

RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
PALACIO DE JUSTICIA PISO 2 BLOQUE 1 OFICINA 202
ESPINAL TOLIMA

OFICIO NUMERO 031
16 DE ENERO DE 2025

Señor
JUEZ ONCE ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO
IBAGUE TOLIMA
correo electrónico: ADM11IBAGUE@CENDOJ.RAMAJUDICIAL.GOV.CO

REF: EXPROPIACION JUDICIAL
DEMANDANTE: AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA "ANI" NIT. 8301259969
DEMANDADO: ORFILIA CANIZALES PALACIOS C.C. 20280130 Y
MARIA BELEN CANIZALES DE HIDALGO C.C. 28503846
RADICACION 73-268-31-03-002-2018-00085-00

Comendidamente le comunico que mediante proveído del 5 de diciembre de 2024, proferido en el proceso de la referencia, y en respuesta a su oficio No. Joam-0513 del 3 de diciembre de 2024, ordenado dentro del proceso de REPARACION DIRECTA de WILLIAM ALFONSO CORREA MONROY Y OTROS contra NACIÓN – AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA Y CONCESIONARIA SAN RAFAEL S.A. RADICACION 73001-33-33-011-2018-00312-00, comedidamente me permito remitir copia del dictamen pericial elaborado por la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Tolima, obrante en el proceso de Expropiación Judicial Radicación 2018-00085-00.

Cordialmente,



ARIEL FLOREZ ANGEL
Secretario



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



CALLE 3 No 10-85 IN
GUALANDAY - COELLO TOLIMA



1

DICTAMEN PERICIAL

**CLASE DE INMUEBLE
DIRECCIÓN**

**CALLE 3 No 10-85
CALLE 3 No 10-85 IN**

**CORREGIMIENTO
MUNICIPIO
DEPARTAMENTO
FECHA**

**GUALANDAY
COELLO
TOLIMA**

ENERO 11 DE 2019

PROPIETARIAS

**ORFILIA CANIZALES PALACIO Y MARIA BELEN CANIZALES DE
HIDALGO**

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



174

I.- INTRODUCCIÓN:

1.1- PROPÓSITO DEL AVALÚO

Estimar los perjuicios por la afectación por faja de retiro obligatoria o de reserva o de exclusión como consecuencia de la construcción del viaducto del Proyecto vial Girardot - Ibagué - Cajamarca, segunda calzada, variante Gualanday sobre los predios y edificación de propiedad de las señoras ORFILIA CANIZALES PALACIO y MARIA BELEN CANIZALES PALACIOS, ubicados en el Centro Poblado Urbano de Gualanday, municipio de Coello, Departamento del Tolima. (Art. 9 decreto No 117 de 2011 Alcaldía Municipal de Coello).

La faja de retiro obligatorio de una vía constituye zonas de reservas o de exclusión donde se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora, por lo que no es objeto de otorgar permisos o licencias por parte de las autoridades correspondientes, salvo aquellas obras o actividades que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte (Art. 6 Ley 1228 de 2008 y art. 55 de la Ley 1682 de 2013).

1.2- VALOR COMERCIAL O DE MERCADO:

2

El valor comercial o de mercado que se utiliza en este dictamen, se puede definir así: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, y/o justo precio en una indemnización".

El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares. (art. 23 de la Ley 1682 de 2013).

El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas, y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUAYALANDAY - COELLO TOLIMA

Los perjuicios corresponden, al daño emergente representado por el valor comercial del inmueble y el lucro cesante se calculará, según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses. (Art. 37 Ley 1682 de 2013, Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014).

En el presente caso, el daño emergente está cuantificado por el valor comercial del terreno del área afectada y el valor de la construcción y su reposición como vivienda nueva. No se cuantificará el lucro cesante en consideración a que los inmuebles objeto del presente dictamen pericial están destinados a vivienda familiar.

1.3.- DERECHO DE PROPIEDAD:

De acuerdo a los certificados de libertad y tradición de los predios afectados, se verifica que las propietarias tienen el derecho de dominio real completo y absoluto, teniendo el usufructo de los mismos pudiendo disponer y transferir el inmueble con entera libertad.

1.4.- EL ÓPTIMO Y MEJOR USO:

Es aquel que al momento del avalúo es el de mejor aprovechamiento económico. También se define como el uso y programas disponibles de utilización futura que produzcan el más alto valor sobre la tierra, de acuerdo con las normas urbanísticas, las condiciones del mercado actual y la necesidad que tenga el propietario.

1.5.- VIGENCIA DEL AVALÚO:

El presente avalúo tiene vigencia de un año, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUALANDAY - COELLO TOLIMA

II. INFORMACIÓN BÁSICA:

2.1 TIPO DE INMUEBLE

Lotes de terreno y construcciones

2.2 TIPO DE AVALUO:

Comercial que representa el daño emergente únicamente.

2.3 DIRECCIÓN PREDIOS:

Calle 3 No 10-85 Gualanday Lote 1

Calle 3 No 10-85 IN Lote 2

2.4 LOCALIZACIÓN:

4°17'10.98"N Y 75° 2'1.51"O

2.4.1 UBICACIÓN

Los predios se encuentran ubicados sobre el margen derecho de la carretera actual Ibagué Bogotá, en Gualanday, pasando el puente sobre la Quebrada Gualanday y debajo del nuevo viaducto en construcción de la segunda calzada variante Gualanday.

2.4.2 BARRIO O URBANIZACIÓN:

Centro Poblado Urbano de Gualanday

2.4.3 MUNICIPIO:

Coello

2.4.4 DEPARTAMENTO:

Tolima

2.5 DESTINACIÓN ACTUAL DE LOS INMUEBLES

Vivienda familiar

2.6 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUÓ

- Certificados de tradición y libertad Nos 357-14719, 357-14303
- Escrituras No 325 del 07/02/1956 Notaria 3 de Bogotá D. C.
- Escrituras No 1.717 del 27/09/1958 Notaria 2ª de Ibagué
- Carta catastral Urbana del Corregimiento de Gualanday expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Planos y cartera levantado por el señor Kristian Camilo Céspedes.

