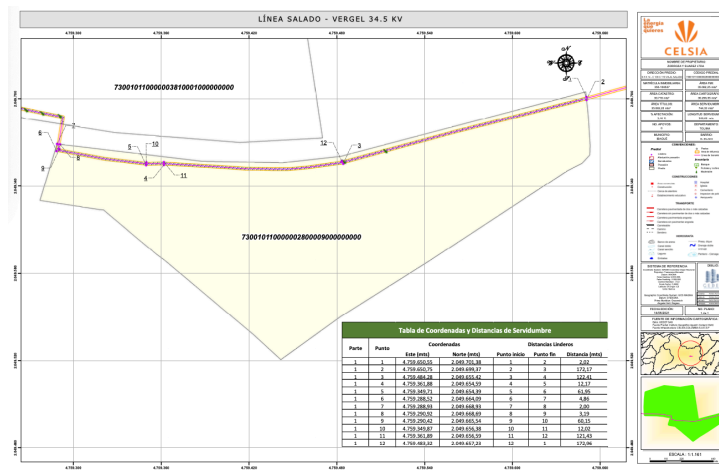
Sur, en línea quebrada de 4,0 metros, 50,0 metros, 147,0 metros, 14,0 metros, 65,0 metros, 119,0 metros y 77,0 metros con la vía al Norte del Tolima.

Oeste: en extensión de 45,0 metros con terrenos de la Sociedad Dueñas Constructores Ltda.

Fuente, Escritura pública 2279 del 21 de Agosto de 2001 de la Notaría 3ª de Ibagué.

Franja de terreno objeto de indemnización por imposición de servidumbre.

Tabla de Coordenadas y Distancias de Servidumbre						
Parte	Punto	Coordenadas		Distancias Linderos		
		Este (mts)	Norte (mts)	Punto inicio	Punto fin	Distancia (mts)
1	1	4.759.650,55	2.049.701,38	1	2	2,02
1	2	4.759.650,75	2.049.699,37	2	3	172,17
1	3	4.759.484,28	2.049.655,42	3	4	122,41
1	4	4.759.361,88	2.049.654,59	4	5	12,17
1	5	4.759.349,71	2.049.654,39	5	6	61,95
1	6	4.759.288,52	2.049.664,09	6	7	4,86
1	7	4.759.288,93	2.049.668,93	7	8	2,00
1	8	4.759.290,92	2.049.668,69	8	9	3,19
1	9	4.759.290,42	2.049.665,54	9	10	60,15
1	10	4.759.349,87	2.049.656,38	10	11	12,02
1	11	4.759.361,89	2.049.656,59	11	12	121,43
1	12	4.759.483,32	2.049.657,23	12	1	172,96



IBAGUÉ TOLIMA

Ibagué Carrera 4ª BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastilloc@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





	<i>LONGITUD, La Servidumbre tiene una extensión de 369.69 metros lineales.</i> <i>ÁREA DE LA SERVIDUMBRE: 744,33 m²</i> <i>Fuente: Plano predial del predio</i> “LOTE DE TERRENO CARRETERA IBAGUE-EL SALADO” codificado como SAL-VER-01 identificado con código Catastral 730010110000002800009000000000, tipo de predio URBANO, ÁREA CATASTRO 30.718 m² 7.8.4.2 Topografía: Topografía plana entre 0%– 3 %. 7.8.4.3 Cerramientos: Cercas de alambre de púa sobre poste de maderas aserrada por un costado. 7.8.4.4 Forma: De un polígono irregular 7.8.4.5 Superficie: AREA DEL PREDIO 35.082,25 m² <i>Fuente: Certificado de Tradición.</i>
7.8.4 Construcción	<i>El área afectada objeto de indemnización por imposición de servidumbre no tiene construcciones.</i>
7.8.5 Servicios públicos domiciliarios	<i>A conectar: acueducto del Ibal, Alcantarillado, energía eléctrica, gas natural.</i>
3.9 CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (P. H.)	
3.9.1 Número de edificios	<i>No aplica régimen de propiedad horizontal.</i>
3.9.2 Número de unidades	<i>No aplica.</i>
3.9.3 Ubicación del bien inmueble objeto de valuación en la agrupación	<i>No aplica.</i>
3.9.4 Dotación comunal	<i>Ninguna.</i>
8 IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
	350 - 108527





8.1 MATRICULA INMOBILIARIA	
8.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD	ESCRITURA 4091 DEL 10-11-1994 NOTARIA 3. DE IBAGUE. ESPECIFICACION: OTRO: 999 DESENGLOBE
8.3 CEDULA CATASTRAL	730010110000002800009000000000
8.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No aplica.
8.5 DOCUMENTO CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica.
8.6 COEFICIENTES DE COPROPIEDAD	No aplica.
9 DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	
Instrucciones del encargo valuatorio Es el encargo del solicitante, para determinar los términos del valor comercial del predio para determinar indemnización daño emergente y lucro cesante por Servidumbre eléctrica subterránea.	
10 DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
10.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	El inmueble no presenta problemas de estabilidad.
10.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta.
10.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	Medida Cautelar Demanda De: Interconexión Eléctrica S.A. ISA A: Sociedad Zorroza y Suárez Ltda, Anotación 001 del 4 de Febrero de 1.993 certificado de tradición de fecha 23 de Julio del 2021.
10.4 SEGURIDAD	Sin alteración.
10.5 PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS	No determinadas.
11 DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	
11.1 DESCRIPCIÓN	No determinadas.



**12 DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.****12.1 METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)**

Para la determinación del valor comercial del predio “LOTE DE TERRENO, CARRETERA IBAGUE-EL SALADO” y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi “IGAC”, se utilizó el siguiente método:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

12.2 JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S)

El Método de Comparación o de Mercado es la técnica que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, bienes semejantes y comparables al del objeto del avalúo. Al realizar investigaciones encontramos un número suficiente de ofertas de bienes comparables, si bien con áreas inferiores pero en sectores comparables que al ser clasificadas, analizadas e interpretadas y homogeneizadas nos da un valor razonable como base para considerar y establecer la indemnización por imposición de servidumbre.

12.3 MEMORIA(S) DE CALCULO(S)

Hacen parte del análisis del mercado de las ofertas.

12.4 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

En equilibrio.

12.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Buenas, por su ubicación y desarrollo dinámico en el sector.

12.6 TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN

Seis meses.

INVESTIGACION ECONOMICA

INVESTIGACION DIRECTA: Se contó con informantes expertos en valores de propiedad raíz, Inmobiliarios, avaluadores Inscritos al R.A.A.





INVESTIGACION ECONOMICA

ESTUDIO DE MERCADO DE LOTES DE TERRENOS URBANOS SIN URBANIZAR EN SECTORES COMPARABLES.

ITEM	DESCRIPCIÓN	FOTO
1	Oferta: VENDO Hermosa propiedad casa lote ubicada en Ibagué, sector de Ambalá, gran lote plano de 5.776 M2 con casa de un piso de 190 M2 con todos los servicios públicos instalados de 3 habitaciones, 2 baños y dos Parqueaderos. Esta propiedad está ubicada en una zona con uso del suelo residencial y comercial, ideal para la construcción de edific... \$ 4.400.000.000 WhatsApp con +1 205-270-4942	 
2	Oferta: Descripción VENTA LOTE EN EXELENTE UBICACION, SECTOR JARDIN DE LOS ABUELOS Lote 5.248 m2 útiles (Zonas de cesión ya entregadas), Proyecto vial en ejecución que cruza de lado a lado por las avenidas principales, En esquina de futura glorieta. Precio por mt2 \$ 1.524.390	





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

	Localización Cl. 129 #8-55, Ibagué, Tolima, Colombia. AREA: 5.248 m² VENTA \$ 8.000.000.000	Cl. 129 #8-55, Ibagué, Tolima, Colombia
3	Oferta VENTA LOTE VÍA AL AEROPUERTO Área 10.232 m². Valor \$8.185.000.000 Contacto 3204967019. 3164363522	
4	Oferta Excelente lote ubicado en la Avenida Ambala con calle 101, entre la urbanización la hacienda y el Rincón del Bosque, cerca al Vergel. Sector de alta valorización cuenta con un área de 1.297 m² en estrato 4, apto para realizar proyecto de vivienda. \$ 1.400.000.000	



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastilloc@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





	CONTACTO 313 230 8229	
5	Oferta Lote Urbano en Ibagué Sector El Papayo, Excelente lote urbano plano el cual cuenta con tres negocios acreditados, el cual cuenta con una excelente ubicación en la ciudad, en el sector del papayo, en el cual se pueden desarrollar proyectos urbanísticos, industriales y comerciales. Excelente oportunidad. Tel: 3164679181 ÁREA 9.000 m² PEDIDO 9.999.999.999. - WhatsApp con +57 318 7305796. Contactos 57 310 8094978 +57 318 7305796	 





HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

6	Excelente lote comercial, residencial, sector Aparco. Cuenta con 4.242 mtrs². Frente 47 mtrs y fondo 90 mtrs. Cerca al Club Campestre, en la avenida Mirolindo de Ibagué, sector Aparco. Gran oportunidad \$5,514,600,000. • Whatsapp <u>3164363522</u>	
7	Oferta: Venta dos lotes sobre Avenida Tafur, frente al Parque Deportivo y aledaños al barrio Villa Café. Área 5.462 m², Valor venta \$ 7.100.000.000. Whatsapp 57 3197031933	
 El Chircal Lote En Venta Vía Al Aeropuerto _ Wasi3070633 6.650.000.000 r Codigo 3070fr633lote de muy buena ubicaciã n para proyectos urbanisticos de apartamentos o conjuntos de casas, se encuentra en el sector de mayor crecimiento y...  Tolima - Ibagué  Ver detalles olx.com.co  1 year hace		

