



**RIOS ASESORIAS**  
DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
Avaluador Profesional RNA 3863 RAA AVAL-93286933  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF

## AVALUO DE PERTENENCIA

DIRECCION : INMUEBLE RURAL  
DENOMINADO LA ESPERANZA

VEREDA : SANTA ANA

MUNICIPIO : CAJAMARCA

DEPARTAMENTO : TOLIMA

FECHA DE VISITA : JUNIO 24 DE 2.021

FECHA DE INFORME : JULIO 4 DE 2.021

PROPIETARIO

**(JOSE VENTURA CELIS Y HEREDEROS  
INDETERMINADOS DE VALIERIANO  
CELIS Y OTROS)**

AVALUADOR : DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
R.N.A 3863  
AFILIADO SOCIEDAD  
COLOMBIANA DE  
AVALUADORES DEL TOLIMA  
RAA AVAL-93286933

---

ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO IBAGUE TOLIMA  
E MAIL riosasesorias@hotmail.com



**RIOS ASESORIAS**  
DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
Avaluator Profesional RNA 3863 RAA AVAL-93286933  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF

---

## **CONTENIDO**

- 1- MEMORIA DESCRIPTIVA
- 2- ASPECTOS JURIDICOS
- 3- DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO
- 4- DESCRIPCION DE LA CONSTRUCCION
- 5- ASPECTO ECONOMICO
- 6- CONSIDERACIONES
- 7- SUSTENTACION Y DETERMINACION DEL AVALUO
- 8- CUADRO DE AREAS Y VALORES
- 9- ANEXOS
- 10- CERTIFICACION

---

ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO IBAGUE TOLIMA  
E MAIL riosasesorias@hotmail.com



## 1- MEMORIA DESCRIPTIVA

### 1.1 OBJETO DEL AVALUO:

Determinar linderos y cabida superficial del lote en mención.

### 1.2 SOLICITANTE:

Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca Tolima y José Ventura Celis.

### 1.3 DIRECCION INMUEBLE:

Predio rural denominado la esperanza, ubicado en la Vereda Santa Ana, Municipio de Cajamarca Tolima.

### 1.4 PROPIETARIO (A):

José Ventura Celis y Herederos indeterminados de Valeriano Celis y otros.

### 1.5 CLASE DE INMUEBLE:

Rural.

### 1.6 LOCALIZACION GEOGRAFICA:

El Inmueble se encuentra ubicado en la Regional Tolima, zona relativamente homogénea número uno, zona de clima frío, unidad agrícola familiar, rango 14 a 20 hectáreas. Presenta las siguientes coordenadas geográficas; latitud Norte 4° 28'25.3" y longitud Oeste -75° 24'31.1" coordenadas tomadas frente a la vivienda del inmueble, con una a.s.n.m de 2.176 metros.

### 1.7 SERVICIOS PUBLICOS:

Del Sector:

Presenta servicios públicos básicos como son: red de energía eléctrica y red de telefonía celular.



Del Inmueble:

Red de energía eléctrica y red de telefonía celular

**1.8 SERVICIOS COMUNALES:**

Cuenta con servicio de acueducto veredal

**2- ASPECTOS JURIDICOS**

**2.1 TITULACION:**

Inmueble adquirido mediante escritura pública número 1799 de fecha 26-12-1943 Notaria Primera de Ibagué, personas que intervienen en el acto: de Duque B Raimundo a Celis C Valeriano.

**2.2 MATRICULA INMOBILIARIA:**

354-5063

**2.3 CEDULA CATASTRAL:**

73-124-00-02-0021-0014-000

NOTA: La anterior información no constituye estudio jurídico. Actualmente el predio presenta una medida cautelar, demanda en proceso de pertenencia realizada por Robayo Orjuela Elvira CC No 28.945.465 y José Celis Ventura Celis CC No 2.259801; radicada en el Juzgado Promiscuo Municipal de Cajamarca Tolima.

**3- DETERMINACION FISICA DEL BIEN AVALUADO**

**3.1 LINDEROS Y DIMENSIONES ACTUALIZADOS:**



El bien inmueble identificado catastralmente con el código 73124000200210014000 y con matrícula inmobiliaria 354-5063, presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y proyección cartográfica Colombia DATUM WGS 84N, con longitud de origen 74°04'39.0285" W y latitud de origen 4°35'46.32" N. LINDERO 1 (Este): Con predio El Naranjo - El Pedrero identificado catastralmente con el código 73124000200210015000 de propiedad de JULIA ESCARRAGA. Partiendo del punto 1 (lecho de quebrada El Placer) con coordenadas N= 986476.92-E= 852301.99, en línea quebrada, por cerca de alambre de púas y en sentido noreste, pasando por los puntos y coordenadas 2: N= 986536.00-E= 852355.00, 3: N= 986575.00-E= 852359.00, 4: N= 986593.00-E= 852365.00, 5: N= 986666.00-E= 856359.00, 6: N= 986723.00-E= 852369.00, en una distancia acumulada de 299.14 m, hasta el punto 7 (poste de madera lecho de quebrada Santana) de coordenadas N= 986751.00-E= 852357.00.