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUALANDAY - COELLO TOLIMA

2.7 SOLICITANTE DEL AVALUO:

Orfilia Cenizales Palacio y María Belén Canizales de Hidalgo

2.8 FECHA DE LA VISITA:

Noviembre 26 de 2018

2.9 FECHA DEL INFORME:

Enero 11 de 2018

III. TITULACIÓN:

NOTA: Este resumen no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

3.1 PROPIETARIAS:

Orfilia Canizales Palacio c.c. 20'280.130 y María Belén Canizales de Hidalgo c.c. 28'503.846.

3.2 TITULO DE ADQUISICIÓN:

Partición sin número del 01/03/1968 Juzgado Civil Municipal de Cajamarca

5

3.2 FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA:

357-14719 Lote 1 *FYMD*
357-14303 Lote 2 *(30 md)*

3.3 REGISTRO CATASTRAL:

73200-02-00-0002-0032-000 Lote 1 02-00-00-00-002-0032-0-00-00-0000 (actual)
73200-02-00-0002-0006-000 Lote 2 02-00-00-00-002-0006-0-00-00-0000 (actual).

3.4 ESCRITURA DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

No

3.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS:

No tiene gravámenes ni limitaciones a la propiedad.

IV. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN:

4.1 BARRIOS O URBANIZACIONES ADYACENTES:

Zona comercial y residencial del Centro Poblado Urbano de Gualanday

4.2 ACTIVIDADES PREDOMINANTES:

4.2.1 DEL SECTOR:

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.996

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUALANDAY-COELLO TOLIMA

Comercio y vivienda

4.3 TIPOS DE EDIFICACIÓN:

4.3.1 DEL SECTOR:

En el sector predominan las construcciones de un piso con locales comerciales de venta de frutas y productos lácteos.

4.4 EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:

Casas de campo y Estación de la Policía Nacional.

4.5 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA:

El sector se destaca por su tipología de comercio sencillo.

4.6 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR (ARTERIALES):

4.6.1 ENUMERACIÓN:

Vía Ibagué- Bogotá

4.6.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Vía nacional de una calzada bidireccional.

4.6.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

✓ Bueno

4.7 VÍAS PRINCIPALES:

4.7.1 ENUMERACIÓN

Sobre los predios (literalmente) se encuentra el viaducto en construcción de la segunda Calzada Variante Gualanday, motivo del presente informe

4.7.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Viaducto situado a 75 ms de altura sobre los predios antes detallados ✓

4.7.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Viaducto en construcción.

4.7.4 VÍA FRENTE A LA PROPIEDAD:

Carretera Ibagué - Bogotá, antigua vía y actualmente en servicio bidireccional

4.7.5 IDENTIFICACIÓN:

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

LANDAY - COELLO TOLIMA

Calle 3 de Gualanday

4.7.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES:

Catalogada como vía nacional

4.7.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN:

Bueno

4.8 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

4.8.1 VÍAS:

El entorno cuenta con infraestructura vial y urbanística en funcionamiento como andenes, sardineles, alumbrado público, vías locales y secundarias, pavimentadas en aceptable estado de conservación.

4.8.2 REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS:

El entorno inmediato cuenta con las redes de servicios públicos básicos y complementarios de la cobertura del Centro Poblado Urbano de Gualanday, tales como acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía.

4.9 TRANSPORTE PÚBLICO:

El transporte público es permanente con líneas regulares de buses y busetas frente a los predios objeto del dictamen.

4.10 ACTIVIDAD EDIFICADORA:

La actividad edificadora es baja por alto índice de ocupación y por construcción de doble calzada.

4.11 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:

Las perspectivas de valorización son estables.

4.12 COMENTARIOS GENERALES:

Zona con influencia negativa por la doble calzada

V. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA:

5.1 ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS:

Acuerdo 009 de julio 25 de 2003 en el que se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Coello.

5.2 AREA DE ACTIVIDAD

Núcleo Poblacional Mayor

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima

MEMORANDUM FOR THE RECORD
SUBJECT: [Illegible]

1. [Illegible]
2. [Illegible]
3. [Illegible]
4. [Illegible]
5. [Illegible]

6. [Illegible]
7. [Illegible]
8. [Illegible]
9. [Illegible]
10. [Illegible]

11. [Illegible]
12. [Illegible]
13. [Illegible]
14. [Illegible]
15. [Illegible]

16. [Illegible]
17. [Illegible]
18. [Illegible]
19. [Illegible]
20. [Illegible]

21. [Illegible]
22. [Illegible]
23. [Illegible]
24. [Illegible]
25. [Illegible]



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.988 GUALANDAY-COELLO TOLIMA

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

5.3 TRATAMIENTO

Mejoramiento y adecuación.

VI. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

6.1 IDENTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

Lote y casa Calle 3 No 10-85 Lote 1

Lote y casa Calle 3 No 10-85 IN Lote 2

6.2 CABIDA SUPERFICIARIA:

	IGAC	PLANO
LOTE 1	238.00 m ²	266.52 m ²
LOTE 2	2.830.00 m ²	3.176.52 m ²

6.3 LINDEROS:

LOTE 1:

NORTE: En 13.80 m con zona carretera, antes predio 02-00-0002-0005-000⁸

ORIENTE: En 19.30 m con zona de la carretera Ibagué Bogotá

SUR: En 13.80 m con predio 02-00-0002-0029-000

OCCIDENTE: En 19.55 m con Lote 2, 02-00-0002-0006-000

LOTE 2:

NORTE: 93.24 mts Con predio 02-00-0002-0005-000

ORIENTE: En 19.55 mts con predio lote 1, 02-00-0002-0032-000

SUR: 122.01 mts Con predios 02-00-0002-0029-000 y 02-00-0002-0030-000

OCCIDENTE: 48.50 mts Con Quebrada Gualanday

6.3.1 FUENTE:

Plano levantado por el Topógrafo Kristian Camilo Céspedes T.P. 01-12721, Nov 28/2018

6.4 FORMA GEOMÉTRICA:

Lotes de forma regular.

6.5 CONFIGURACIÓN:

Buena consolidación

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.988

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUALANDAY - COELLO TOLIMA

6.6 FRENTE (S): FONDO (PROMEDIO)

El predio Lote 1 tiene un frente de 19.3 ms sobre la vía Ibagué Bogotá, sirviendo de acceso al lote 2 casa de habitación y solar.