ÁREA = 10.210 m²



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES										
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA-LOTE m2	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	ESTADO	ESTRATO	UBICACIÓN EN LA MANZANA
1		PROPIETARIO	LOTE	5.776	190	4.400.000.000	1.975	3,50	3	MEDIANERO
2		PROPIETARIO	LOTE	5.248	-	8.000.000.000	-	-	3	MEDIANERO
3		IBARICA ANDAR	LOTE	10.232	-	8.185.000.000	-	-	3	OCUPA 1 MANZANA
4		PROPIETARIO	LOTE	1.297	-	1.400.000.000	-	-	3	MEDIANERO
5		PROPIETARIO	LOTE	9.000	-	9.999.999.999	-	-	3	MEDIANERO
6		PROPIETARIO	LOTE	4.242	-	5.514.600.000	-	-	3	MEDIANERO
7		PROPIETARIO	LOTE	10.210	-	6.650.000.000	-	-	3	N/A - RURAL
	SUJETO		LOTE	30.718,00		?????????			3	N/A - RURAL

2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION - COMPARABLES														
No	CODIGO	INMOBILIARIA	TIPO	AREA-LOTE	AREA-CONST	OFERTA	FECHA-CNS	EDAD	SISTEMA CONSTRUCTIVO	VIDA UTIL	%EDAD	ESTADO	DEPRECIACION	ESTRATO
1	SIN DEFINIR	PROPIETARIO	LOTE	4.242	-	5.514.600.000	-	-	-	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-
2	426-898	IBERICA ANDAR	LOTE	10.232	-	8.185.000.000	-	-	-	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-
3	SIN DEFINIR	PROPIETARIO	LOTE	9.000	-	9.999.999.999	-	-	-	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-
4	SIN DEFINIR	PROPIETARIO	LOTE CASA	5.776	190	4.400.000.000	1.975	47	MURO DE CARGA	70	67	3,50	70,40%	-
5	3070FR63	PROPIETARIO	LOTE	10.210	-	6.650.000.000	-	-	-	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-
6	SIN DEFINIR	FINCA RAÍZ	LOTE	1.297	-	1.400.000.000	-	-	-	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-
7	SIN DEFINIR	PROPIETARIO	LOTE	5.248	-	8.000.000.000	-	-	-	-	#DIV/0!	-	#DIV/0!	-
	SUJETO		LOTE	30.718,00	-	?????????					#DIV/0!		#DIV/0!	

COSTO CONSTRUCCION	VALOR GASTADO	VALOR REMANENTE	AVALUO CONSTRUCCION	VALOR LOTE	FACTOR AREA	UBICACIÓN	VALOR UBICACIÓN	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR GENERAL	VALOR m2 LOTE	VALOR m2 LOTE HOMOGENIZADO
-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	5.514.600.000	0,5413213	ZONA URB	1,00	1,00	0,541321	1.300.000,00	703.717,30
-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	8.185.000.000	0,7112069	ZONA URB	1,00	1,00	0,711207	799.941,36	568.923,90
-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	9.999.999.999	0,6834762	ZONA URB	1,15	1,00	0,683476	1.111.111,11	759.417,78
980.000	689.891	290.109	55.120.786	4.344.879.214	0,5956794	ZONA URB	1,00	1,00	0,595679	752.229,78	448.087,48
-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	6.650.000.000	0,7107325	ZONA URB	0,80	1,25	0,888416	651.322,23	578.645,09
-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	1.400.000.000	0,3749036	ZONA URB	0,80	1,30	0,487375	1.079.414,03	526.079,41
-	#DIV/0!	#DIV/0!	-	8.000.000.000	0,5782375	ZONA URB	1,20	0,83	0,481865	1.524.390,24	734.550,30
	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!				1,00				

$$Fa = \left(\frac{Alt}{Alv} \right)^{0.31}$$

Siendo

Alt = Área del lote tipo

Alv = Área del lote a valorar

PÁGINA 71. AZNAR Y OTROS

$$F_{sc} = \left(\frac{Scc}{Scs} \right)^{1/10}$$

siendo

Fsc: factor por superficie construida

Scs: superficie construida del comparable

Scs: superficie construida del sujeto

PAGINA 89. AZNAR Y OTROS



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

2 CLASIFICACION DE LA INFORMACION - CC ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL								
$V = \frac{s}{\bar{x}} \cdot 100$ s = desviación estándar $\bar{x}$ = media aritmética V = coeficiente de variación $\sum_{i=1}^n x_i$ $\bar{x}$ = indica media aritmética $\sum$ = signo que indica suma n = número de casos estudiados x_i = valores obtenidos en la encuesta $s = \sqrt{\frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n-1}}$ $\bar{x}$ = media aritmética x_i = caso de la encuesta n = número de datos de la encuesta ARTICULO 37 RESOLUCION IGAC 1998								
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 LOTE. HOMOGENIZADA	DISPERSION SIMPLE	DS CUADRADO	PROMEDIO (9)	DESVIACION ESTANDAR (9)	COEFICIENTE VARIACION
5	SIN INF.	PROPIETARIO	448.087,48	-168.972,70	28.551.772.531,66			
		PROPIETARIO	526.079,41	-90.980,77	8.277.499.994,37			
3	SIN INF.	PROPIETARIO	568.923,90	-48.136,29	2.317.102.036,31			
6	SIN INF.	PROPIETARIO	578.645,09	-38.415,09	1.475.718.997,86			
2	SIN INF.	PROPIETARIO	703.717,30	86.657,12	7.509.456.238,75			
7	SIN INF.	PROPIETARIO	734.550,30	117.490,12	13.803.929.161,93			
4	SIN INF.	PROPIETARIO	759.417,78	142.357,60	20.265.685.281,84	759.417,78	117.047,83	15,41%
SUMA			4.319.421,27	SUMA DSC	82.201.164.242,72			
DATOS			7	DATOS DSC	6			
MEDIA ARITMETICA			617.060,18	VARIANZA	13.700.194.040,45			
MEDIANA			578.645,09	RANGO	311.330,29			
MODA			#N/D	%ASIMETRIA	NA			
MAXIMO			759.417,78	DESVIACION ESTANDAR	117.047,83			
MINIMO			448.087,48	COEFICIENTE VARIACION	18,97%			
PROMEDIO MÓVIL								
PROMEDIO (8)	DESVIACION ESTANDAR (8)	COEFICIENTE VARIACION	PROMEDIO (7)	DESVIACION ESTANDAR (7)	COEFICIENTE VARIACION (7)	PROMEDIO (6)	DESVIACION ESTANDAR (6)	COEFICIENTE VARIACION
						694.082,62	80.259,92	11,56
			565.090,64	93.042,17	16,46499956	732.561,79	27.903,43	3,81
622.383,20	91161,99003	0,15	622.383,20	91161,99003	14,64724463	1.937.796,45	2.062.585,07	106,44
645.222,30	98.884,54	0,153256548	669.050,87	89.242,27	13,33863737	1.692.948,68	2.306.066,97	136,22
PUNTOS CRITICOS								
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 LOTE. HOMOGENIZADA					
5	SIN INF.	PROPIETARIO	703.717,30					
6	SIN INF.	PROPIETARIO	734.550,30					
7	SIN INF.	PROPIETARIO	759.417,78					



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastilloc@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

ANALISIS DE MEDIDA CENTRAL CON PUNTOS CRITICOS					
No	CODIGO	INMOBILIARIA	VALOR m2 LOTE. HOMOGENIZADA	DISPERSION SIMPLE	DS CUADRADO
5	SININF.	PROPIETARIO	703.717,30	-28.844,49	832.004.845,27
6	SININF.	PROPIETARIO	734.550,30	1.988,51	3.954.174,74
7	SININF.	PROPIETARIO	759.417,78	26.855,98	721.243.850,21
		SUMA	2.197.685,38	SUMA DSC	1.557.202.870,22
		DATOS	3	DATOS DSC	2
		MEDIA ARITMETICA	732.561,79	VARIANZA	778.601.435,11
		MEDIANA	734.550,30	RANGO	55.700,48
		MODA	#N/D	%ASIMETRIA	NA
		MAXIMO	759.417,78	DESVIACION ESTANDAR	27.903,43
		MINIMO	703.717,30	COEFICIENTE VARIACION MEDIA ARITMETICA	3,81%
				COEFICIENTE VARIACION MEDIANA	3,80%

ESCENARIO RESIDUAL.

1	ESCENARIO: Residencial 3 pisos				
2					
3	Área Bruta				30.718,00
4	ZMPA Río				0,00
5	Reserva Malla Vial Arterial				3.180,06
6	Total Afectaciones				3.180,06
7	Área Neta Urbanizable				27.537,94
8					
9	CESIONES AMBIENTALES				
10	Control Ambiental 4% Válido Como Cta				0,00
11	Control Ambiental Adicional				0,00
12	Total Controles Ambientales (7,58% del ANU)				0,00
13	OTRAS CESIONES				
14	Cesión Equipamento Público (8% del ANU)				2.203,04
15	Cesión Tipo A - Parque (17% del ANU)				4.681,45
16	Total Cesión Tipo A 25% (Decreto 734/93 Art 12)				6.884,49
17	Cesión Malla Vía Local (10%)				2.753,79
18	Total De Cesiones Al Municipio de Ibagué				9.638,28



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

20	CÁLCULO ÁREA ÚTIL Y CONSTRUIDA			
21	Área menos cesiones			17.899,66
22	Antejardines Exigidos			0,00
23	Área Útil del predio			17.899,66
24	Índice Ocupación			0,60
25	Índice Construcción			2,80
26	AREA CONSTRUIDA Número Pisos	3 pisos		46.263,74
29	CALCULO EDIFICABILIDAD			
30	Circulaciones Interiores	15%		6.939,56
31	Área Neta Construida	85%		39.324,18
33	CÁLCULO EQUIPAMIENTO			
34	Equipamiento Comunal Exigido (10 m ² /80 m ² de ANC)			4.915,52
36	CÁLCULO ÁREA VENDIBLE			
37	Área Total Vendible			34.409
38	Área promedio vivienda (Cumple con art 471 Acuerdo 6/1993)			70
39	No viviendas Redondeado			492
41	CÁLCULO PARQUEADERO			
42	Parqueaderos Privado (1 por cada 2 und)			246
43	Parqueaderos Visitantes (1 por cada 7 und)			70
44	Total Parqueaderos			316
45	Área Parqueadero Cubierto (20 m ² por cada und)			6.320
47	Número Parqueaderos Sótano			
48	Área Parqueaderos Sótano			
1	ANÁLISIS DEL PROYECTO			
2	VENTAS			
4	VALOR VENTA CADA M ² VIVIENDA	3.524.340	70	\$246.703.800,00
5	VALOR VENTAS AREA VENDIBLE VIVIENDA	121.267.802.793		
6	VALOR VENTA CADA PARQUEADERO	20.000.000	Incluye en valor apto	
7	VALOR VENTA PARQUEADEROS	4.915.522.290	aumento pagando cargas	
8	TOTAL VENTAS	126.183.325.083	100,00%	135.647.074.464
10	COSTOS			
11	DIRECTOS			
12	Costo POR M ² DE VIVIENDA	1.369.128	Revista Construdata 204 de 2022	
13	Costo m2 Parqueadero Sótano	450.000		
16	COSTO DIRECTO	66.184.961.477	52,45%	
18	TOTAL INDIRECTOS	22.712.998.515	18,00%	
		18,00% C.D.		