LINDERO 2 (Norte): Con predio La Luisa identificado catastralmente con el código 73124000200210072000 de propiedad de MILLER ANDREY RODRIGUEZ BERNAL. Partiendo del punto 7, quebrada aguas arriba en dirección noroeste y pasando por los puntos y coordenadas 8: N= 986748.00-E= 852324.00, 9: N= 986771.07-E= 852268.98, en una distancia acumulada de 170.74 m, hasta el punto 10 (poste de madera y lecho de quebrada) de coordenadas N= 986771.00-E= 852191.00.

LINDERO 4 (Oeste) Con el predio Betulia-Santuario identificado catastralmente con el código 73124000200210046000 propiedad de CARMEN NEILA URUEÑA RIVERA. Partiendo del punto 10 en línea quebrada y en sentido sureste, por cerca de alambre de púas pasando por los puntos y coordenadas 11: N= 986710.00-E= 852206.00, 12: N= 986672.00-E= 852189.00, 13: N= 986631.00-E= 852188.00, 14: N= 986605.00-E= 852184.00, 15: N= 986564.00-E= 852197.00, en una distancia acumulada de 255.17 m, hasta el punto 16 con coordenadas N= 986524.28-E= 852204.36.





**LINDERO 5 (Sur):** Con predio Balsora identificado catastralmente con el código 73124000200210007000 de propiedad de TITO QUINTERO AVELLANEDA. Partiendo del punto 16 (lecho de quebrada El Placer) en línea recta por quebrada aguas abajo, en sentido sureste, en una distancia de 108.51 m, hasta el punto 1 con el cual cierra el polígono.

De acuerdo con los anteriores linderos, el área de referencia determinada por el levantamiento topográfico para el citado bien inmuebles es de 4 hectáreas 3.038 metros cuadrados.

El valor de referencia del área aquí consignado prevalece sobre las variaciones que esta pueda presentar en la base de datos catastrales, como resultado de la configuración de sistema y proyecciones cartográficas.

El valor de referencia del área aquí consignado prevalece sobre las variaciones que esta pueda presentar en la base de datos catastrales, como resultado de la configuración de sistema y proyecciones cartográficas.

**NOTA:** Linderos tomados de la cartografía realizada por el topógrafo Hernando Parra L.P No 01-1598 C.P.N.T y constatadas en visita de inspección al inmueble.

### **3.2 TOPOGRAFIA:**

**CLASE AGROLOGICA IV: RELIEVE:** Fuertemente inclinado a fuertemente ondulado, casi plano; **PENDIENTE:** del 12 AL 25% **EROSION:** Ligera hasta el 140%, moderada hasta el 20%, severa hasta el 10%; **PROFUNDIDAD EFECTIVA:** Muy superficiales a muy profunda; **PEDREGOSIDAD:** Sin piedras hasta el 12%, pedregoso 12 al 25%; **SALINIDAD:** Hasta un 40% del área para suelos salinos sódicos; **DRENAJE NATURAL:** Desde excesivos hasta pobremente drenados; **INUNDABILIDAD:** Hasta en un máximo de 60 días acumulados y en dos ciclos anuales; **ENCHARCAMIENTOS:** Ocasionales en dos ciclos al año hasta por 60 días acumulados; **RETENCION DE HUMEDAD:** Excesivamente



alta, muy alta, mediana, baja y muy baja; PERMEABILIDAD: Muy lenta, moderadamente lente, moderada, moderadamente rápida, rápida y muy rápida; NIVEL DE FERTILIDAD: Muy bajo a alto; APTITUD: Limitaciones severas, la restricción de cultivos perennes y transitorios es restringida; MANEJO: Requiere prácticas de manejo y conservación más rigurosa y algo difíciles de aplicar.

### **3.4 CUADRO DE AREAS:**

**Área finca La Esperanza..... 4 ha 3.038 M2**

**NOTA:** Área tomada del plano topográfico, realizado por el Topógrafo Hernando Parra L.P No 01-1598 C.P.N.T

En visita de inspección se constató y se divisó el área relacionada anteriormente, comprobando los alinderamientos y verificando los linderos descritos en la cartografía, llegando a la conclusión que corresponden en su totalidad al inmueble denominado La Esperanza.

### **3.5 DETALLE DE CONSTRUCCION:**

El predio posee una construcción, con las siguientes especificaciones: Casa con muros en ladrillo, estructura en madera aserrada, la cual soporta una cubierta en teja de zinc, pisos en cemento afinado cubierto con mineral rojo, puertas y ventanas en lamina ornamentada; cuenta con 3 alcobas, 1 salón, cocina y baño; área construida aproximada de 80 metros cuadrados; aledaña a esta edificación se encuentra un beneficiadero para café, construido en madera y cubierta de zinc; con un área calculada de 40 metros; también se encuentra una marquesina en madera y plástico para el secado del Café, con un área promedio de 32 metros cuadrados; edificaciones en buen estado de conservación; posee los servicios públicos básicos como son: red de energía eléctrica y red de telefonía celular.



**RIOS ASESORIAS**  
DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
Avaluator Profesional RNA 3863 RAA AVAL-93286933  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF

#### 4- CONSIDERACIONES GENERALES

El inmueble cuenta con aproximadamente 1 ha instalada en café envejecido; 1 ha en entables en mal estado; 2 ha en rastrojo y 0.3038 ha en ronda hídrica.