6.7 RELACIÓN: FRENTE – FONDO

1: 0.72

6.8 TOPOGRAFIA:

Terrenos de topografía Plana con un nivel inferior de la vía Ibagué-Bogotá

VII. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN:

7.1 GENERALIDADES:

7.1.1 ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN:

Lote 1 se encuentra parte de una caseta con 8 m2 de construcción

Lote 2 se encuentra una casa de dos pisos, antes Hotel "El Dorado", con un área construida de 519 m2, discriminada así: primer piso (360.00 m2 y segundo piso 159.56 m2

9

7.1.2 TIPO CONSTRUCCIÓN:

Casa familiar con columnas y placa de ferroconcreto, pisos en baldosa, cubierta en asbesto cemento.

7.1.3 DEPENDENCIAS:

Cuenta con patio, cocina, sala, comedor, patio interior, servicios sanitarios, ocho alcobas.

VIII SERVICIOS PÚBLICOS:

- 7.1 El predio cuenta con todos los servicios básicos y complementarios como: luz, agua, alcantarillado y teléfono

IX. CONSIDERACIONES GENERALES:

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se tendrá en cuenta en la determinación del valor comercial materia del presente dictamen pericial, las siguientes particularidades:

- Ubicación dentro del perímetro urbano de Gualanday
- Lote medianero en sector comercial por estar en el corredor de la vía principal

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.988

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUALANDAY-COELLO TOLIMA

- Parte del terreno se encuentra dentro de la zona de aislamiento de la carretera Ibagué - Bogotá y parte de los dos lotes se encuentran dentro de la zona de influencia del viaducto segunda calzada variante de Gualanday.
- Tamaño de los lotes
- Uso y destino económico.
- Vecindario comercial
- Relación frente fondo
- Tipo de construcción
- Mercado local
- Rentabilidad
- Oferta y demanda en el sector

ANTECEDENTES:

La Agencia Nacional de Infraestructura - ANI, a través de la CONCESIONARIA SAN RAFAEL S.A. presentó oferta para compra de parte del terreno del lote 1, por un área requerida o de afectación de 25.54 m², por encontrarse supuestamente a una distancia de 15 ms del eje de la vía proyectada (viaducto).

10

Dicha área se encuentra determinada según levantamiento topográfico llevado a cabo por el topógrafo Yesid Guluma Castro, T.P. 002229.

Los valores fueron determinados según avalúo realizado por la Loja de Propiedad Raíz del Tolima en Abril de 2017.

ANALISIS:

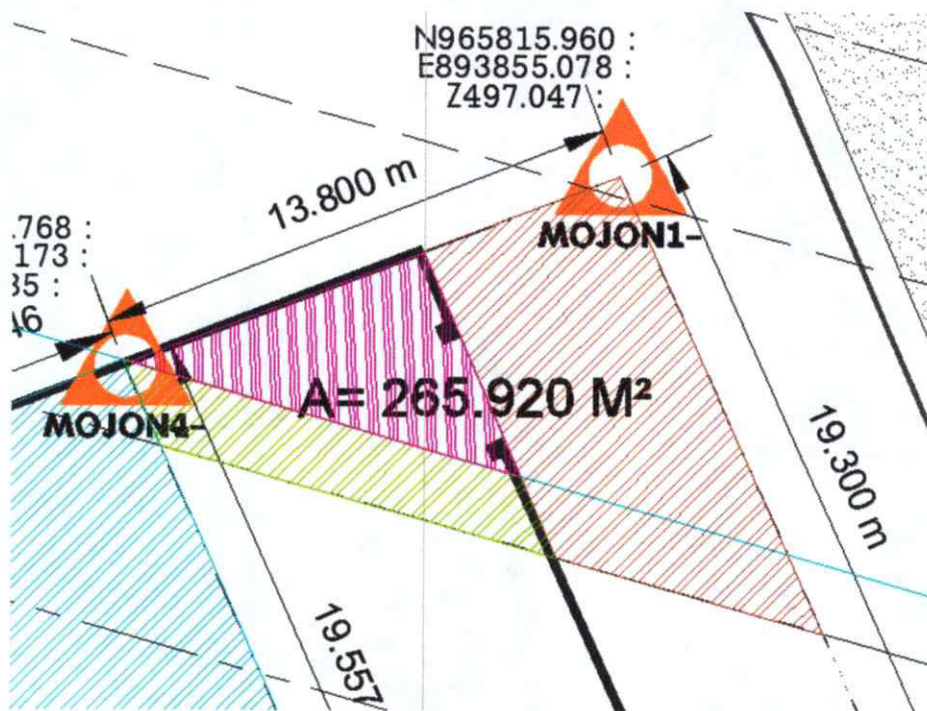
El levantamiento topográfico levantado por la CONCESIONARIA SAN RAFAEL S.A., y que sirvió de base para realizar el avalúo comercial por parte de la LONJA PROPIEDAD RAIZ DEL TOLIMA, no tuvo en cuenta la parte del terreno del lote 1, con matrícula inmobiliaria No. 357-14179, que se encuentra ubicado entre la malla de alambre y el muro de concreto.

No obstante, en el levantamiento topográfico contratado por las señoras CANIZALES al Topógrafo señor Kristian Camilo Céspedes, de fecha Noviembre 28 de 2018, si se determinó dicha área que corresponde a 60.16 m² del lote 1 (color café del plano), lo que de acuerdo con la Carta Catastral Urbana del Corregimiento de Gualanday expedida por el IGAC, en diciembre de 2018, donde se encuentra identificado el predio 0032 que en el costado Este lindera con la carretera principal Ibagué - Bogotá, observándose que la línea que limita el predio con la zona de carretera, es igual en línea recta y homogénea a los predios 0005, 0029, 0008, 0009, 0010, 0011 y 0012, que corresponden a la manzana No. 0002 del sector 00 de dicho corregimiento.

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



11

De acuerdo al plano levantado por el señor Kristian Camilo Céspedes, la zona resaltada en color morado, corresponde al área afectada según la concesionaria; la zona verde y la zona café, corresponden al área también afectada por la faja de retiro obligatorio y no tenida en cuenta por la concesionaria.