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

21	TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION			88.897.959.992	70,45%	#REF!
22	TOTAL COSTOS DE URBANISMO	\$ 150.000		730.935.000	0,58%	730,935
23	TOTAL COSTOS CONSTRUCCION Y URBANISMO			89.628.894.992	71,03%	
24	UTILIDAD Y LOTE			36.554.430.091	28,97%	
25						
26	UTILIDAD			15.141.999.010	12,00%	
27	LOTE			21.412.431.081	17%	
28	VALOR METRO CUADRADO UTIL			1.196.248		
29	VALOR METRO CUADRADO BRUTO			697.065	Este es el escenario bajo el hipotetico	

Aunque se realizó análisis por el Método Residual, para el dictamen acogimos el Método de Mercado.

Observación: Las áreas registradas son tomadas de información aportada por CELSIA, , de planos y coordenadas aportados por la entidad solicitante, mediante LINK del proceso.

En la determinación de valor, se han tenido en cuenta las ofertas de lotes de terreno que se ofrecen en la zona y sectores comparables, cuyo uso es vivienda residencial secundario, es necesario destacar que, si bien el uso del inmueble objeto de valoración es Institucional, como uso compatible, permite el desarrollo de vivienda. Se ha tenido en cuenta la normatividad para el sector por su área de aproximación a la zona del aeropuerto, no permite contar con una altura superior a 9 m, por esta razón el lote no se hace tan deseable para un inversionista, dada la limitación en su desarrollo, por tanto al valor logrado en el mercado, se tiene en cuenta un demérito generado por comercialización. Para esto se ha tenido en cuenta los criterios establecidos por el Tratadista Hernando Weber Tinoco, que desarrollo el cálculo de factor de comercialización con calificaciones para la oferta y la demanda desde exigua hasta excesiva.

COEFICIENTES DE COMERCIALIZACION

OFERTA	COEFICIENTE HERWET	DEMANDA
1,65832	EXIGUA	0,60302
1,44224	ESCASA	0,69337
1,26493	BAJA	0,79056
1,11804	MODERADA	0,89443
1,00000	BALANCEADA	1,00000
0,89443	REGULAR	1,11804
0,79056	ALTA	1,26493
0,69337	CONSIDERABLE	1,44224
0,60302	EXCESIVA	1,65832



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia

**VALOR TERRENO AJUSTADO POR COMERCIALIZACION**

Valor m2 por mercado	\$ 732.562
Condiciones de comercialización	
Oferta balanceada	1,00000
Demanda moderada	0,89443
Coeficiente de comercialización	0,89443
Valor ajustado por comercialización	\$ 655.225
Valor adoptado	\$ 655.000,00

CONSIDERACIONES:

El escenario del Método Residual, se hace con base a la información del área urbana que le corresponde al predio y que nos indica que altura se permite construir.

12.5 VALUACIÓN

Para el efecto se consideró el Método Comparativo o de Mercado

DESCRIPCIÓN	ÁREA / M2	VALOR UNITARIO / M2	VALOR TOTAL
ÁREA DEL PREDIO URBANO SIN AFEDCTACIÓN DE RONDA HÍDRCA	744,33	\$ 655.000	\$ 487.536.150
CONSTRUCCIONES: N.A.			
VALOR ADOPTADO		\$ 487.536.150	
SON: CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL CIENTO CINCUENTA PESOS MONEDA CORRIENTE. (\$ 487.536.150,00).			





13 CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

14 DOCUMENTOS ADJUNTADOS POR EL CLIENTE PARA LA VALUACIÓN

Certificado de tradición, fotocopia listado coordenadas, planos del predio.

15 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:

- Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;*
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;*
- El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;*
- Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;*
- La valuación se llevo a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;*
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;*
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;*
- El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación*

16 NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

16.1 NOMBRE DEL VALUADOR

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA





16.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. AVAL-17626107 RAA AVAL-19150958
AFLIADOS A	Corporación Lonja de Propiedad Raíz del Tolima filial de Fedelonjas. Afiliado fundador del Colegio Nacional de Avaluadores.
16.3 DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. Además se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
16.4 FIRMA DEL RESPONSABLE	
 HECTOR MANUEL ZUBIETA F. AVALUADOR PROFESIONAL  HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO R.A.A. Aval-17626107 AVALUADOR PROFESIONAL	
17 ANEXOS	
Para complementar el presente informe valuatorio se anexan () fotografías.	





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.

ESTUDIO FOTOGRAFICO



**PANORÁMICAS MOSTRANDO VÍAS DE ACCESO CARRERA 5ª
Y VÍA AL LADO DE SURTIPLAZA.**



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4ª BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

**AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.**



AVENIDA AMBALÁ FRENTE AL ÁREA DE SERVIDUMBRE



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.



VÍAS BORDENADO EL PREDIO SIRVIENTE



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.



ÁREA POR DONDE SE INSTALAN LAS REDES SUBTERRÁNEAS DE ENERGÍA

ELÉCTRICA



IBAGUE TOLIMA



Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.



MUESTRA UNA DE LAS CAJAS DE INSPECCIÓN



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web:inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.



PANORÁMICAS MOSTRANDO ÁREA CON TOPOGRAFÍA PLANA DEL
PREDIO SIRVIENTE



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia





AVALUOS & ASESORIAS INMOBILIARIAS

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO

**AVALUOS-FINCA RAIZ, MAQUINARIA, EQUIPOS Y OTROS BIENES – CON REGISTRO
ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A AVAL-17626107 EN TRECE CATEGORÍAS.**



AL FONDO MULTIPLAZA



IBAGUE TOLIMA

Ibagué Carrera 4° BIS N° 78 -11 Cel: 3133499329 - 3133499308 E-mail: hbrandocastillo@hotmail.com – hildecas52@gmail.com

Web: inverdoradoinmobiliaria.com

La Profesionalización del Avalúo en Colombia



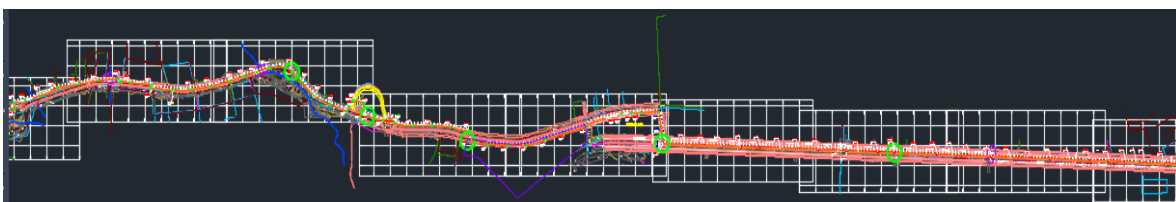
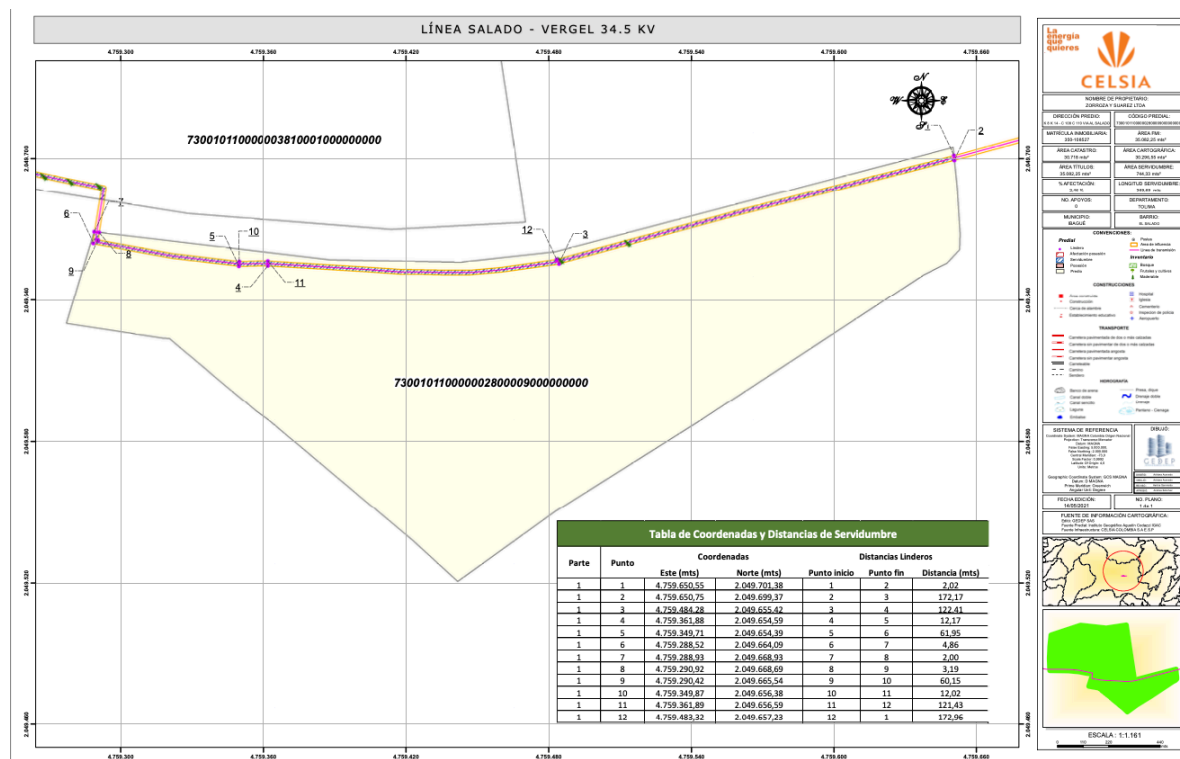
**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