#### 5- ANEXOS

Anexo ubicación del predio, plano topográfico y su respectivo estudio fotográfico.

#### 6- CERTIFICACION

Declaro que he inspeccionado personalmente el bien descrito en el presente informe, que en ningún momento he tenido ni directa ni indirectamente interés alguno en el mismo, habiendo sido elaborado el presente informe, bajo las normas de ética profesional fijadas por el Registro Nacional de Avaluadores.

Cordialmente,

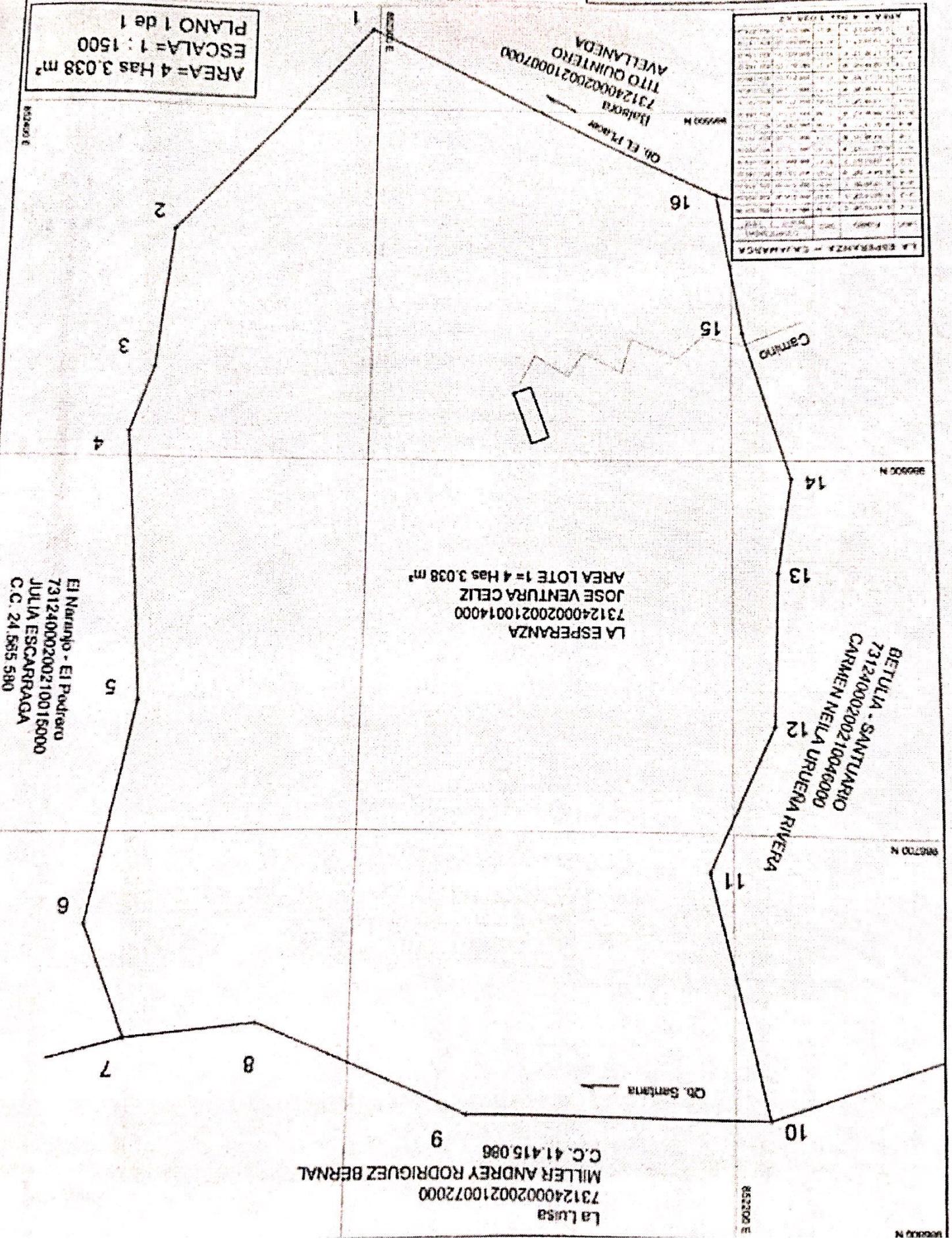
**DAGOBERTO RIOS LOPEZ**  
**R.N.A NÚMERO 3863**  
**AFILIADO SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES DEL**  
**TOLIMA**  
**Registro Abierto de Avaluadores RAA Aval-93286933**

ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO IBAGUE TOLIMA  
E MAIL riosasesorias@hotmail.com

DEPARTAMENTO DEL TOLIMA  
 MUNICIPIO DE CAJAMARCA  
 VEREDA: SANTA ANA  
 PREDIO: LA ESPERANZA  
 73124000200210014000  
 PROPIETARIO: JOSE VENTURA CELIZ

LA ESPERANZA - CAJAMARCA	
Parcela	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	1000
2	1000
3	1000
4	1000
5	1000
6	1000
7	1000
8	1000
9	1000
10	1000
11	1000
12	1000
13	1000
14	1000
15	1000
16	1000