Los predios Lote 1 y Lote 2 en la práctica integran un solo globo; ya que por el lote 1 se tiene acceso al lote 2, siendo de las mismas propietarias y se encuentran dentro de la faja de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión del viaducto segunda calzada variante Gualanday. Además de ubicarse debajo del viaducto, el cual se encuentra 75 ms aproximadamente por encima de los dos predios.

DETERMINACION POTENCIAL DEL AREA DE SEGURIDAD:

Teniendo en cuenta que el viaducto se encuentra 75 metros por encima de los predios objeto de este dictamen, se tendría que analizar la caída de un cuerpo en movimiento y su área de posible impacto.

Si se tiene en cuenta que un vehículo circula por el viaducto a una velocidad de 60 Km/Hora : $60.000 \text{ ms} / 3.600 \text{ Sdos} = 16.66 \text{ ms/Sdo}$ y si el viaducto se encuentra a una Altura H de 75 metros, se puede calcular el tiempo de caída y la distancia avanzada de un vehículo o cuerpo, ya que el tiempo de caída es igual a $T = \sqrt{\frac{2.H}{G}}$, donde: H: altura 75 ms y G: 9.81



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA AV 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

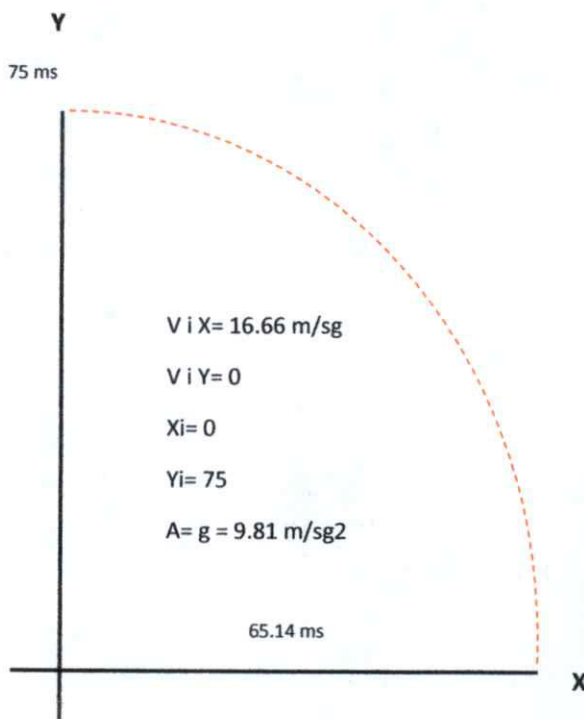
CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUALANDAY - COELLO TOLIMA

m/Sdo2, al hallar el tiempo de caída y teniendo la velocidad se puede calcular la caída de un cuerpo en el movimiento parabolico asi:

Grafico



12

$$T = \sqrt{\frac{2 \cdot H}{G}} = \sqrt{\frac{2 \times 75 \text{ m}}{9.81 \text{ m/sg}^2}}$$

$$T = \sqrt{\frac{150}{9.81}} = \sqrt{15.29} = 3.91 \text{ sg}$$

$$E = V \times T = 16.66 \times 3.91 = 65.14 \text{ m}$$

Es decir si un vehículo se sale del puente, el cual viniendo a una velocidad de 60 Ks/ Hora o su equivalente de 16.66 ms/Sdo, puede caer en un diámetro de 65.14 ms del punto de salida sobre el puente; esto igualmente se presenta para cualquier objeto que se lance desde el carro. Esto nos indica que la vivienda de las señoras Canizales se encuentra totalmente dentro del radio de potencial caída de cualquier objeto o vehículo que tenga como punto de partida el viaducto de Gualanday en su calzada Ibagué Girardot.

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

ALANDAY - COELLO TOLIMA

25
115

X. AVALÚO COMERCIAL

En el caso que nos ocupa, me permito generar el valor del daño emergente en los dos escenarios siguientes: A) Áreas afectadas dentro de un perímetro correspondiente a una distancia de 15 ms desde el eje de la calzada exterior via proyectada (viaducto).

B) Áreas afectadas dentro de un perímetro correspondiente a 30 ms desde el eje de la calzada exterior (viaducto). Decreto 2976 de 2010, artículo 8.

Avaluó realizado por mercado para establecer el valor del terreno y por reposición y depreciación según edad y estado (Fitto y Corvini) para las construcciones.

Para el valor del terreno se tendrá en cuenta los valores de mercado reportados por la Lonja de Propiedad Raíz del Tolima en su avalúo de Abril de 2017 de \$ 165.000 el m2, ya que actualmente y por efecto de la obra, la oferta de inmuebles es amplia y la demanda escasa; lo que ha generado estabilidad en los precios de la tierra.

En el primer escenario de una faja de retiro obligatorio de 15 mts, en el evento que se tuviere que indemnizar dicha afectación, el valor real a tener en cuenta sería la suma de VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETETA Y UN MIL CUATROCIENTOS\$3 VEINTITRES PESOS (\$ 26'971.423) MDA CTE., conforme al cuadro de valores que se relaciona mas adelante, y no al precio fijado dentro del proceso de expropiación por la demandante.

Para el segundo escenario, que es el que legalmente corresponde a una faja de retiro obligatorio o de reserva o de exclusión de treinta metros (30m), se tiene en cuenta que la afectación de la vivienda es de 159.56 m2 en primer piso y 309.56 m2 de construcción total (primero y segundo piso), la cual corresponde al 59.64% de la construcción total, por lo que el justo precio debe ser el valor de reposición y depreciación según edad y estado del cuadro adjunto.

Cabe anotar que como quiera que en el presente caso, la afectación supera el 50% de la construcción existente, lo cual hace que no se pueda adecuar y recuperar la parte no afectada, por su estructura y materiales utilizados, lo que conlleva inevitablemente a que se deba indemnizar el 100% de la edificación con un valor de remplazo en obra nueva de la vivienda.

Así entonces, el valor de la indemnización por la afectación en los dos inmuebles de propiedad de las señoras Canizales, es de SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES (\$ 672'832.573) MDA CTE., conforme se detalla en el cuadro de valores relacionado más adelante.

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima

112

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY
WASHINGTON, D. C.

A. M. L. C. 1917

The following is a list of the plants which have been introduced into the United States from foreign countries since the year 1900. The list is arranged in alphabetical order of the names of the plants.

The list is arranged in alphabetical order of the names of the plants.