**DICTAMEN PERICIAL SERVIDUMBRE SUBTERRÁNEA TRÁNSITO DE REDES
ENERGÍA ELÉCTRICA
LOTE DE TERRENO URBANO K 8 K 14 C 108 C 110 VIA AL SALADO
MUNICIPIO DE IBAGUÉ TOLIMA**



AVALUADORES RESPONSABLES

**HECTOR MANUEL ZUBIETA F.
RAA AVAL 19150958**

**HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO
RAA AVAL 17106627**

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

Noviembre de 2022

1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ TOLIMA

2. OBJETO

Estimación del Valor Indemnización por Afectación Servidumbre de tránsito de redes eléctricas.

3. COMPETENCIA

Para poder establecer la indemnización del área afectada del predio se hace indispensable contratar la realización de un avalúo comercial que podrá ser adelantado por el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, (Decreto 1420 de 1998, Artículos 8° al 14°) o cualquier Persona Natural o Jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores y ampliamente acreditada en esas actividades.

DEFINICIONES BASICAS

VALOR COMERCIAL

DECRETO 1420 DE 1998, ARTICULO 2o. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

PREDIO

Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. (Artículo 9°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno. (Parágrafo único, Artículo 9°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

PREDIO RURAL.

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

Es el ubicado fuera de los perímetros urbanos y delimitados en el Ordenamiento Territorial: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial. (Artículo 10°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

PREDIO URBANO.

Es el ubicado dentro del perímetro urbano, definido en el Ordenamiento Territorial del municipio. (Artículo 11°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

URBANIZACIÓN

Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos. (Artículo 15°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

PARCELACIÓN

Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos. (Artículo 16°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

PROPIEDAD HORIZONTAL

Forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

EDIFICIO

Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

CONJUNTO

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

CONDOMINIO

Propiedad horizontal en cuyo reglamento se define para cada unidad predial un área privada de terreno, adicional a la participación en el terreno común, según el coeficiente allí determinado. (Artículo 17°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

MEJORA POR CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES EN PREDIO AJENO

Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece. (Artículo 20°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN

Es la unión de materiales adheridos al terreno, con carácter de permanente, cualesquiera sean los elementos que la constituyan. (Artículo 21°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

TERRENO

Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida. (Artículo 22°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

NORMA DE USO DEL SUELO

Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno. (Artículo 45°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES.

Son las características de diseño y constructivas especiales de las construcciones y/o edificaciones. (Artículo 47°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

AREA BRUTA

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial. (Artículo 1° Decreto 4259 de 2007)

AREA NETA URBANIZABLE.

Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. (Artículo 1° Decreto 4259 de 2007).

REVISION DE LA EDIFICACIÓN.

El Avaluador no es el profesional idóneo que tiene la responsabilidad de revisar los diseños estructurales y estudios geotécnicos ni revisar los diseños de elementos no estructurales, para constatar que la edificación, sujeta a valuación, cumple con los requisitos exigidos por Ley y sus reglamentos. (Artículo 4° Ley 400 de 1997)

ESCRITURA PÚBLICA.

Es un documento íntegro que no precisa ninguna comprobación o contraste y que tiene, por sí mismo, la plena eficacia que le da la ley desde el mismo momento en que el notario lo autoriza. Es un instrumento ejecutivo que posee fuerza probatoria de las fechas, de los hechos y de las declaraciones que contiene. (Artículo 21 y 22 del CODIGO CIVIL)

E.R.A. ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTOREGULACIÓN. (Artículo 3° Ley 1673 de 2013)

Entidad que Auto regula la actividad de los Avaluadores en Colombia. Actualmente existe solo una E.R.A. **CORPORACIÓN AUTOREGULADOR NACIONAL DE AVALUADORES –ANA-**, con oficina en Bogotá, CALLE 99 # 71-51 OF-303 y contacto en 57 1 6370810

R.A.A. REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES.

Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores, en donde se inscribe., conserva y actualiza la información de los avaluadores. (Ley 1673 de 2013, Artículo 3°, artículo 5°)

4 OBSERVACIONES JURÍDICAS

PROCESO	DEMANDA PROCESO ESPECIAL DE IMPOSICION DE SERVIDUMBRE CONDUCCION DE ENERGIA ELECTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES regido por la Resolución número 1092 del 20 de Septiembre de 2022, ley 56 de 1981 y sus decretos
----------------	--

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.
	CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS
	DECRETO 556 de 2014

	Reglamentarios 2580 de 1985 y 1073 de mayo de 2015
REFERENCIA	PROCESO VERBAL DE IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE ELÉCTRICA
DEMANDANTE	CELSIA COLOMBIA S.A.S. E.S.P.
DEMANDADOS	CONTRA ZORROSA Y SUAREZ S.A
RADICADO:	RADICACION 73001310300620210022300.
ASUNTO	SOLCITUD DE DESISTIMIENTO DE LA PRUEBA

5 IDENTIFICACIÓN DE LOS PERITOS

Nombre	HÉCTOR MANUEL ZUBIETA FIGUERO
Identificación:	19.150.958
Dirección:	Carrera 5ª N° 12 – 44 Espinal Tolima
Ciudad	Espinal
Teléfono	3102662172
Correo electrónico:	zumahef@hotmail.com
Profesión	Zotecnista, Especialista en Administración Financiera y Avaluador
Experiencia	20 años
Procesos que se ha participado	Varios procesos

Nombre	HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO
Identificación:	C.C. 17.626.107
Dirección:	Carrera 4ª Bis N° 78 – 11 Barrio Valparaíso Uno Ibagué.
Ciudad	Ibagué
Teléfono	3133499329
Correo electrónico:	hildecas52@gmail.com / hbrandocastilloc@hotmail.com
Profesión	AVALUADOR. Técnico Agropecuario, Técnico Laboral por Competencias en: Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales.
Experiencia	Más de 40 años
Procesos que se ha participado	Varios procesos

6 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:

Determinar el Valor a indemnizar por servidumbre legal con ocasión de la construcción, operación o mantenimiento de obras declaradas por el legislador como de utilidad pública y que componen el daño emergente y lucro cesante de la indemnización que corresponda al inmueble ubicado en

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

el municipio de su emplazamiento y relacionados en este documento, específicamente los metros cuadrados que haya al momento de la visita del bien (área lote o terreno y área de construcción y área de construcción de las mejoras) conociendo previamente la información establecida en la documentación suministrada por el SOLICITANTE/CONTRATANTE.

6.1 ESPECIFICACIONES ESENCIALES:

Efectuar el proceso técnico, que permita determinar y/o actualizar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado libre y abierto del bien inmueble, atendiendo las especificaciones técnicas:

6.1.1 DEL AVALUADOR

Bajo la gravedad del juramento LOS PERITOS manifiestan:

- Que los conceptos consignados en el dictamen pericial rendido son un concepto independiente, veraz y real del estado del inmueble el momento de la visita.
- Relacionado con la materia del peritazgo no tenemos ninguna publicación.
- Manifestamos que no estamos inmersos en las causales de exclusión dispuestas en el art.50 del código general del proceso.
- Declaramos que los métodos utilizados para la rendición del dictamen pericial son los que normalmente se utilizan en este tipo de informes dentro de nuestras profesiones.

6.1.2 No responsabilidad de aspectos legales que afecten el bien.

LOS PERITOS, no somos responsables de la veracidad de la información documental, legal y cartografía extractado del expediente del archivo del Juzgado, Información recolectada en el proceso de elaboración del peritazgo y que afecte o haya afectado el predio en el momento de la realización del peritazgo.

6.1.3 Confidencialidad.

Los Peritos comprometen la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia de los informes (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control que en algún momento lo requiera), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del **SOLICITANTE** y responder por ellos de conformidad a las normas vigentes.

7 CONCEPTO DE SERVIDUMBRE

Se tomará el concepto como se encuentra en el Código Civil Colombiano:

“TÍTULO XI: DE LAS SERVIDUMBRES

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

ARTICULO 879. <CONCEPTO DE SERVIDUMBRE>. Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.

ARTICULO 880. <SERVIDUMBRES ACTIVAS Y PASIVAS>. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen, y predio dominante el que reporta la utilidad.

Con respecto al predio dominante, la servidumbre se llama activa, y con respecto al predio sirviente, se llama pasiva.

ARTICULO 881. <SERVIDUMBRES CONTINUAS Y DISCONTINUAS>. Servidumbre continua es la que se ejerce o se puede ejercer continuamente, sin necesidad de un hecho actual del hombre, como la servidumbre de acueducto por un canal artificial que pertenece al predio dominante; y servidumbre discontinua la que se ejerce a intervalos más o menos largos de tiempo y supone un hecho actual del hombre, como la servidumbre de tránsito.