AREA = 4 Has 3,038 m<sup>2</sup>  
 ESCALA = 1 : 1500  
 PLANO 1 de 1



El Naranjo - El Poderoso  
 73124000200210015000  
 JULIA ESCARRAGA  
 C.C. 24.565.580

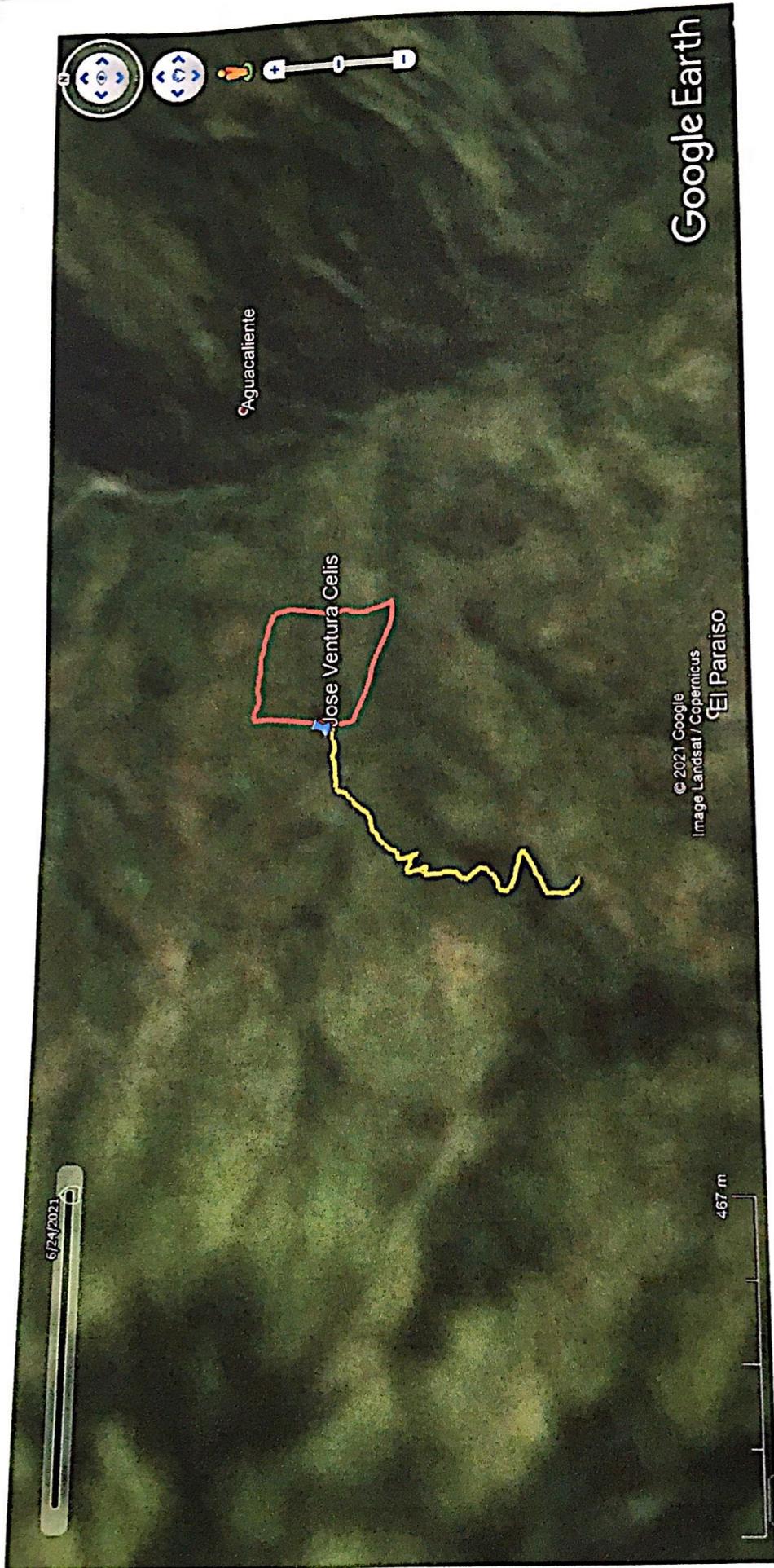
LA ESPERANZA  
 73124000200210014000  
 JOSE VENTURA CELIZ  
 AREA LOTE 1 = 4 Has 3,038 m<sup>2</sup>