The list is arranged in alphabetical order of the names of the plants.

The list is arranged in alphabetical order of the names of the plants.

The list is arranged in alphabetical order of the names of the plants.

The list is arranged in alphabetical order of the names of the plants.

The list is arranged in alphabetical order of the names of the plants.

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE
BUREAU OF PLANT INDUSTRY
WASHINGTON, D. C.



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

ALANDAY-COELLO TOLIMA

ANEXO PRESUPUESTO CONSTRUCCION A NUEVO DE VIVIENDA SIMILAR A LA EXISTENTE.

PRESUPUESTO CONSTRUCCION VIVIENDA ESTRATO 4					
PRESUPUESTO CONSTRUCCION M2		VIVIENDA UNIFAMILIAR			
DIRECCION		CALLE 3 No 10-85			
Vs.	FECHA				
1	DICIEMBRE DE 2018				
INFORME GENERAL					
Cap	CAPITULOS	Valor Presupuesto	Incidencia s. costo total	% real de avances	INVERSION
1	COSTOS DIRECTOS				
1	PRELIMINARES	8.551,70	0,78%	100,00%	
2	CIMENTOS	93.256,51	8,48%	0,00%	
4	MAMPOSTERIA	60.388,38	5,49%	0,00%	
5	PAÑETES	59.367,79	5,40%	0,00%	
6	ESTRUCTURA	67.179,62	6,11%	0,00%	
7	CUBIERTA	181.169,90	16,47%	0,00%	
8	CARPINTERIA MADERA	70.066,54	6,37%	0,00%	
9	PISOS	85.860,51	7,81%	0,00%	
10	ENCHAPES	5.999,27	0,55%	0,00%	
11	INSTALACION HIDRAULICA	14.530,27	1,32%	0,00%	
12	INSTALACION SANITARIA	35.342,32	3,21%	0,00%	
13	INSTALACION GAS	8.125,60	0,74%	0,00%	
14	INSTALACION ELECTRICA	21.444,81	1,95%	0,00%	
15	APARATOS SANITARIOS	9.235,73	0,84%	0,00%	
16	VIDRIOS	4.055,97	0,37%	0,00%	
17	PINTURA	34.171,08	3,11%	0,00%	
18	EQUIPOS ESPECIALES	5.908,72	0,54%	0,00%	
19	PORTICO ACCESO	46.014,16	4,18%	0,00%	
20	CIRCULACIONES EXTERIORES	17.504,46	1,59%	0,00%	
21	OBRAS ADICIONALES	189.402,98	17,22%	0,00%	
	Total Costos directos	1.017.576,32	92,51%	0,00%	
22	ADMINISTRACION Y UTILIDAD	82.390,00	7,49%	50,00%	
	Total Costos Indirectos	82.390,00	7,49%	0,00%	
TOTAL INVERSION EN CONSTRUCCION		1.100.000,00	100,00%	0,00%	

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUALANDAY-COELLO TOLIMA

VALOR ACTUAL DE LA CONSTRUCCION SEGÚN DEPRECIACION.

CALLE 3 No 10-85			GUALANDAY	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X²	EDAD	50 AÑOS
			VIDA ÚTIL	100 AÑOS
			COSTO	\$ 1.100.000
1	50,00	2500,00	37,50%	\$ 687.523
1,5	50,00	2500,00	37,52%	\$ 687.322
2	50,00	2500,00	39,10%	\$ 669.947
2,5	50,00	2500,00	42,51%	\$ 632.370
3	50,00	2500,00	48,81%	\$ 563.045
3,5	50,00	2500,00	58,15%	\$ 460.306
4	50,00	2500,00	70,28%	\$ 326.949
4,5	50,00	2500,00	84,53%	\$ 170.192
VALOR ADOPTADO				560.000



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

ALANDAY - COELLO TOLIMA
CALLE 3ª No 10-55
CALLE 3 No 10-55 IN

CUADRO VALORES DAÑO EMERGENTE			
DESCRIPCION	AREA M2	VALOR M2	SUBTOTAL
AFECTACION 15 MS			
LOTE 1			
TERRENO AFECTADO	105,46	165.000	\$17.400.900
CONSTRUCCIONES ANEXAS			\$8.938.723
OTROS			\$11.400
TOTAL LOTE 1			\$26.351.023
LOTE 2			
TERRENO AFECTADO	3,76	165.000	\$620.400
TOTAL LOTE 2			\$620.400
TOTAL AFECTACION 15 MS			\$26.971.423
SON VEINTISEIS MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES PESOS MDA CTE			
AFECTACION A 30 MS			
LOTE 1			
TERRENO AFECTADO	266,52	165.000	\$43.975.800
CONSTRUCCIONES ANEXAS			\$8.938.723
OTROS			\$11.400
TOTAL LOTE 1			\$52.925.923
LOTE 2			
TERRENO AFECTADO	297,01	165.000	\$49.006.650
REPOSICION O REMPLAZO EN OBRA NUEVA DE LO DESTRUIDO	519	1.100.000	\$570.900.000
TOTAL LOTE 2			\$619.906.650
TOTAL AFECTACION 30 MS			\$672.832.573
SON: SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y TRES PESOS MDA CTE			

16

X. **ANEXOS**
Registro fotográfico

CESAR FERNANDEZ ZAFRA
Avaluador

Mat. No. 2852 M. V. Universidad Nacional M.V.
Registro Nacional de Avaluadores RNA No 1.113.
Registro Nacional de Avaluadores Urbanos URB-0779
Registro Nacional de Avaluadores Rural RUR-0551
Registro Nacional de Avaluadores Maquinaria y Equipos MYE-0116
ANA Registro Abierto de Avaluadores AVAL-19255217