ARTICULO 882. <SERVIDUMBRES POSITIVAS, NEGATIVAS, APARENTES E INAPARENTES>. Servidumbre positiva; es, en general, la que sólo impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer, como cualquiera de las dos anteriores; y negativa, la que impone al dueño del predio sirviente la prohibición de hacer algo, que sin la servidumbre le sería lícito, como la de no poder elevar sus paredes sino a cierta altura. Las servidumbres positivas imponen a veces al dueño del predio sirviente la obligación de hacer algo, como la del artículo 900.

Servidumbre aparente es la que está continuamente a la vista, como la del tránsito, cuando se hace por una senda o por una puerta especialmente destinada a él; e inaparente la que no se conoce por una señal exterior, como la misma de tránsito, cuando carece de estas dos circunstancias y de otras análogas.

ARTICULO 883. <INSEPARABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES DEL PREDIO>. Las servidumbres son inseparables del predio a que activa o pasivamente pertenecen.

ARTICULO 884. <PERMANENCIA E INALTERABILIDAD DE LAS SERVIDUMBRES>. Dividido el predio sirviente no varía la servidumbre que estaba constituida en él, y deben sufrirla aquél o aquéllos a quienes toque la parte en que se ejercía.

Así, los nuevos dueños del predio que goza de una servidumbre de tránsito, no pueden exigir que se altere la dirección, forma, calidad o anchura de la senda o camino destinado a ella.

ARTICULO 885. <DERECHO A LOS MEDIOS PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que tiene derecho a una servidumbre, lo tiene igualmente a los medios necesarios para ejercerla. Así, el que tiene derecho de sacar agua de una fuente, situada en la heredad vecina, tiene el derecho de tránsito para ir a ella, aunque no se haya establecido expresamente en el título.

ARTICULO 886. <DERECHO DE REALIZAR OBRAS INDISPENSABLES PARA USAR LA SERVIDUMBRE>. El que goza de una servidumbre puede hacer las obras indispensables para ejercerla; pero serán a su costa, si no se ha establecido lo contrario; y aun cuando el dueño del

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

predio sirviente se haya obligado a hacerlas o repararlas, le será lícito exonerarse de la obligación, abandonando la parte del predio en que deban hacerse o conservarse las obras.

ARTICULO 887. <ALTERACIONES EN LA SERVIDUMBRE>. El dueño del predio sirviente no puede alterar, disminuir, ni hacer más incómoda para el predio dominante la servidumbre con que está gravado el suyo.

Con todo, si por el transcurso del tiempo llegare a serle más oneroso el modo primitivo de la servidumbre, podrá proponer que se varíe a su costa; y si las variaciones no perjudican al predio dominante, deberán ser aceptadas.

ARTICULO 888. <SERVIDUMBRES NATURALES, LEGALES O VOLUNTARIAS>. Las servidumbres, o son naturales, que provienen de la natural situación de los lugares, o legales, que son impuestas por la ley, o voluntarias, que son constituidas por un hecho del hombre...

ARTICULO 890. <DIVISIÓN DEL PREDIO DOMINANTE>. Dividido el predio dominante, cada uno de los nuevos dueños gozará de la servidumbre, pero sin aumentar el gravamen del predio sirviente

Capítulo I.

De las Servidumbres Naturales

ARTICULO 905. <DERECHO A SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si un predio se halla destituido de toda comunicación con el camino público, por la interposición de otros predios, el dueño del primero tendrá derecho para imponer a los otros la servidumbre de tránsito en cuanto fuere indispensable para el uso y beneficio de su predio, pagando el valor del terreno necesario para la servidumbre, y resarciendo todo otro perjuicio.

ARTICULO 906. <PERITOS EN LA REGULACIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si las partes no se convienen, se reglará por peritos tanto el importe de la indemnización como el ejercicio de la servidumbre.

ARTICULO 907. <EXTINCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si concedida la servidumbre de tránsito, en conformidad a los artículos precedentes, llega a no ser indispensable para el predio dominante, por la adquisición de terrenos que le dan un acceso cómodo al camino, o por otro medio, el dueño del predio sirviente tendrá derecho para pedir que se le exonere de la servidumbre, restituyendo lo que al establecer ésta se le hubiere pagado por el valor del terreno.

ARTICULO 908. <CONSTITUCIÓN OBLIGATORIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO>. Si se vende o permuta alguna parte de un predio, o si es adjudicada a cualquiera de los que lo poseían pro indiviso, y en consecuencia esta parte viene a quedar separada del camino, se entenderá concedida a favor de ella una servidumbre de tránsito, sin indemnización alguna."

CARGA ADICIONAL

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

Artículo 923. Derechos del propietario del predio sirviente

El dueño del predio sirviente tendrá derecho para que se le pague el precio de todo el terreno que fuere ocupado por el acueducto; el de un espacio a cada uno de los costados, que no bajará de un metro de anchura en toda la extensión de su curso, y podrá ser mayor por convenio de las partes, o por disposición del juez, cuando las circunstancias lo exigieren; **y un diez por ciento más sobre la suma total.** Tendrá, además, derecho para que se le indemnice de todo perjuicio ocasionado por la construcción del acueducto y por sus filtraciones y derrames que puedan imputarse a defectos de construcción.

DICTAMEN PERICIAL

8. INTRODUCCION

El presente dictamen tiene la finalidad de establecer el valor a indemnizar por concepto de daño emergente y lucro cesante, entendiéndose que el pago que se hace por concepto del derecho real de servidumbre forma parte del daño emergente, así como en las demás afectaciones se debe establecer el componente de daño emergente y lucro cesante que corresponda, por la construcción de obras para la instalación de redes eléctricas subterráneas en un predio urbano.

8.1 DERECHO DE PROPIEDAD:

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

8.2 MAYOR Y MEJOR USO:

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

8. IDENTIFICACION DEL CLIENTE

9.1 Nombre o Razón social del cliente

CELSIA COLOMBIA S.A. E.S.P.

10. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

10.1 Objeto del dictamen

Determinación del valor a indemnizar por servidumbre de tránsito red eléctrica subterránea "LÍNEA SALADO – VERGEL 34.5 KV. **Fuente:** Plano_SAL-VER-001_20210514

10.2 Destinatario de la valuación

JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ.

11 RESPONSABILIDAD DE LOS VALUADORES

- Los valuadores no serán responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (certificado de tradición).
- El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

12 IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

12.1 Fecha de visita o verificación al bien inmueble

26 de Octubre de 2022

12.2 Fecha del informe y de aplicación del valor

10 de Noviembre de 2022

13 IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES DEL PREDIO SIRVIENTE

13.1 Derecho de propiedad

13.2 Titulo de adquisición

ESCRITURA 458 DE 03-03-72 NOTARIA 1. DE IBAGUE, REGISTRADA EL 21-03-72 AL FOLIO DE MATRICULA 350-0009016

ESCRITURA 4091 DEL 10-11-1994 NOTARIA 3. DE IBAGUE, DESENGLOBE MATRÍCULA INMOBILIARIA 350-108527

13.3 NOMENCLATURA Y/O NOMBRE DEL PREDIO

**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

Predio denominado “Lote ”, ubicado en la **Dirección Catastral** K 8 K 14 C 108 C 110 VIA AL SALADO

13.4 Matricula inmobiliaria

Lote	357-108527
------	------------

13.5 Cédula catastral

Lote	730010110000002800009000000000
------	--------------------------------

13.6 Propietarios

SOCIEDAD ZORROZA Y LANDIA LIMITADA

14. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

14.1 País de Ubicación

Colombia

14.2 Departamento

Tolima

14.3 Municipio de Ubicación

Ibagué

14.4 Dirección del bien inmueble

DIRECCIÓN CATASTRAL K 8 K 14 C 108 C 110 VIA AL SALADO

14.5 Información del sector

14.5.1 Localización

**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

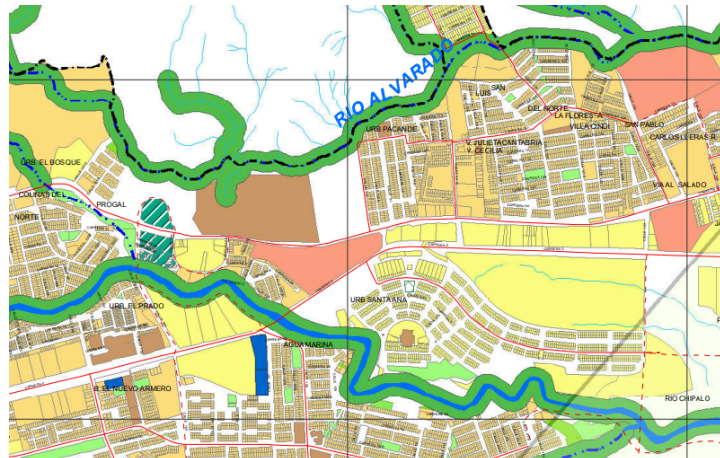
CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

El inmueble se encuentra localizado en el sector nor oriental del municipio de Ibagué
coordenadas geográficas 4°26'47.5"N 75°10'02.7"W 4.446537, -75.167422



Fuente Google Earth



15.DESCRIPCIÓN DEL BIEN INMUEBLE O PREDIO

Localización del predio: predio urbano sin desarrollar, localizado según Catastro entre las Carreras 8ª y 14 Calles 108 C – 110 vía al Salado, Comuna 7, con buenas vías de acceso la Avenida Ambalá y la Carrera 5ª, Calle 110

DELIMITACIÓN DEL SECTOR

NORTE: Con Zona Rural del municipio.

SUR: Con parque biosaludable San Luizú y urbanización Santa Ana

ORIENTE: Con la urbanización Pacandé y Surtiplaza.