BETULIA - SANTUARIO  
 73124000200210046000  
 CARMEN NEILA URUENA RIVERA

La Luisa  
 73124000200210072000  
 MILLER ANDREY RODRIGUEZ BERNAL  
 C.C. 41.415.086

*[Handwritten signature]*

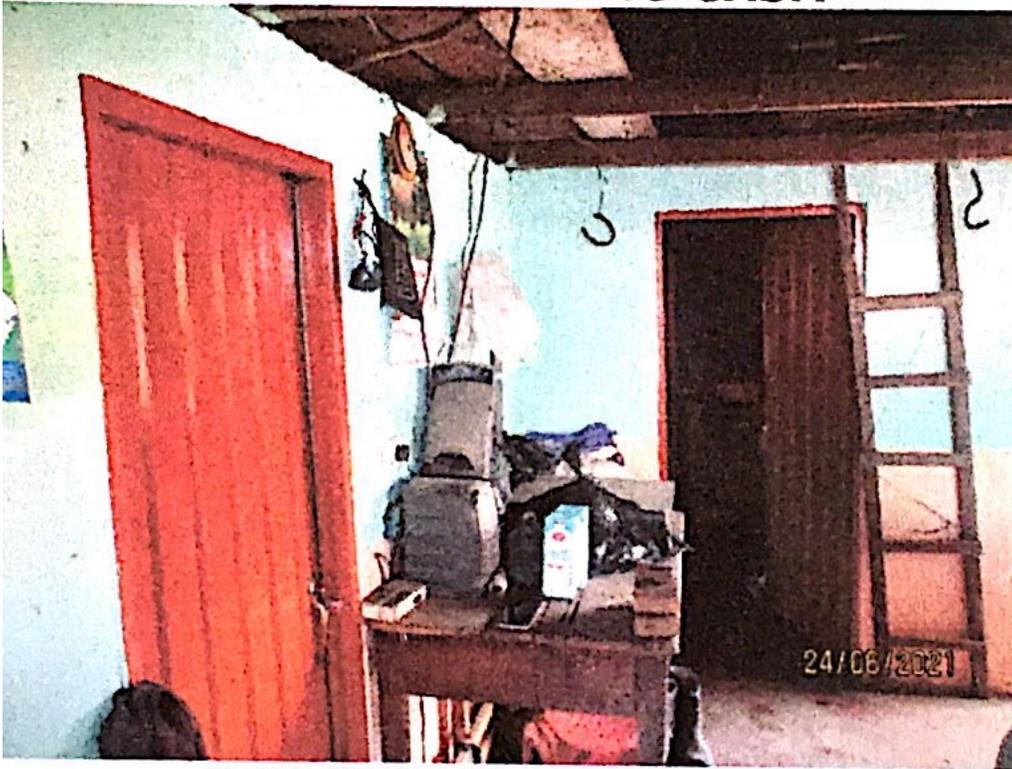
UBICACIÓN DEL INMUEBLE



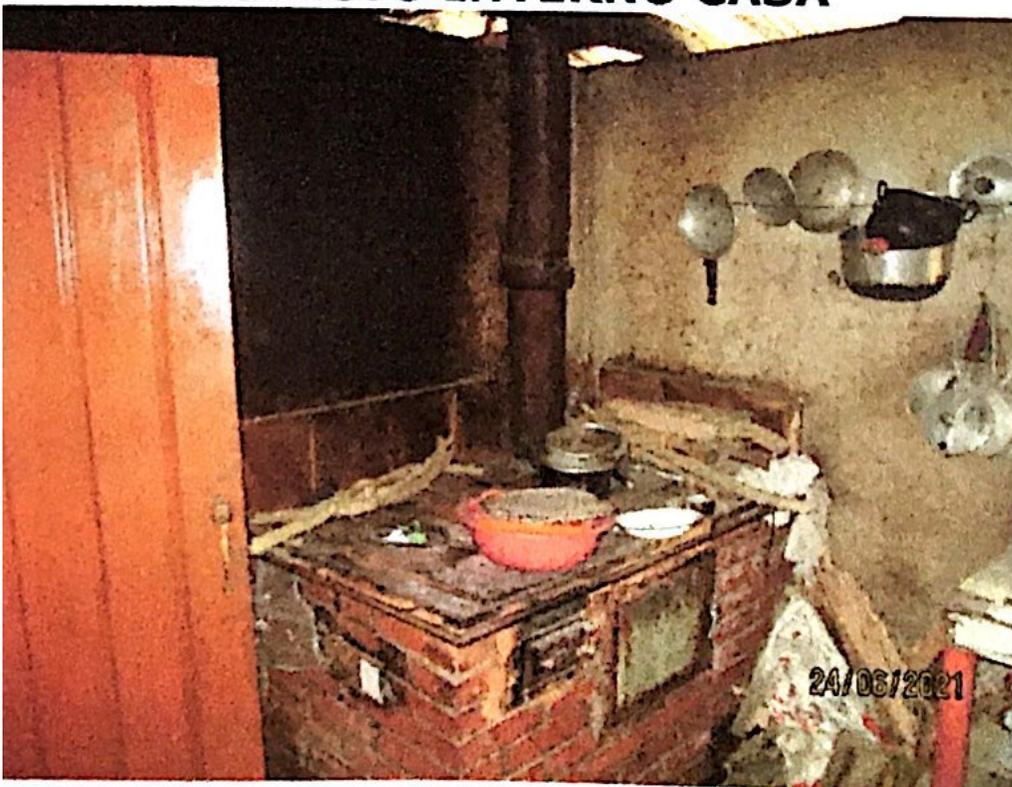
# REGISTRO FOTOGRAFICO

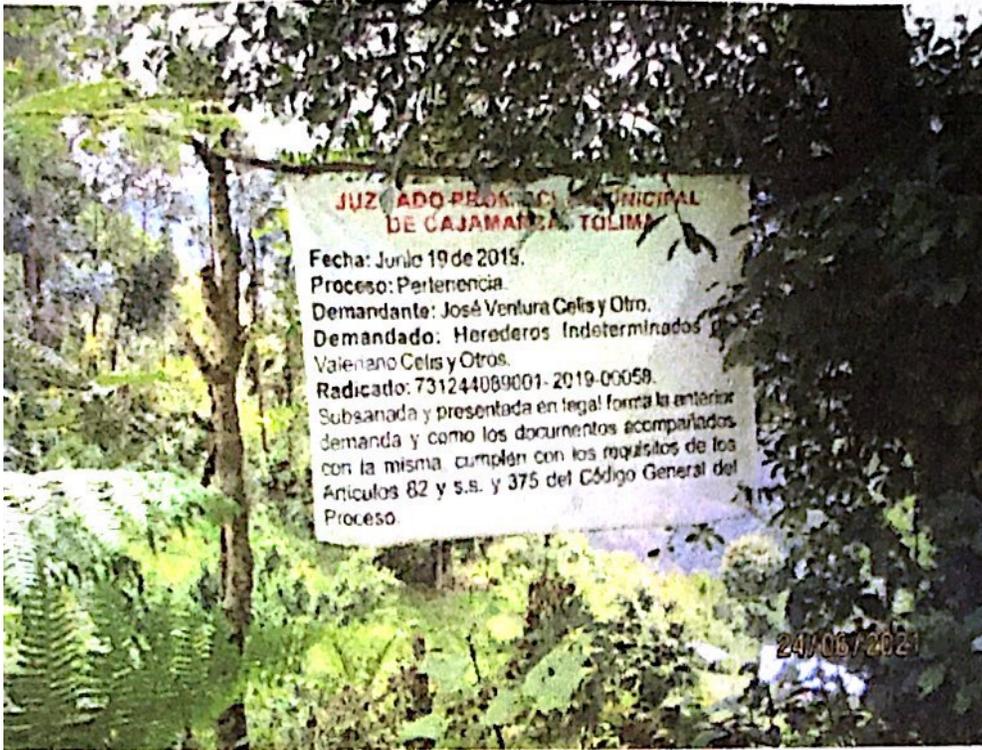