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

DAGOBERTO RIOS LOPEZ
Gerente

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DEPARTMENT OF ECONOMICS
CHICAGO, ILLINOIS 60637

OFFICE OF THE DEAN
1100 SOUTH EAST ASIAN BUILDING
CHICAGO, ILLINOIS 60607

29
189

CUADRO AREAS LOTES 1 Y 2

	LOTE 1	LOTE 2
LINDEROS LOTE 1		
NORTE	13,8 m con lote 02-00-0002-0005-000	
ORIENTE	19,30 m con via Ibaguè Bogotà	
SUR	13,80 m con 02-00-0002-0029-000	
OCCIDENTE	19,55 m con lote 1, 02-00-0002-0032-000	
AREA TOTAL		266,52 3.176,52 ✓
AFECTACION 30 Ms		266,52 297,01
AREA RESTANTE		0 2.879,51
LINDEROS LOTE 2		
NORTE	93,24 m con lote 02-00-0002-0005-000	
ORIENTE	19,55 m con Lote 1, 02-00-0002-0032-000	
SUR	122,01 m con predios 02-00-0002-0029-000 y 02-00-0002-00030-000	
OCCIDENTE	48,50 m con Quebrada Gualanday	
LINDERO LOTE 2 AFECTADO		
NORTE	27,21 m con lote 02-00-0002-0005-000	
ORIENTE	19,55 m con Lote 1, 02-00-0002-0032-000	
SUROCCIDENTE	32,06 m Y 2,57M con LOTE 2 RESERVA 02-00-0002-0006-000	
LINDERO LOTE 2 RESERVA		
NORTE	66,03 m con lote 02-00-0002-0005-000	
ORIENTE	32,06 Y 2,57 m con Lote 2 AFECTADO, 02-00-0002-0006-000	
SUR	119,44 m con predios 02-00-0002-0029-000 y 02-00-0002-00030-000	
OCCIDENTE	48,50 m con Quebrada Gualanday	



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

LANDAY- COELLO TOLIMA

CERTIFICACION DE IMPARCIALIDAD

- 1.- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común y universalmente aceptados.
- 2.- Certifico que como evaluador no he sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones
- 3.- Certifico que como evaluador no tengo ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.
- 4.- Certifico que al evaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole
- 5.- Certifico que el evaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- 6.- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad
- 7.- Certifico que el evaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir
- 9.- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta 17
- 10.- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando
- 13.- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el evaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación o aprobación de crédito hipotecario
- 14.- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.
- 15.- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

Avaluó dirigido al Juzgado 2º civil del circuito de Espinal

Proceso 2018-085

Demandante Agencia Nacional de infraestructura ANI

Demandado: >Orfilia Canizales Palacio y Otra

1. AVALUADOR Cesar Fernández Zafra c.c. 19.255.217 de Bogotá.
 2. Dirección Oficina E2B37 Modulo S Paseo Comercial Arkacentro Ibagué, Tolima Teléfono Fijo 2741028, Celular 3102820252
 3. Medico Veterinario de la Universidad Nacional de Bogotá, Matricula Profesional No 2852.
- Avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores de FEDELONJAS Y LA SOCIEDAD

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA V 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

ALANDAY - COELLO TOLIMA

COLOMBIANA DE AVALUADORES, con el No 1.113, desde agosto de 1995, 22 años (se puede constatar en pagina web REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES), miembro del Registro Abierto de Avaluadores de la superintendencia de Industria y comercio en las especialidades de Avalúos urbanos, Rurales, Maquinaria y equipos y Semovientes Registro AVAL-19255217 (pagina Web Registro Abierto de Avaluadores), miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Tolima.

4. Historial de 5.158 avalúos para las entidades financieras Grupo Aval, Bancolombia, Banco BBVA, Davivienda, Leasing Corficolombiana, Mundo Mujer, Mollinos Caribe, Alcaldías municipales y personas naturales.
5. Durante los 22 años de valuator, he realizado avalúos particulares cuya finalidad son procesos jurídicos, pero no tengo relación de donde se han presentado.
6. No he sido designado en procesos anteriores.
7. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP.
8. La metodología empleada es la de Comparación de Mercado para el terreno y el Método del Costo para la construcción, métodos universalmente aceptados.
9. Los métodos empleados son los que utilizo en el ejercicio regular de la profesión de avaluador.
10. Anexo copias documentos relacionados.
11. Manifiesto bajo juramento que el dictamen aquí expresado es independiente y corresponde a mi convicción profesional.

12. Relación avalúos para procesos judiciales:

Avaluó dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Lérida.

Proceso verbal de simulación

Demandante William Martínez Manrique

Demandado: María Alejandra Martínez Jiménez

Avaluó dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Lérida.

Proceso verbal de simulación

Demandante José Ricardo Ortiz Useche y otros

Demandado: Leonel Ignacio Ortiz Useche y otros

Avaluó dirigido al Juzgado promiscuo de familia de Lérida.

Proceso ordinario de simulación, Lesión Enorme

Demandante Cesar Antonio Robayo Garzón

Demandado: Luz Stella Robayo y Otro

Radicado 73408318400215-00025-00

Avaluó dirigido al Juzgado Quinto Civil del Circuito de Ibagué

Proceso Ejecutivo Singular

Radicado 73001310310300520150037600

Ejecutante: Unión de Arroceros S.A.