**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

OCCIDENTE: Con el Sector Villa Martha y río Chipalo

ACTIVIDAD DEL SECTOR

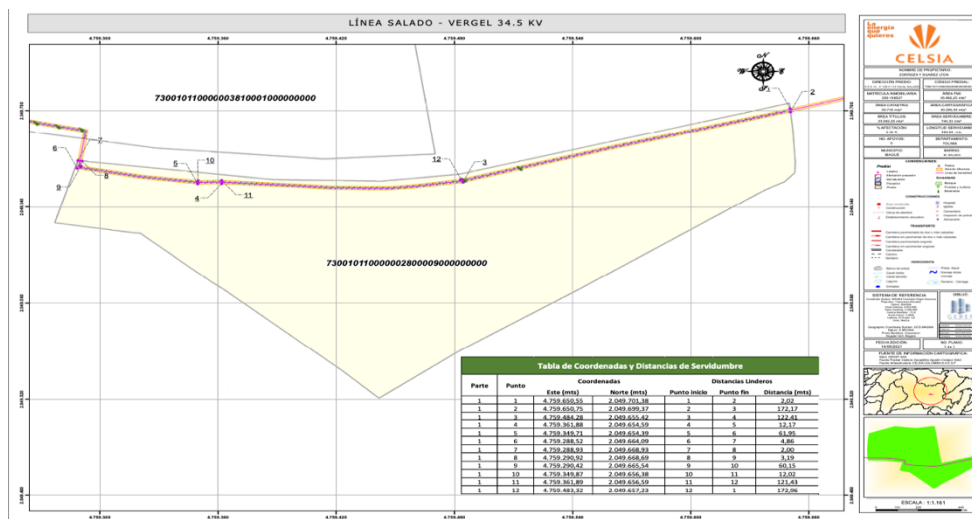
Sector con predominio uso residencial al interior y comercio y servicio en zonas delimitadas sobre los corredores de la Avenida Ambalá y la Carrera 5ª, con una estratificación socioeconómica para uso residencial dos (2) y tres (3).

EDIFICACIONES IMPORTANTES EN EL ENTORNO

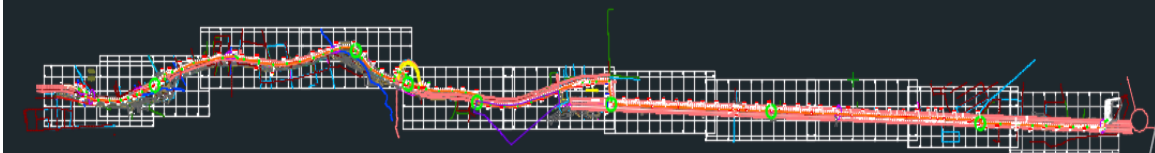
Supermercado Surtiplaza, Sede Universidad Cooperativa de Colombia, Conjuntos residenciales Fonderella y Yerbabuena, Sede deportiva Santa Ana Universidad de Ibagué,

Ocupación actual del pedio.- pastura para ganado vacuno.

ÁREA TOTAL DEL PREDIO; 3 Has 5.082,22 m², Fuente: Certificado de Tradición de la M.I 350-108527 de fecha Julio 23 de 2021.



REPLANTEO UBICACION DE CAJAS R1@1000m



CELSIA

PROYECTO SALGADO - VERGEL 34.5 KV

INVENTARIO PREFIDAL

ID FREDIO:G-S-V-001

SECTOR

IBAGUÉ

HOJA

1 DE 2

NOMBRE FREDIO / DIRECCIÓN

VEREDA

MUNICIPIO

DEPARTAMENTO

K 8 K 14 C 110 VIA AL SALADO

EL SALADO

IBAGUÉ

TOLIMA

PROPIETARIO

CÉDULA Y/O NIT

TELÉFONO

ZORROZA Y SUAREZ LTDA

890701655-1

(8)2725132

FRUTALES Y CULTIVOS

ITEMA	DESCRIPCIÓN	EDAD	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD	ITEMA	DESCRIPCIÓN	EDAD	ESTADO	UNIDAD	CANTIDAD
1	Pasto para ganadería		Buena	m ²	944,33	13					
2						14					
3						15					
4						16					
5						17					
6						18					
7						19					
8						20					
9						21					
10						22					
11						23					

MADERABLES

ITEMA	DESCRIPCIÓN	DAP(m)	ALTURA	CANTIDAD	ITEMA	DESCRIPCIÓN	DAP(m)	ALTURA	CANTIDAD
-------	-------------	--------	--------	----------	-------	-------------	--------	--------	----------

CELSIA

**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

DATOS DE OTROS PROPIETARIOS Y/O POSEEDORES			
Nº	PRIMER APELLIDO/SEGUNDO APELLIDO NOMBRES	Nº IDENTIFICACIÓN	DIRECCIÓN
1	ZORROZA Y SUAREZ LTDA	890701655-1	
OBSERVACIONES		FIRMA PROPIETARIO Y/O POSEEDOR	
		NOMBRE	EDER HONEL VAREGAS
		FIRMA	<i>[Firma manuscrita]</i>
		CÉDULA	5.9912.272
ANALISTA PREDIAL		FECHA DE SUSCRIPCIÓN (dd-mm-aa)	
NOMBRE: LUIS EDUARDO BUITRAGO ROA		(27-05-2021)	

	CROQUIS PREDIO		
	Proyecto Eléctrico Salado Vergel 34.5 kV		
ID PREDIO:		ID GESTIÓN:	G-S-V-001
		SERVIDUMBRE	X COMPRA
INFORMACIÓN DEL PREDIO			
F.M.I.:	350-108527	USO ACTUAL:	URBANO
CÉDULA CATASTRAL	73001011002800009000		
PROPIETARIO:	ZORROZA Y SUAREZ LTDA		CC/NIT: 890701655-1
POSEEDOR U OTRO:			CC/NIT:
CELULAR/FIJO:	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN:		

LINDEROS DEL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN: Por el NORTE, en extensión de trescientos noventa y seis metros (396.00 mts) con la carretera 14 o Avenida Ambala; por el ORIENTE, en extensión de cuarenta y cinco metros (45.00 mts) con la propiedad de Inversiones Gómez y González Ltda.; por el SUR, en línea quebrada de cuatro metros (4.00 mts), cincuenta metros (50.00 mts), ciento cuarenta y siete metros (147.00 mts), catorce metros (14.00 mts), sesenta y cinco metros (65.00 mts), ciento diecinueve metros (119.00 mts) y setenta y siete metros (77.00 mts) con la vía al Norte del Tolima; por el OCCIDENTE, en extensión de cuarenta y cinco metros (45.00 mts) con terrenos de la Sociedad Dueñas Constructores Ltda.

Fuente: Escritura Pública N° 2279 del 21 de Agosto de 2021, Notaría Tercera de Ibagué y ESCRITURA 4091 DEL 10-11-1994 NOTARIA 3. DE IBAGUE, DESENGLOBE MATRÍCULA INMOBILIARIA 350-108527

Linderos del área requerida:

“por el Norte: del punto 10 en las coordenadas (N 2.049.656,38 – E 4.759.349,87) al punto 11 en las coordenadas (N 2.049.656,59 – E 4.759.361,89), al punto 12 en las coordenadas (N 2.049.657,23 – E 4.759.483,32), al punto 1 en las coordenadas (N 2.049.701,38 – E 4.759.650,55), colindando con el mismo predio Lote El Triangulo; por el Oriente: del punto 1 en las coordenadas (N 2.049.701,38 – E 4.759.650,55) al punto 2 en las coordenadas (N 2.049.699,37 – E 4.759.650,75) colindando con la Calle 110; por el Sur: del punto 2 en las coordenadas (N 2.049.699,37 – E 4.759.650,75) al punto 3 en las coordenadas (N 2.049.655,42 – E 4.759.484,28), al punto 4 en las coordenadas (N 2.049.654,59 – E 4.759.361,88), al punto 5 en las coordenadas (N 2.049.654,39 - E 4.759.349,71) colindando con el mismo predio Lote El Triángulo; por el Occidente: del punto 5 en las coordenadas (N 2.049.654,39 - E 4.759.349,71) al punto 10 en las

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.					
	CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS					
	DECRETO 556 de 2014					

coordenadas (N 2.049.656,38 – E 4.759.349,87), colindando con el mismo predio Lote el Triángulo.

Tabla de Coordenadas y Distancias de Servidumbre						
Parte	Punto	Coordenadas		Distancias Linderos		
		Este (mts)	Norte (mts)	Punto inicio	Punto fin	Distancia (mts)
1	1	4.759.650,55	2.049.701,38	1	2	2,02
1	2	4.759.650,75	2.049.699,37	2	3	172,17
1	3	4.759.484,28	2.049.655,42	3	4	122,41
1	4	4.759.361,88	2.049.654,59	4	5	12,17
1	5	4.759.349,71	2.049.654,39	5	6	61,95
1	6	4.759.288,52	2.049.664,09	6	7	4,86
1	7	4.759.288,93	2.049.668,93	7	8	2,00
1	8	4.759.290,92	2.049.668,69	8	9	3,19
1	9	4.759.290,42	2.049.665,54	9	10	60,15
1	10	4.759.349,87	2.049.656,38	10	11	12,02
1	11	4.759.361,89	2.049.656,59	11	12	121,43
1	12	4.759.483,32	2.049.657,23	12	1	172,96

ÁREA DE AFECTACIÓN

ÁREA SERVIDUMBRE: 744,33 mts ²
LONGITUD SERVIDUMBRE: 369,69 mts

NORMA APLICADA PARA LA REALIZACIÓN DEL DICTAMEN PERCIAL

RESOLUCION N° 1092 (20 de septiembre de 2022) "Por la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social."

Artículo 1º. - Objetivo. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos de servidumbres legales y afectaciones transitorias que se configuran con ocasión de la construcción, operación o mantenimiento de obras o actividades declaradas por el legislador como de utilidad pública e interés social y que componen el daño emergente y lucro cesante de la indemnización que corresponda.