**ASPECTO EXTERNO CASA**



**ASPECTO INTERNO CASA**

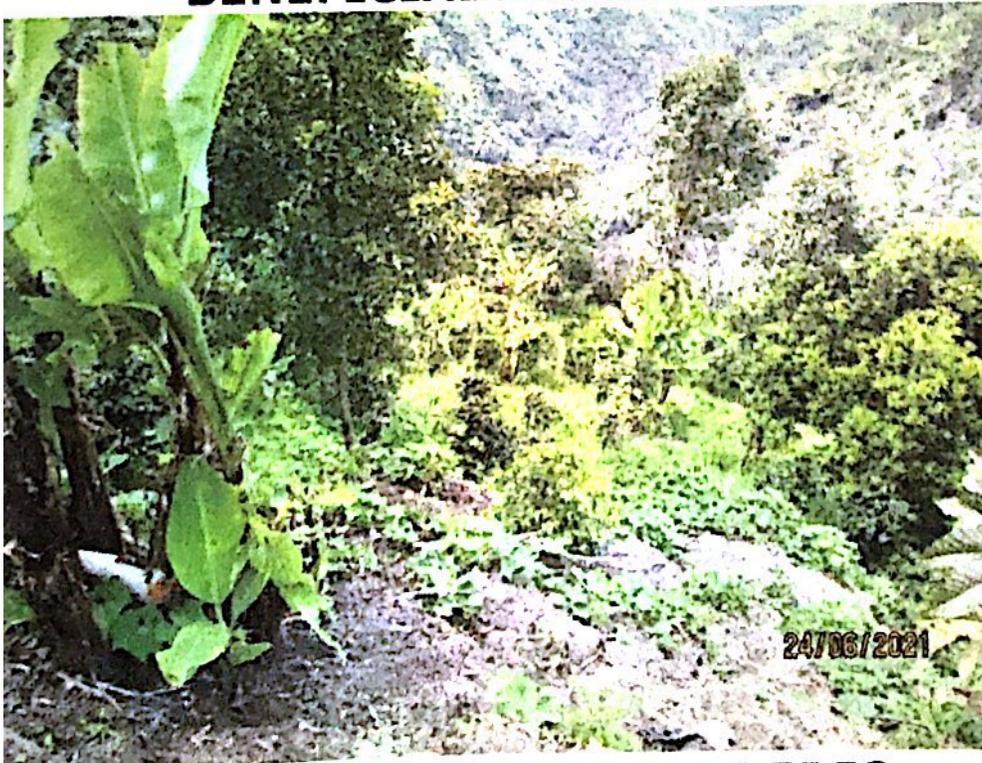




**ASPECTO EDICTO**



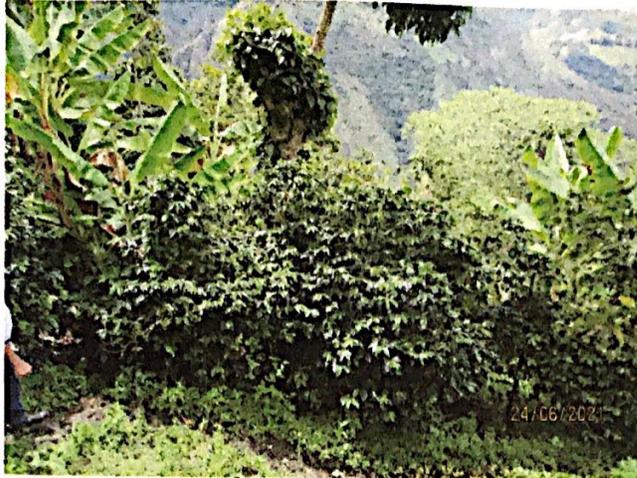
**BENEFICIADERO DE CAFE**



**ASPECTO INTERNO DEL PREDIO**



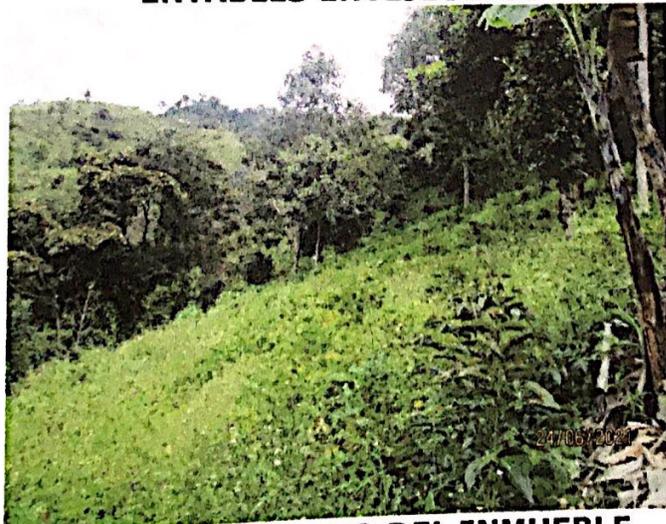
**RIOS ASESORIAS**  
DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
Avaluador Profesional RNA 3863 RAA AVAL-93286933  
AVALUOS URBANOS- RURALES Y NIIF