Avaluó dirigido al Juzgado Civil del Circuito de Purificación

Proceso ejecutivo de obligación de hacer

Demandante Luis Francisco Laverde Forero

Demandado: Tukasa diseño y construcciones SAS

Avaluó dirigido al Juzgado segundo de familia de Ibagué

Demandante: Luz amparo Manrique Rodríguez

Demandado: Pablo Emilio Pérez Castillo

18

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA AV 5151

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

GUANDAY-COELLO TOLIMA

REGISTRO FOTOGRÁFICO



19

Consulta por Cédula Catastral

Cédula Catastral:
73200020000020032000
73-200-02-00-0002-0032-000

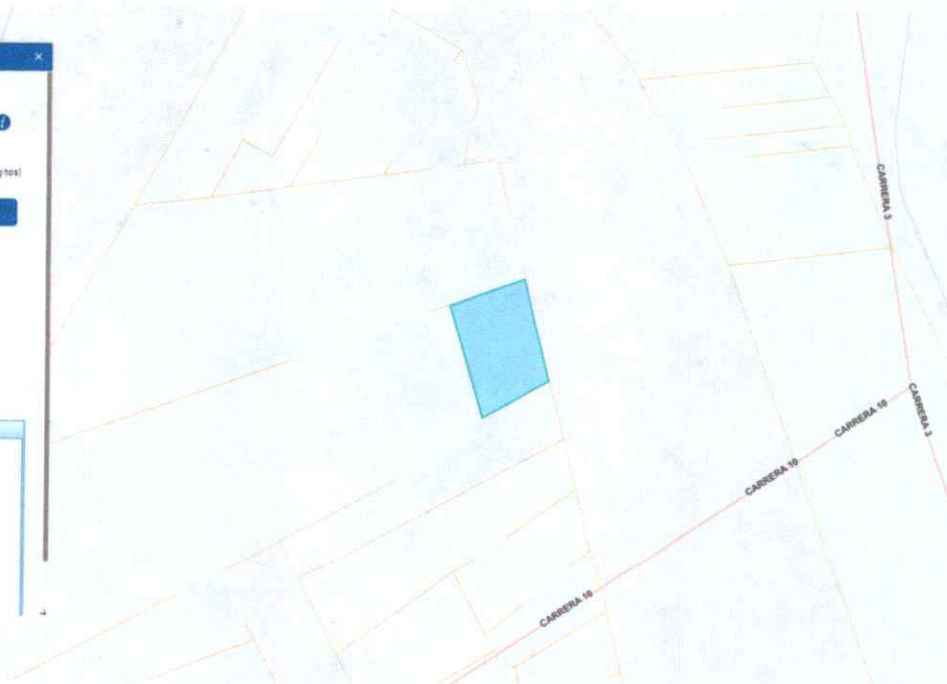
Ingrese la Número Predial Nacional (20 dígitos) o el Número Predial (20 dígitos) que desee consultar sin puntos guiones o comas

Buscar Exportar

Departamento: 73 - Tolima
Municipio: 200 - Coello
Código Predial Nacional: 732000200000000020032000000000
Código Predial: 7320002000000020032000
Destino económico: Habitacional
Dirección: C 3 10 85
Área de terreno: 238 m2
Área de construida: 18 m2
Cantidad de construcciones: 1

Construcción 1

Número de habitaciones: 1
Número de baños: 0
Número de locales: 0
Número de pisos: 1
Uso: Vivienda Hasta 3 Pisos
Puntaje: 27
Área Construida: 18 m2



LOTE 1 IGAC

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

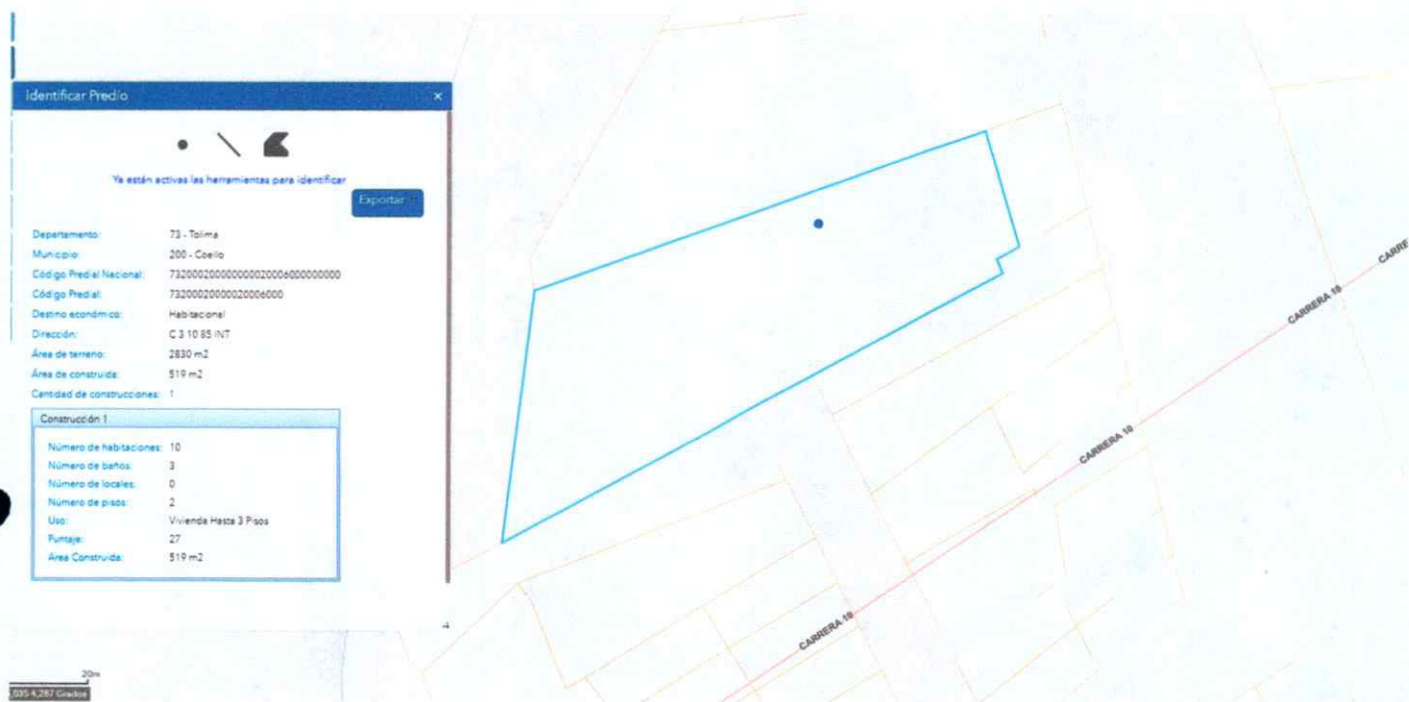
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

AV 5151

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

LANDAY - COELLO TOLIMA



LOTE 2 IGAC

20

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

AV 5151

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3ª No 10-85 IN

GUALANDAY - COELLO TOLIMA



CARRETERA IBAGUE BOGOTA FRENTE AL PREDIO



UBICACIÓN FRENTE A LA VIA



LOTE 1, AREA DESCONOCIDA POR CONCECIONARIA SAN RAFAEL

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA AV 5151
"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"
NIT. 900267841 - 9
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998 GUALANDAY- COELLO TOLIMA