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C. CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS DECRETO 556 de 2014
--	---

Artículo 2°. - Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable para la elaboración de avalúos de servidumbres legales y afectaciones en desarrollo de actividades, obras o proyectos declarados por el legislador como de utilidad pública e interés social y es de estricto cumplimiento para los avaluadores, peritos, propietarios, poseedores, ocupantes y responsables de la gestión predial en este tipo de actividades, incluidas las afectaciones sobre predios baldíos, tanto en el marco de la negociación voluntaria como en los procesos de adquisición por vía judicial o administrativa.

Artículo 4°. - Solicitud del avalúo. El promotor de la actividad de utilidad pública e interés social o el propietario del predio objeto de servidumbre, solicitará al IGAC o a la autoridad catastral correspondiente que tenga la función o competencia, o a peritos o avaluadores privados inscritos o no en las Lonjas de Propiedad Raíz y con Registro Abierto de Avaluador (RAA en la categoría correspondiente), la realización de los avalúos a que hace referencia la presente resolución.

Artículo 5°. - Documentos adjuntos a la solicitud del avalúo. Para gestionar el avalúo, en el desarrollo de las actividades o proyectos de utilidad pública e interés social se deberán aportar como mínimo los siguientes documentos:

- a) Plano en el que conste la ubicación del inmueble afectado con ocasión de la construcción de la obra pública, precisando gráficamente el área de intervención, y todas aquellas especificaciones técnicas que deben contener los productos cartográficos,
- b) Copia del certificado de tradición o consulta de la Ventanilla Unica de Registro – VUR del inmueble afectado, con una vigencia máxima de 90 días calendario a la fecha de la solicitud (en caso de que el inmueble no cuente con este documento, deberá dejarse expresa constancia) o Estudio de títulos del inmueble objeto de estudio.
- c) Ficha predial o documento donde conste entre otros: la identificación jurídica y catastral, las áreas de terreno del predio y la afectación, coberturas, inventarios de especies y maderables, construcciones, valor potencial (si aplica) y anexos requeridos por la afectación de servidumbre de manera detallada, el alcance o tipo de proyecto que se realizarán en el predio, el tipo de afectación que se causará sobre el área (total o parcial) y demás elementos que hagan parte de la franja de servidumbre.
- d) Certificación de norma de uso del suelo, expedida por la secretaría de planeación y obras públicas del municipio o quien haga sus veces de donde se encuentre localizado el predio y específicamente de la franja de servidumbre.

Capítulo II Cálculo de la indemnización por objeto de la servidumbre

Artículo 8°. - Factores para determinar la indemnización. Se establecerán según el grado de afectación que se genere sobre la franja de terreno requerida para la obra de utilidad pública e interés social, los cuales se determinan a continuación:

1. Factor según tipo de infraestructura.
2. Factor según la clase de suelo.

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.
	CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS
	DECRETO 556 de 2014

Artículo 9°. - Factor según tipo de infraestructura. Corresponde a la afectación según la actividad a la que está destinada la obra de utilidad pública e interés social; para lo cual se aplicará la siguiente clasificación:

OBRA DE UTILIDAD PÚBLICA	INFRAESTRUCTURA	GRADO DE AFECTACIÓN
Hidrocarburos	Locaciones / Estaciones	Total
	Línea de flujo / oleoducto superficial	Total
	Línea de flujo / oleoducto enterrado	Parcial
	Casetas / Bunker	Total
	Unidades repetidoras de protección catódica	Total
Acueducto	Línea superficial	Total
	Línea enterrada	Parcial
	Bocatoma / puntos de captación	Total
Telecomunicaciones	Torres / repetidoras	Total
	Línea de transmisión aérea	Parcial
	Línea de transmisión subterránea	Parcial
Vías	Vías	Total
Eléctrico	Torre / poste	Total
	Línea de conducción eléctrica aérea	Parcial
	Línea de conducción eléctrica subterránea	Parcial

Parágrafo 1: Cuando el grado de afectación sea total la indemnización corresponderá al 100% del valor comercial del terreno donde se ubica la franja de servidumbre, de conformidad con el artículo 11 de la presente resolución.

Parágrafo 2: Cuando el grado de afectación es parcial se continuará según lo establecido para la determinación de la valoración del derecho de servidumbre de acuerdo con la infraestructura en los términos establecidos en los artículos 13 y 14.

Parágrafo 3: Para las diferentes industrias se tendrá en cuenta su grado de afectación según su infraestructura instalada o por instalar, la cual puede encontrarse o no en el listado anterior, donde para la infraestructura enterrada o aérea será parcial y para la infraestructura superficial o a nivel de terreno será el 100%.

Parágrafo 3: Para las diferentes industrias se tendrá en cuenta su grado de afectación según su infraestructura instalada o por instalar, la cual puede encontrarse o no en el listado anterior, donde para la infraestructura enterrada o aérea será parcial y para la infraestructura superficial o a nivel de terreno será el 100%.

Parágrafo 4: Independientemente de la obra de utilidad pública e interés social, cuando la infraestructura que se instale sea aérea, la determinación de la valoración del derecho de servidumbre se realizara según los términos establecidos en el artículo 14.

Dictamen Indemnización por Afectación Servidumbre eléctrica	HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.
	CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS
	DECRETO 556 de 2014

Artículo 10°. - Factor según la clase de suelo. Teniendo en cuenta la clasificación del suelo reglamentado en los POT, EOT o PBOT el grado de afectación aplicable a la franja de servidumbre será el siguiente:

Clasificación y/o Categoría del suelo	Grado de Afectación
Urbano	Total
Expansión Urbana	Parcial - Total
Protección	Parcial - Total
Rural	Parcial
Suburbano	Parcial

Parágrafo 1: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo urbano la afectación será total, puesto que las limitaciones que se imponen al inmueble impiden el desarrollo de cualquier uso o actividad constructiva de carácter permanente.

Parágrafo 2: Cuando el predio se encuentre clasificado dentro de la categoría de suelo expansión urbana y cuente con plan parcial aprobado la afectación también será total, debido a que ese acto administrativo le asigna usos y tratamientos urbanos, de lo contrario la afectación será parcial.

Parágrafo 3: Cuando el grado de afectación sea parcial se continuará con la aplicación de la fórmula correspondiente en los términos de los artículos 12 y 13 de la presente resolución.

Artículo 11°. - Valor de la indemnización por servidumbre con grado de afectación total.

Cuando el grado de afectación sea total, el reconocimiento de la indemnización será equivalente al 100% del valor comercial unitario de terreno determinado para la zona multiplicado por el área de la franja de servidumbre. Para la determinación del valor comercial de la zona se deberán aplicar los métodos y demás disposiciones al respecto, contenidas en la Resolución 620 de 2008 expedido por Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Decreto 1170 del 2015 expedido por el DANE o las normas que las modifiquen o sustituyan.

Valor comercial (VC): corresponde al precio más probable por unidad de área por el cual se transaría el inmueble objeto de servidumbre en un mercado donde comprador y vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas del bien, obtenido mediante la aplicación de las metodologías valuatorias vigentes.

Valor Unidad de Área Servidumbre por infraestructura Subterránea (VSs): es el resultado del valor de la servidumbre de acuerdo con la aplicación de la fórmula del cálculo de valor.

Cálculo del valor: Se establece la siguiente relación matemática que conjuga los factores descritos anteriormente resumidos en la siguiente fórmula:

**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

Cálculo DE SERVIDUMBRE ELECTRICA SUBTERRÁNEA				
No	ATRIBUTO	ALCANCE	OPERACIÓN	OBSERVACIÓN Y MEMORIA DESCRIPTIVA
1	VEREDA/BARRIO	Sector Surtiplaza	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
2	UBICACIÓN	Avenida Ambalá y Cra 5ª, Calles 108 C - 110	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
3	PROPIETARIO	Sociedad Zorroza y Suárez Ltda	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
4	NIT/CC	NIT 890.701.655-1	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
5	MATRICULA	350-108527	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
6	USO DEL SUELO	URBAO	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
7	CEDULA CATASTRAL	7300101 10 0280 0009 000	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
8	Fecha de Física (visita)	28-oct-22	DIRECTO	Dato del Avaluador
9	Servidumbre	SUBTERRÁNEA	DIRECTO	SERVIDUMBRE AÉREA
10	Área lote M2	35.082,25	DIRECTO	Consulta en el Informe de Avalúo
11	Área Servidumbre m2	744,33	DIRECTO	Cálculo del Plano Aportado
	Longitud	369.69		
12	Área no Afectada m2	34.338	L10-L11	Cálculo del Avaluador
13	Valor m2 lote	\$ 655.000,00	DIRECTO	Método Mercado / residual / renta. Ver Avalúo aportado
14	Avalúo Finca (ANTES) terreno	22.978.873.750	L10 x L13	Método Valuatorio Resolución IGAC 620 DE 2008.
15	CIRCUITO DE LÍNEA kv	34,50	DIRECTO	Proporcionado por la empresa
16	Afectación	100%	TABLA	Criterio del Avaluado Concertado con el Cliente. Ver tabla ECOPETROL
17	No Afectación Remanente	0%	100% - L16	Cálculo
18	Valor Área de Lote No Afectada	22.491.337.600	L12 x L13	Cálculo
19	Valor remanente por Área del lote afectado	-	L11 x L13 x L17	Área Afectada x Valor m2 x % Remanente
20	Valor Total Lote Con Afectación (DESPUÉS)	22.491.337.600	L18 + L19	Nuevo Cálculo del Avalúo del Predio
21	Valor indemnización Servidumbre	487.536.150	L14 - L20	DAÑO AL REMANENTE
22	Código Civil Artículo 923* (10% adicional) SOLO ACUEDUCTO	0%	NA	Valor del 10% adicional CÓDIGO CIVIL SOLO ACUEDUCTO
23	TOTAL AVALÚO SERVIDUMBRE	487.536.150	L21	Área afectada por Valor unitario Servidumbre
24	VALOR UNITARIO Afectación	655.000,00	L23 / L11	Valor por Metro Cuadrado de la Afectación
25	EN LETRAS			
DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE				
26	Área ocupada por un poste		DIRECTO	Información suministrada por la empresa
27	Valor comercial terreno m2	\$ 655.000,00	DIRECTO= L13	Información suministrada por el Avalúo del Predio
28	Numero de Postes implantados		DIRECTO	Información suministrada por la empresa
29	Valor Daño Poste	-	CALCULO	Cálculo
28	Indemnización por pastos		CALCULO	Información suministrada por la empresa, calculo
29	Indemnización por cultivos		CALCULO	Información suministrada por la empresa, calculo
30	Indemnización por plantaciones forestales		CALCULO	Información suministrada por la empresa, calculo
31	Indemnización por construcciones		CALCULO	Información suministrada por la empresa, calculo
30	TOTAL DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE	-	CALCULO	Cálculo
RESUMEN				
31	SERVIDUMBRE	487.536.150	RESULTADO	TOTAL
32	DAÑO EMERGENTE	-	RESULTADO	TOTAL
33	LUCRO CESANTE	-	RESULTADO	TOTAL
34	TOTAL AFECTACIÓN	487.536.150,00	TOTAL	SUMA TOTAL
35	EN LETRAS			