**CULTIVO DE CAFÉ EN PRODUCCION- PLATANO**



**ENTABLES ENVEJECIDOS**

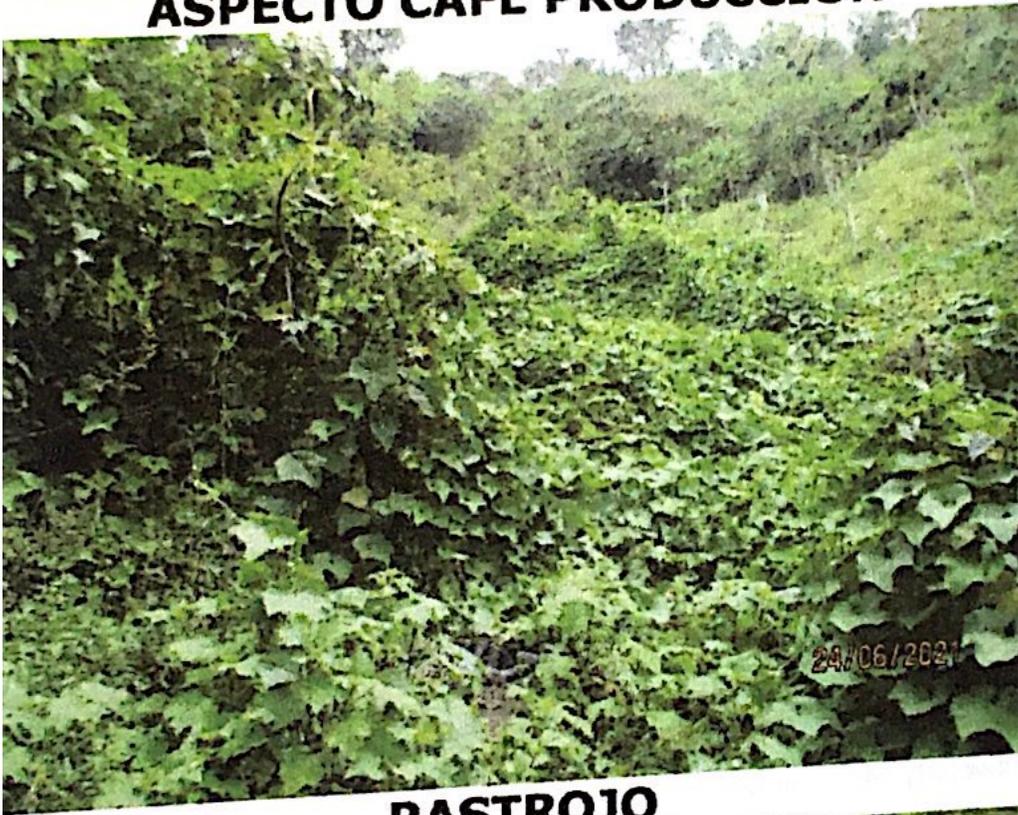


**ASPECTO INTERNO DEL INMUEBLE**

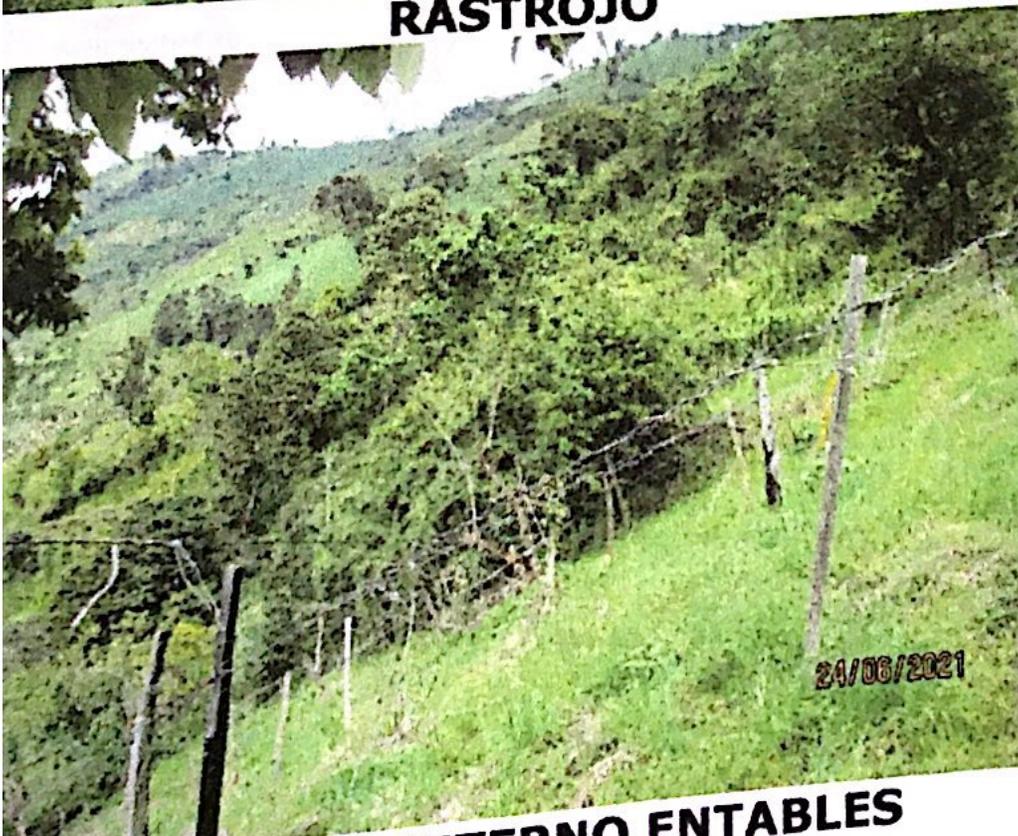
ETAPA III, MANZANA II, CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO IBAGUE TOLIMA  
E MAIL [riosasesorias@hotmail.com](mailto:riosasesorias@hotmail.com)



**ASPECTO CAFÉ PRODUCCION**



**RASTROJO**



**INTERNO ENTABLES**

DAGOBERTO RIOS LOPEZ  
R.N.A. N° 3863  
C.C. 93286933

## Especialidades

EQ/DC/01 AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS  
EQ/DC/02 AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES

URB: Aprobación: 01-10-2017 Vencimiento: 31-10-2021  
RUR: Aprobación: 01-10-2017 Vencimiento: 31-10-2021



Fecha Vinculación R.N.A.  
01-10-2017

**RNA**  
Registro Nacional de  
Avaluadores

ACREDITADO  
**ONAC**  
ORGANISMO NACIONAL DE  
NORMAS Y ESTÁNDARES

ISO/IEC 17024:2012  
14-OCP-008



El uso de esta credencial está sujeto a lo establecido en el Estatuto del Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y en sus reglamentos.

**Luis Alberto Alfonso Romero**  
Director Ejecutivo R.N.A.

Bogotá D.C., Colombia  
Calle 99 N° 7A-51 EDF. SO 100 OF 304  
Teléfonos: 57 (1) 6205023 Cel: 310 334 6607  
direccion@rna.org.co - certificacion@rna.org.co

**REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**

**CERTIFICA QUE:**

**DAGOBERTO RIOS LOPEZ**  
**C.C. 93286933**

**R.N.A. 3863**

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](http://www.rna.org.co)  
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: b80a0ad6



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



**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) **DAGOBERTO RIOS LOPEZ**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93286933, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-93286933**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **DAGOBERTO RIOS LOPEZ** 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**  
23 Mayo 2018

**Regimen**  
Régimen de Transición

**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**  
23 Mayo 2018

**Regimen**  
Régimen de Transición

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 Urbanos vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, 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 Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, 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**



PIN de Validación: b80a0ad6



Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013  
**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA  
Dirección: ETAPA 3 MZ 2 CASA 7 CIUDADELA COMFENALCO  
Teléfono: 3124891688  
Correo Electrónico: riosasesorias@hotmail.com

**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) DAGOBERTO RIOS LOPEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93286933. El(la) señor(a) DAGOBERTO RIOS LOPEZ 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**

**b80a0ad6**

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 Julio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Alexandra Suarez  
Representante Legal