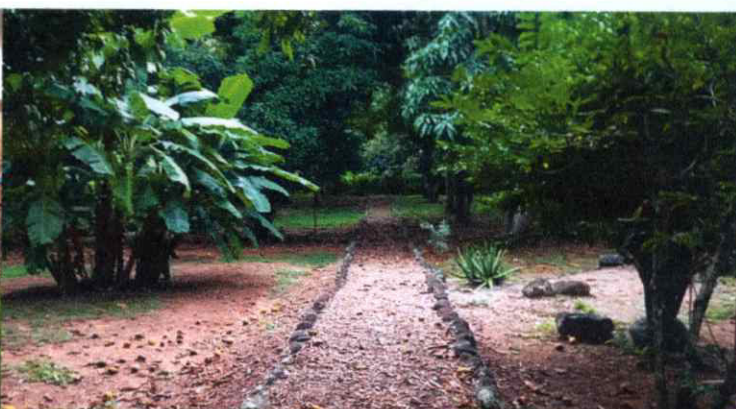
CALLE 3ª No 10-85
CALLE 3 No 10-85 IN



LOTE 1 ZONA DESCONOCIDA



LOTE 1



LOTE 1 Y LOTE 2

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252
scavaluadorestolima@hotmail.com
Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998

AV 5151

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN

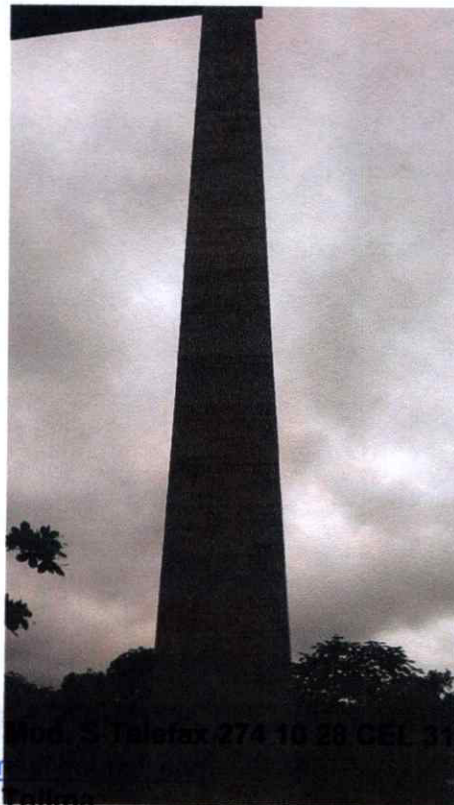
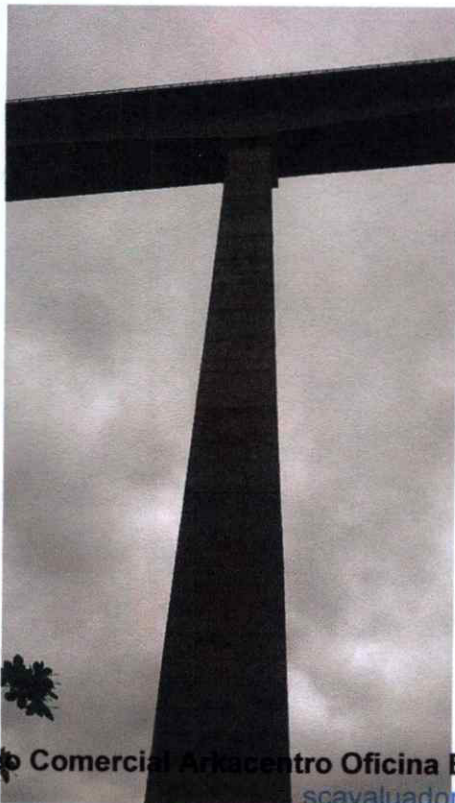
GUALANDAY- COELLO TOLIMA

196 36



23

VIADUCTO SOBRE LOTE 1 EN EL CENIT



Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S. Telfax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@gmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

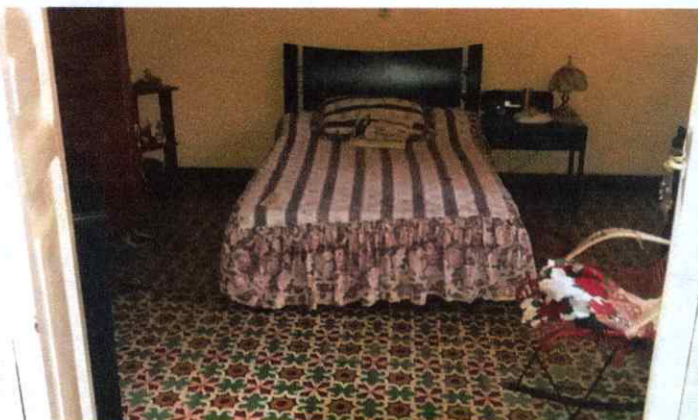
NIT. 900267841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998 GUALANDAY-COELLO TOLIMA

197 37
AV 5151

CALLE 3ª No 10-85

CALLE 3 No 10-85 IN



TIPO CONSTRUCCION



CONSTRUCCIONES EN LOTE 2

Paseo Comercial Arkacentro Oficina E2B37 Mod. S Telefax 274 10 28 CEL 3102820252

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima

38
198



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CESAR FERNANDEZ ZAFRA
C.C. 19255217

R.N.A 1113

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

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbano	NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio.	EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano

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

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/04/2016

Fecha de vencimiento: 30/04/2020

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



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA
"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"
NIT 900.267.841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



199 39

EL SUSCRITO GERENTE HACE CONSTAR QUE

El Señor, **CESAR FERNANDEZ ZAFRA** Identificado con Cedula de Ciudadanía N° 19'25.217 expedida en Bogota, inscrito en el Registro Nacional De Avaluadores credencial 1.113, y en el Registro Abierto de Avaluadores credencial AVAL19255217 en las especialidades de Avalúos Urbanos , Avalúos Rurales, Maquinaria y equipos y Semovientes es miembro fundador y activo de la SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES LONJA SECCIONAL TOLIMA, con Nit. 900.267.841-9, destacándose en las valuaciones encargadas por parte del gremio valuatorio y teniendo un buen sentido gremial.

La presente se expide en Ibagué, a los siete (15) días del mes de Septiembre, del año Dos Mil Dieciocho (2018).

DAGOBERTO RIOS LOPEZ
CC No 93'286.933
Gerente

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

CESAR FERNANDEZ ZAFRA
C.C. 19255217

R.N.A. 1113

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

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

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



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/10/2017

Fecha de vencimiento: 31/10/2021

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