SON: MILLONES. MIL PESOS M.L

21. CONSIDERACIONES FINALES AL AVALUO

El encargo del Dictamen corresponde a la determinación de valor de la servidumbre eléctrica, en el Municipio de Ibagué de 34.5 kV, que soportará el predio Sirviente, ubicado en la Avenida Ambalá Carrera 14 y Carrera 5ª Calles 108 C y 110, el daño comprende la instalación de la línea Subterránea sobre el predio Lote urbano, con afectación 100%.

22. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR (ES)

22.1 NOMBRE DE LOS AVALUADORES

HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO
HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA

22.2 REGISTRO DE ACREDITACION

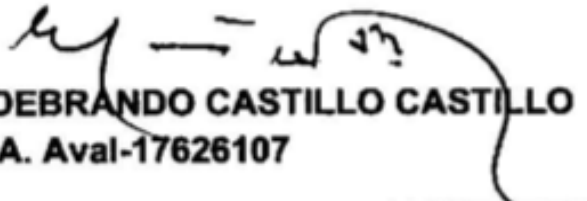
**22.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN
(CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

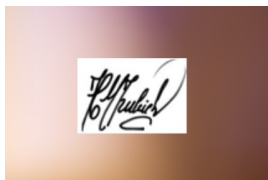
Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses.

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

22.4 FIRMA DEL RESPONSABLE

AVALUADORES PROFESIONALES CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A


HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO
R.A.A. Aval-17626107



HECTOR MANUEL ZUBIETA FIGUEROA.

**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

ESTUDIO FOTOGRAFICO



**PANORAMICAS MOSTRANDO VIAS DE ACCESO CARRERA 5ª
Y VÍA AL LADO DE SURTIPLAZA.**



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



AVENIDA AMBALÁ FRENTE AL ÁREA DE SERVIDUMBRE



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



VIAS BORDENADO EL PREDIO SIRVIENTE



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



***AREA POR DONDE SE INSTALAON LAS REDES SUBTERRANEAS DE ENERGIA
ELÉCTRICA***



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



MUESTRA UNA DE LAS CAJAS DE INSPECCIÓN



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



PANORÁMICAS MOSTARNDÓ ÁREA CON TOPOGRAFÍA PLANA DEL
PREDIO SIRVIENTE



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



AL FONDO MULTIPLAZA

Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014


República de Colombia
Departamento de Antioquia
y en su nombre el


**INSTITUTO
POLITÉCNICO
INTERNACIONAL**
DIOS, FAMILIA, ACADEMIA Y DESARROLLO

Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

Con licencia de funcionamiento según resolución N° 201750015235 de noviembre 16 de 2017 y registro de programas según resolución N° 201850015472 de febrero 12 de 2018 de la Secretaría de Educación del Municipio de Medellín.

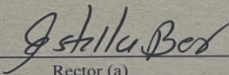
Concede a:

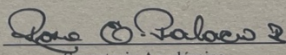
Hildebrando Castillo Castillo
17.626.107 de Florencia

El presente Certificado de Aptitud Ocupacional como Técnico Laboral por Competencias en:

**Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz,
Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales**

Por haber culminado y aprobado satisfactoriamente todos los estudios correspondientes a dicho programa, con una intensidad horaria total de 1200 horas, cumpliendo con todos los requisitos legales estipulados en la ley general de educación 115 del 8 de febrero de 1994 y el decreto único reglamentario del sector educativo 1075 del 26 de mayo de 2015 y el plan de estudios conforme al Proyecto Educativo Institucional.


Rector (a)


Secretaria Académica

Registrado en el Acta General de Certificación N° 009, Folio 010
Dado en Medellín a los 10 días del mes de diciembre de 2019

Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014

CERTIFICADO

NIT: 9014854819

**CORPORACIÓN
COLEGIO NACIONAL DE
AVALUADORES**

PERSONERÍA JURÍDICA 55-000000000002280.12



Sabaneta, Antioquia: agosto, de 2022

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), Hildebrando Castillo Castillo, identificado(a) con la cédula de ciudadanía Colombiana No 17626107 se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) Hildebrando Castillo Castillo, Se encuentra Registrado(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-17626107, reside en la Ciudad de Ibagué del departamento de Tolima. La ERA pertinente certificará las categorías de avalúos en los cuales el COLEGIADO esta registrado en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, para ello debe anexar el Certificado de Competencia que la entidad emite para tal fin.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) Hildebrando Castillo Castillo, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17626107. El(la) señor(a) Hildebrando Castillo Castillo se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación.

Quien Certifica:

Sergio Alfredo Fernández Gómez.
Presidente y Representante Legal
Corporación Colegio Nacional de Avaluadores

Calle 75 A SUR 47 A 13 IN 408 Sabaneta Antioquia

3503979797



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

**SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO
CERTIFICA:**

Que el señor, HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO, identificado con cédula de ciudadanía N° 17.626.107, es miembro activo de la LONJA PROPIEDAD RAÍZ DELTOLIMA afiliado a "FEDELONJAS", inscrito desde el mes de Septiembre de 1.994.

Que el Señor HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO ha sido parte de la Junta Directiva y comité técnico, destacándose en el gremio por su idoneidad, sentido de pertenencia y amplia experiencia en la actividad inmobiliaria.

En los últimos años ha realizado avalúos Urbanos, Rurales y de Maquinaria y Equipo, solicitados a la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima.

Que el Señor HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO se encuentra inscrito en el R.N.A-Registro Nacional de Avaluadores con la Credencial N° 1208, en la especialidad de Avalúos Urbanos, Rurales y de Maquinaria.

Que el señor HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO se encuentra Certificado con el R.A.A-Registro abierto de avaluadores con número de avaluador AVAL-17626107, en las 13 especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio, Intangibles, Intangibles Especiales.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los Dos (26) días del mes de Agosto de Dos Mil Veintidós (2.022).


CESAR A. QUINTERO VARÓN
Director Ejecutivo

**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



**Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica**

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014



**CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL
EN AVALÚOS DE INMUEBLES
RURALES**
No. INTER - CO 0131
No. RUR-0244

R.N.A.
CERTIFICA QUE:
HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO
C.C. 17626107 - COLOMBIA
R.N.A. 1208

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la **norma internacional ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	ISO 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19 NCL 210302006 Versión 2 - Aplicar metodologías valoratorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31	EQ/DQ/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

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

Fecha de Otorgamiento : 1/12/2015 *Fecha de Actualización : -
Fecha de Renovación : - Fecha de Vencimiento : 31/12/2019


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea (4077) 11 6205023 y nuestro página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: HUR/R12
Versión: 00



**CERTIFICACIÓN INTERNACIONAL
EN AVALÚOS DE INMUEBLES
URBANOS**
No. INTER - CO 0131
No. URB-0373

R.N.A.
CERTIFICA QUE:
HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO
C.C. 17626107 - COLOMBIA
R.N.A. 1208

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en el esquema de certificación acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC, bajo los criterios de la **norma internacional ISO/IEC 17024:2012** en:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA Versión 2 - Aplicar las metodologías valoratorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. Vigencia ampliada hasta 2020-12-31 ISO 210302012 SENA Versión 1 - Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. - Fecha Aprobación 2017-05-19	EQ/DQ/01 Esquema de Certificación de Personas, categoría o Especialidad de Avalúos de Inmuebles Urbanos.

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

Fecha de Otorgamiento : 1/04/2016 *Fecha de Actualización : -
Fecha de Renovación : - Fecha de Vencimiento : 30/04/2020


LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO R.N.A.

Todo el contenido del presente certificado es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea (4077) 11 6205023 y nuestro página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: HUR/R12
Versión: 00

Dictamen
Indemnización
por Afectación
Servidumbre
eléctrica

HECTOR MANUEL ZUBIETA F/HILDEBRANDO CASTILLO C.

CON REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES EN 13 CATEGORIAS

DECRETO 556 de 2014





PIN de Validación: ba290b06



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) **HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17626107, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Enero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-17626107.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
27 Ene 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba290b06



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



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
17 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
22 Ene 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ba290b06



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



Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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



PIN de Validación: ba290b06



Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
05 Feb 2020

Regimen
Régimen Académico

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

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0244, vigente desde el 12 de Enero de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0177, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0373, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA
Dirección: CARRERA 4ª BIS N° 78 -11
Teléfono: 3133499329
Correo Electrónico: hildecas52@gmail.com

Experiencia verificada:

- BANCO AGRARIO DE COLOMBIA - AVALÚOS URBANOS Y RURALES - 2016.
- LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA - AVALÚOS MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL - 2009.



PIN de Validación: ba290b06



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

Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 17626107. El(la) señor(a) HILDEBRANDO CASTILLO CASTILLO se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

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



PIN DE VALIDACIÓN

ba290b06

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

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal