

AVALÚO COMERCIAL



PREDIO ISLA DE CUBA REPRESA DE HIDROPRADO PRADO - TOLIMA

SEPTIEMBRE DE 2022

**AVALÚO COMERCIAL
PREDIO ISLA DE CUBA
REPRESA DE HIDROPRADO
PRADO - TOLIMA**

**TABLA DE CONTENIDO
CONTENIDO**

	PAG.
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.	3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.	8
8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN	9
9. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	10
10. NORMATIVIDAD MUNICIPAL	13
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.	16
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL	16
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	16
14. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	16
15. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.	17
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	17
17. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	17
18. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)	17
19. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)	20
20. VALUACIÓN	23
21. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.	23
22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.	23
23. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL	24
24. DECLARACIONES	24
25. FIRMA DEL AVALUADOR	24
26. ANEXOS	

Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS, 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 TÉCNICO DE AVALÚO COMERCIAL RURAL	
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	Luz Nelly Leguizamo Melo Y Otros
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	C.C.
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACIÓN	Determinar el valor comercial o de mercado del Predio Isla De Cuba ubicado en la Represa De Hidroprado del Municipio de Prado Tolima
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Juzgado Promiscuo Municipal Prado- Tolima
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 (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. 	
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	Septiembre 24 de 2022
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	Octubre 3 de 2022
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	
BASES DE LA VALUACIÓN	Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a 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 y demás normas concordantes.
DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR	<p>El presente informe valuatorio, corresponde estimar el valor comercial o de mercado del predio objeto de avalúo, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta el inmueble.</p> <p>De donde se puede definir valor de mercado como: "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, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.</p>

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
DERECHO DE PROPIEDAD	Real, con título de adquisición.
TITULO DE ADQUISICIÓN PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	- Sentencia S/N del 10 de agosto de 1993 del Juzgado Promiscuo de Familia de Girardot - Escritura pública No 2981 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaria 32 de Bogotá.
NOMENCLATURA Y/O NOMBRE DEL PREDIO	Isla De Cuba
MATRICULA INMOBILIARIA PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	368 - 2921
CEDULA CATASTRAL PREDIO DE MAYOR EXTENSIÓN	73563000400040161000
PROPIETARIO	García Leguizamo Cristhian Camilo García Leguizamo Mónica Cecilia Leguizamo De Romero María Freisminda Leguizamo Giraldo Adriana Esperanza Leguizamo Giraldo Gloria Marcela Leguizamo Giraldo Mónica Patricia Leguizamo Giraldo Sandra Leguizamo Medina Luz Nelly Leguizamo Melo Jesús Antonio Leguizamo Melo Luis Alberto Leguizamo Melo Mauricio Leguizamo Melo Myriam Leguizamo Melo Andrés Sociedad Inversiones AMG Ltda. Hoy Adquisiciones y Ventas Fincarrros S.A
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	CC # 1070605054 CC # 53140454 CC # 28727246 CC # 51706442 CC # 39536077 CC # 51843129 CC # 51727592 CC # 39550007 CC # 11308284 CC # 11312075 CC # 41777405 CC # 1131673 NIT 8220070430
LINDEROS GENERALES DEL PREDIO ISLA DE CUBA: Están descritos en la Certificado de Tradición.	

Por el Oriente, Partiendo de un vértice, bastante pronunciado y dicho vértice está situado sobre la parte más septentrional de la isla que alindera, se sigue en dirección al S.E. y luego por todas sus inflexiones que tiene dicho lindero, en extensión de 150 metros, a dar a otro vértice donde comienza el costado sur de la misma isla,

Por el Sur, del vértice anteriormente citado se sigue lo mismo que le lindero anterior, colindando con las aguas máximas de embalse del río Prado en dirección primero S.O. y luego por todas las inflexiones en extensión total de 98 00 Mts a dar a otro vértice, donde empieza el costado occidental de la isla en referencia;

Por el Occidente, del vértice citado anteriormente, se sigue en colindancia con las aguas máximas del antedicho embalse, en dirección primero N.E. y luego todas las inflexiones, en extensión total de 165.60 Mts, hasta llegar al vértice donde comienza el costado norte;

Por el Norte, del vértice citado anteriormente en dirección primero N.E. y luego por todas sus inflexiones que tiene dicho costado en extensión total de 48.60 Mts hasta volver al vértice citado como punto de partida

Área del predio: 9184.00 m²

LOCALIZACIÓN:

Descripción Física:

El Municipio se encuentra en su mayor parte en una región Plana Ondulada, ubicada por debajo de los 1000 metros sobre el nivel del mar y se extiende sobre la margen derecha del río Magdalena. Los Aluviones del Río Magdalena, se presentan por la pérdida o disminución de la capacidad del río para acarrear materiales. Estos depósitos aluviales pueden variar en cuanto al tamaño de las partículas de los sedimentos, que van desde gruesos hasta los más finos, extendidos a lo largo del curso del río, en bancos, planicie, meandros, diques. El Municipio de Prado hace parte de la hoya hidrográfica del río Magdalena. Como principal afluente se encuentra el río Prado que en su recorrido Este Norte y Sur Occidente cruza los municipios de Icononzo, Cunday, Purificación y Prado de allí desemboca al río Magdalena.

Límites del municipio:

Al Norte: Purificación

Al Occidente: Purificación y Coyaima

Al Sur: Dolores y Natagaima

Al Oriente: Dolores

Extensión total: Área Total : 42.800 Hectáreas Km²

Extensión área urbana: Área Urbana: 97 Hectáreas Km²

Extensión área rural: Área Rural: 42.703 Hectáreas Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): Altura sobre el Nivel del Mar: 321 Metros

Temperatura media: Temperatura Media: 26° Centígrados °C

Distancia de referencia: 108 Km de Ibagué

Ecología:

Áreas de Protección forestal Son las áreas que se presentan especializadas en el mapa de zonificación con la letra EC y se ubican en la veredas Corinto, isla del sol, malta, portachuelo, en la vereda Buenos Aires sector de cuchilla de montoso, vereda Caimán sector cuchilla los cauchos, vereda el Puerto, vereda Tomogó, vereda tortugas en el sector del cerro la morada; la vereda Corozal casi en su totalidad de su área es apta para esta protección forestal permanente lo cual amerita tratamiento especial para la vereda, en la serranía de valla pie se ubica otra área no de igual tamaño a la anterior pero sí de la misma atención. Estas áreas se ubican en pendientes superiores del setenta por ciento (70 %) con suelos que van de superficiales a profundos. Uso principal: Protección y conservación Uso Compatible: Revegetalización, turismo controlado, investigación. Uso Restringido: infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles, Uso Prohibido: Industriales, construcción de vivienda, quemas, explotación forestal, exploración y explotación de hidrocarburos.

Economía:

La Economía del Municipio de Prado se Sustenta Principalmente del Sector Agropecuario; siendo este el que más puestos de Trabajo Ofrece entre temporales y fijos. Los Cultivos de Arroz, Maíz, Plátano, Banano, Café, Sorgo, Algodón, Frutales, Cítricos, La Pesca, La Avicultura, La Piscicultura y La Ganadería entre otros son los que más proveen Ingresos a los Pradunos.

El sector Turístico es el Motor de Dinamización de la Economía Praduna, ya que esta abre las posibilidades de Vender los Productos que ofrece la Región, además de brindar el servicio de Hotelería, Turismo, Restaurante y servicios en general.

El comercio de Mercancías, Muebles, Enseres, Mercado, Combustibles, Bebidas, Restaurantes, servicios de Telefonía y Apuestas es una de las fuentes de Empleo del Sector Urbano y del Sector del Lago.

La Economía Municipal circula alrededor de la Compra y Venta de la Producción de Prado.
Vías de comunicación:

Aéreas:

Aeropuerto Perales de Ibagué que Dista a Una Hora y Quince (1:15) Minutos

Terrestres:

VÍA PRINCIPAL

De la Vía Que Conduce de Bogotá a Neiva, en el Municipio de Saldaña se toma la variante hacia el Municipio de Purificación que dista a Quince Kilómetros por una Hermosa Carretera Pavimentada Llamada el Túnel Ecológico del Sur. Al Llegar al Municipio de Purificación

Pasando por la Avenida Principal pasando por el Majestuoso Puente sobre el Rio Magdalena nos enrutamos por una vía que muestra el bello paisaje adornado por Cultivos de Arroz, Algodón, Sorgo, Plátano y Ganado a lo largo de los Doce Kilómetros que Dista Prado de Purificación.

Fluviales:

Las Vías Fluviales del Municipio de Prado Juegan un Papel de Suma Importancia en la Represa; ya que es una de las Vías de Penetración y Salida de las Veredas del Sector Lago de Prado, al igual que las veredas de Purificación que se ubican en este sector.



Figura 1. Localización del Predio en el Municipio
Fuente: EOT Prado

Consulta Catastral	Construcción #1	Construcción #2
Dirección: ISLA DE CUBA	Área: 139 m ²	Área: 252 m ²
Área del terreno: 9184 m ²	Uso: KIOSCOS	Uso: RAMADAS - COBERTIZOS - CANEYES
Área de construcción: 435 m ²	Puntaje: 40	Puntaje: 40
Destino económico: COMERCIAL	Números de pisos: 1	Números de pisos: 1
Número de construcciones: 4	Números de habitaciones: 0	Números de habitaciones: 0
	Números de locales: 0	Números de locales: 0
	Números de baños: 0	Números de baños: 0
	Construcción #3	Construcción #4
	Área: 21 m ²	Área: 23 m ²
	Uso: VIVIENDA HASTA 3 PISOS	Uso: COMERCIO
	Puntaje: 28	Puntaje: 27
	Números de pisos: 1	Números de pisos: 1
	Números de habitaciones: 1	Números de habitaciones: 0
	Números de locales: 0	Números de locales: 1
	Números de baños: 1	Números de baños: 1

Figura 2. Información Catastral del predio
Fuente: Portal IGAC

Nota: El inmueble en estudio que se analizara y tasara económicamente, corresponde a una unidad jurídicamente independiente, su determinación de forma, cabida y linderos, es tomada por información cartográfica y verbal por el contratante. Se determinará el valor comercial del inmueble, teniendo en cuenta las condiciones físicas, de localización y normativas que aplican sobre la propiedad.



Figura 3. Imagen de ubicacion del predio en el Municipio

Fuente: Google Earth

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

PAÍS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Tolima.
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	Prado
CORREGIMIENTO	No aplica
VEREDA	Represa De Hidroprado
NOMBRE DEL PREDIO	Isla De Cuba

ACCESO: Partiendo del área urbana del municipio de Prado, por la vía que comunica con el puerto del Lago de Prado con distancia de 4.5 km hasta llegar al puerto, de aquí se toma una lancha y se dirige hacia la Isla de Cuba en un recorrido aproximado de 10 minutos en lancha hasta llega el predio objeto de valuación.

PLANCHA IGAC

8. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

Delimitación del sector	Norte	Represa Hidroprado
	Sur	Vereda El Pedregal
	Oriente	Vereda El Pedregal
	Occidente	Vereda Tomogó

Actividad económica del sector	La Represa De Hidroprado ubicada en la zona Central del Municipio de Prado Tolima desarrolla su economía básicamente cultivos transitorios y en turismo
Características socioeconómicas	La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de minifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio.
Estrato	Uno (1) Según recibo pago de impuestos
Situación de orden publico	En el momento de la visita no se encontró ningún factor que alterara la labor del perito.
Infraestructura vial y de transporte.	No tiene vía de acceso propia El Carreteable para llegar al predio termina en el puerto se encuentra pavimentado en buen estado de conservación, de aquí, el recorrido se continua por vía fluvial por el lago de Hidroprado. El transporte de pasajeros se realiza desde este sector básicamente en moto canoas o lanchas hasta llegar al puerto de manera constante
Distancia y tiempo de desplazamiento.	A 4.5 kilómetros aproximadamente del casco urbano de Prado con aproximadamente 10 minutos de desplazamiento en camioneta o en motocicleta hasta el Puerto de la represa de Hidroprado y 4.3 kilómetros aproximadamente del puerto con aproximadamente 10 minutos de desplazamiento en lancha o moto canoa
Presencia de infraestructura dotacional	La infraestructura dotacional como el colegio se encuentran relativamente, en la Isla del Sol, cerca al igual que el polideportivo de la vereda.
Calidad de los servicios públicos	<ul style="list-style-type: none"> • No hay servicio de Energía eléctrica • No hay servicio de acueducto • No hay servicio de telefonía fija, pero en la actualidad hay conexión a través de líneas celulares.
Perspectivas de desarrollo y valorización.	Media, teniendo en cuenta que la vocación es netamente turística además es escasa la posibilidad de desarrollo, en proyectos recreacionales y campestres por los altos costos de la construcción
Caracterización física de región	No aplica
Recursos hídricos	Represa De Hidroprado

9. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE	
Frentes sobre vías	El predio no tiene frente sobre vía alguna toda vez que se encuentra hacia el interior del lago y el tránsito se hace por vía fluvial
Cercas perimetrales o internas	El predio no presenta cercas perimetrales
Vías internas	Presenta senderos en mal estado de conservación
Explotación económica actual del predio	
En la actualidad el área de estudio, se encuentra los vestigios de algunas construcciones que están abandonadas algunas con amenaza en ruina, adicionalmente existen áreas con pastos, vegetación nativa y rastros altos	
Análisis detallado de recursos hídricos en el predio.	El predio está rodeado por cuerpo de agua de la Represa de Hidroprado
Servicios públicos del predio	No tiene disponibilidad de servicio de Energía, No tiene acueducto y no tiene servicio de gas
Sistema de riego	El predio no cuenta con sistema de riego.
CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO	
Área del inmueble	<p>Terreno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Según Certificado de Tradición: 9184,00 m² - Según IGAG: 9184,00 m² - Según Recibo pago impuestos: 9184,00 m² <p>Construcciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Según IGAG: 435,00 m² - Según Recibo pago impuestos: 435,00 m²
Forma geométrica	Polígono irregular
	Presenta un relieve de plano a ondulado con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Topografía ondulada. ✓ Paisaje: de planicie. ✓ Forma de la pendiente: plana ✓ Erosión superficial: Eólica. ✓ Humedad del suelo: nivel freático bajo ✓ Drenaje natural: alto. ✓ Profundidad efectiva: hasta 80 cm... ✓ Roccosidad: media ✓ Afección de las plantas por sales: baja ✓
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS	
Vocación del suelo	Agropecuario
Conflictos de uso	Según el EOT en su mapa de conflicto de usos del suelo: Sin información.

Condiciones determinantes para la realización del avalúo.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades.

- El tamaño total del predio y la destinación.
- El mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo.
- Factores de ubicación y destino económico.
- Disponibilidad de recursos hídricos del inmueble.
- Distancia a los centros de atracción económica y/o consumo desde el predio.
- Área explotada.
- Estructura e infraestructura adecuada para la explotación del predio.
- La localización del predio
- Las condiciones de seguridad que se presentan en la zona.
- El desarrollo progresivo turístico que pueda presentar el sector.
- El uso actual del predio
- La topografía.
- La ubicación altimétrica del terreno en estudio.
- El estado de conservación general del predio

CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

No.	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m ²)
1	VIVIENDA	169,00
2	KIOSKO	97,60
3	BAÑOS	16,10
4	CASA ADMINISTRADOR	39,33
5	KIOSKO	201,06
6	COCINA KIOSKO	6,45
7	BAÑOS	21,03
8	ESTRUCTURA SALÓN KIOSKO	180,00
9	COCINA SALÓN	61,95
10	RAMPA	286,00

Caracterización de los cultivos y/o productos vegetales.	El predio se encontró con rastrojo y con vegetación nativa.
Caracterización de las actividades pecuarias.	No aplica
Caracterización de otras actividades desarrolladas en el bien inmueble	No aplica.

CONDICIONES AGROLOGICAS (PREDIOS DE USO PECUARIO Y/O FORESTAL)

Condiciones Agrologicas del predio y la región.

CARACTERISTICAS	RELIEVE	PENDIENTE	EROSIÓN	PROFUNDIDAD EFECTIVA	PEDREGOSIDAD
CLASIFICACION AGROLOGICA CLASE IV	<i>Fuertemente inclinados a fuertemente ondulados</i>	12 al 25%	<i>Ligera: hasta el 40% Moderada hasta el 20% Severa hasta el 10%</i>	<i>Muy superficial a muy profunda</i>	<i>Sin piedras hasta el 12%, pedregoso 12 al 25%</i>
	SALINIDAD	DRENAJE NATURAL	INUNDABILIDAD	ENCHARCAMIENTO	RETENCIÓN DE HUMEDAD
	<i>Hasta un 40% del area para suelos salinos sodicos</i>	<i>Desde excesivo hasta pobremente drenados</i>	<i>Hasta por un maximo de 60 días acumulados y en dos ciclos anuales</i>	<i>Ocasionales en dos ciclos por año, hasta por 60 días acumulados</i>	<i>Excesivamente alta, muy alta, mediana, baja, muy baja</i>
	PERMEABILIDAD	NIVEL DE FERTILIDAD	APTITUD	MANEJO	
	<i>Muy lenta, moderadamente lenta, moderada, moderadamente rapida, rapida, muy rapida</i>	<i>Muy bajo a alto</i>	<i>Limitaciones severas, la eleccion de cultivos transitorios y perennes restringida</i>	<i>Requiere practicas de manejo y conservacion mas rigurosa y algo dificiles de aplicar</i>	

Características climáticas del predio

- ✓ Altura (m.s.n.m.); 0 - 1000 altura predio: 367 msnm
- ✓ Temperatura °C: > 24
- ✓ Precipitación; 500 -1000 mm
- ✓ Piso Térmico: Se encuentra dentro de la región latitudinal Bosque Muy Seco (bms-T)
- ✓ Factores Limitantes: La vegetación natural en esta región muy limitada y en algunos sectores nulos, pues los terrenos con disponibilidad de agua y mejores suelos son ocupados con pastos y cultivos tales como arroz, algodón, maíz, yuca, frutales, tabaco y sorgo.
- ✓ Distribución de Lluvias: > 6 meses que son: marzo a mayo y de septiembre a noviembre.
- ✓ Vegetación Natural: En esta zona la vegetación se limita a la abundancia de pastos y rastrojos bajos, las especies más representativas son los Guácimo, Igúaes, ceibos, Sáman.

10. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente, Acuerdo No. 082 de diciembre 10 de 2002 rige el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Prado Tolima

EMBALSE DE PRADO

Consiste en un cuerpo de agua de tipo artificial mapificado en la zonificación ambiental con la letra EB, ubicado en la cordillera Oriental sobre la cuenca del río Prado.

Uso principal: Generación de energía
Uso compatible: Recreación pasiva, Pesca, Investigación.
Uso Restringido: Deportes acuáticos
Uso Prohibido: Construcción de infraestructura y vivienda por debajo de la cota de protección establecida por la hidroeléctrica (372 m.s.n.m.), explotación hidrocarburos.

ÁREAS DE PROTECCIÓN ABSOLUTA

Se encuentra ubicada en las zonas correspondientes al sector oriental de la vereda primavera, en el sector sur de la vereda el Puerto que comparte área de protección con el sector norte de la vereda Tomogó, en la vereda Tortugas se ubican áreas de una proporción pequeña al igual que en la vereda pedregal; corresponden estas áreas en la zonificación a las letras ED.

Uso principal: Protección, Conservación.

Uso Complementario: Revegetalización.

Uso Restringido: Turismo contemplativo.

Uso Prohibido: Exploración y explotación de hidrocarburos, quemas, explotación forestal, minería, usos urbanos y suburbana

ÁREAS DE PROTECCIÓN FORESTAL

Son las áreas que se presentan especializadas en el mapa de zonificación con la letra EC y se ubican en la veredas Corinto, isla del sol, malta, portachuelo, en la vereda Buenos Aires sector de cuchilla de montoso, vereda Caimán sector cuchilla los cauchos, vereda el Puerto, REPRESA DE HIDROPRADO, vereda tortugas en el sector del cerro la morada; la vereda Corozal casi en su totalidad de su área es apta para esta protección forestal permanente lo cual amerita tratamiento especial para la vereda, en la serranía de vallapie se ubica otra área no de igual tamaño a la anterior pero sí de la misma atención.

Estas áreas se ubican en pendientes superiores del setenta por ciento (70 %) con suelos que van de superficiales a profundos.

Uso principal: Protección y conservación

Uso Compatible: Revegetalización, turismo controlado, investigación.

Uso Restringido: infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles,

Uso Prohibido: Industriales, construcción de vivienda, quemas, explotación forestal, exploración y explotación de hidrocarburos.

ÁREAS DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA BAJA.

Se encuentran mapificadas estas áreas en la zonificación ambiental con la letra UQ y se especializan en las diferentes veredas del sector de cordillera, la que se utilizan y aprovechan para producción de alimentos, empleando cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes con prácticas culturales propias de la región y su comercialización es poca se genera en la misma vereda.

Uso Principal: producción agropecuaria de autoconsumo.

Uso Compatible: Vivienda del propietario y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas,

Uso Restringido: industria, explotación y exploración de hidrocarburos, minería.

Uso Prohibido: agricultura mecanizada, loteo con fines de construcción de viviendas.

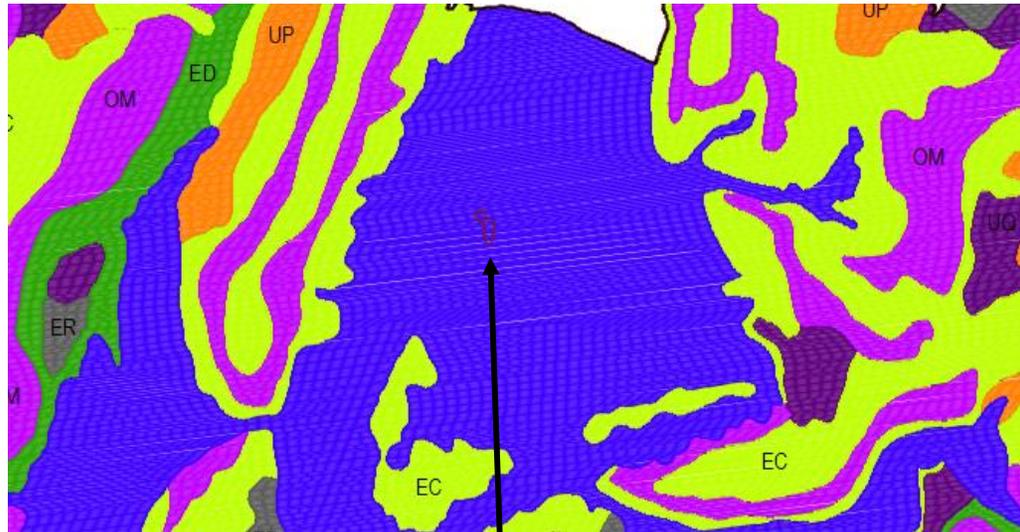


Figura 9. Ubicación del predio en el mapa de Zonificación

Fuente: Fuente: Cartografía EOT Prado

ZONIFICACION AMBIENTAL

CONVENCIONES		
EXPLORACION SIMICA DE ECOPETROL		
E. AREAS DE ESPECIAL SIGNIFICANCIA AMBIENTAL		
	EMBALSE DE PRADO	2262.94 HA
	AREA DE PROTECCIÓN FORESTAL	7889.58 HA
	AREA DE PROTECCIÓN ABSOLUTA	1511.17 HA
	AREA DE PROTECCIÓN NACIMIENTOS Y RONDAS DE QUEBRADAS Y RIOS	
	AREA DE PROTECCIÓN PRODUCCION FORESTAL	727.04 HA
A. AREAS DE AMENAZA NATURAL		
	AREAS DEREMOCION EN MASA AMENAZA MUY ALTA	1246.38 HA
	AREAS DE INUNDACIÓN	2021.33 HA
	AREAS DE REMOCION EN MASA AMENAZA ALTA	4891.18 HA
I. AREAS DE PROTECCIÓN INFRAESTRUCTURA		
	AREA DE PROTECCIÓN ELECTRICA	
	AREA DE PROTECCIÓN DISTRITO DE RIEGO	
O. AREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL		
	AREAS CONTAMINADAS	
U. AREAS DE PRODUCCION ECONOMICA		
	AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA ALTA	6515.31 HA
	AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA MEDIA	11598.10 HA
	AREAS DE PRODUCCION AGROPECUARIA BAJA	4187.70 HA

Figura 10. Leyenda del mapa de Zonificación

Fuente: Fuente: Cartografía EOT Prado

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	
MATRICULA INMOBILIARIA	368 - 2921
ESCRITURA DE PROPIEDAD	- Sentencia S/N del 10 de agosto de 1993 del Juzgado Promiscuo de Familia de Girardot - Escritura pública No 2981 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaria 32 de Bogotá.
CEDULA CATASTRAL	73563000400040161000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	No registra
MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN	Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a 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 y demás normas concordantes de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio.
INFORMACIÓN JURÍDICA	- Sentencia S/N del 10 de agosto de 1993 del Juzgado Promiscuo de Familia de Girardot - Escritura pública No 2981 del 30 de diciembre de 2008 de la Notaria 32 de Bogotá.
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL	
No aplica	
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	
Instrucciones del encargo valuatorio: Se desarrollará el presente avalúo, para determinar el justiprecio del predio Isla De Cuba toda vez que se requiere establecer el valor comercial para ser presentado como prueba técnica dentro del proceso divisorio – incidente de oposición promovido por Luz Nelly Leguizamo Melo y otros contra Andrés Leguizamo Melo y otros Radicado: 73-563-40-89-001-2017-00041-00 que cursa en el Juzgado Promiscuo Municipal Prado- Tolima	
14. DESCRIPCIÓN DE LA HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	
PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	No presenta.
IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES U OTRAS	El predio de acuerdo con lo previsto en el Esquema Básico de Ordenamiento territorial del Prado Tolima se encuentra por debajo de la cota inundación de la represa de Hidroprado
SEGURIDAD	En la actualidad el predio no presenta problemas de seguridad.
PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	No se evidencia presencia de grupos insurgentes al margen de la ley en la zona.

15. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	
DESCRIPCIÓN	Se pretende realizar el avalúo del predio Isla De Cuba toda vez que se requiere establecer el valor comercial para ser presentado como prueba técnica dentro del proceso divisorio – incidente de oposición promovido por Luz Nelly Leguizamo Melo y otros contra Andrés Leguizamo Melo y otros Radicado: 73-563-40-89-001-2017-00041-00 que cursa en el Juzgado Promiscuo Municipal Prado- Tolima
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	
 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PRADO-TOLIMA	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ubicación del Atractivo: a 15km de Prado 2. Medios de Acceso: Vía fluvial y por sendero Natural a pie. 3. Características Altitud 371mts s.n.m Clima cálido Temperatura 24°C Fauna y Flora Escasa Dimensión: Aproximadamente 2.000mts largo por 800 ancho Paisaje: Tropical 4. Meses de Accesibilidad: Permanente 5. Significancia: Internacional ___ Nacional ___ Regional ___ Local <input checked="" type="checkbox"/> 6. Estado de Conservación: Aceptable 7. Observación: Visita con costo por ser privada, de interés comunitario es un recurso natural de explotación turística. La Isla de Cuba esta por debajo de la cota. 	
<p>Figura 11. Imagen de Caracterización de la Oferta de Atractivos Turísticos Básicos de Prado Embalse de Río Prado</p> <p>Fuente: Esquema de Ordenamiento Territorial - EOT Prado</p>	
<p>Es evidente que el predio se encuentra por debajo de la cota de inundación del embalse de la represa de Hidroprado, por lo que en ese orden de ideas considero que ninguna autoridad administrativa puede emitir licencia de construcción alguna</p> <p>Sin embargo, es claro que el inmueble tiene un atractivo turístico toda vez que en alguna época funciono un hotel, sin embargo las condiciones actuales para el funcionamiento de algún establecimiento comercial son nulas por el hecho de estar por debajo de la cota de inundación del embalse, por lo que cualquier construcción que se desarrolle ha de ser ilegal</p>	

y es probable que en épocas de grandes precipitaciones quede por debajo de las aguas, como ya aconteció según manifestaciones de los moradores, por tanto existe la probabilidad de riesgo por inundación latente.

De otro lado, con la actual normatividad valuatoria, sobre todo para ser aplicada en procesos judiciales, las metodologías aplicables para este caso no permiten que el perito Avaluador pueda contemplar otros aspectos o atributos que demuestren el potencial que pueda tener un inmueble y generar valor, sin que pueda ser controvertido por la falta de legitimidad al momento de aplicar de manera tacita estas metodologías

Así las cosas, el inmueble tiene un valor importante desde el punto de vista hedónico, el cual es intangible por lo que en el sector inmobiliario opera como creador de imágenes y representaciones de los consumidores. Explora los atributos del paisaje para generar un discurso que capta las necesidades de estas clases sociales ascendentes. De esta forma, genera un atractivo e interés particular sobre un terreno y aumenta su valor.

Por ultimo, y en aras de procurar imparcialidad sin tener que castigar el inmueble por los problemas técnicos que tiene, para el desarrollo del presente informe se estimara el valor del suelo con base en el mercado del sector sin aplicársele ningún castigo en procura de equipar el probable valor hedónico que pueda tener el inmueble, considerando que desde el punto de vista práctico, este inmueble tendría un valor ínfimo por encontrarse por debajo de la cota de inundación del embalse

17. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

El cálculo del avalúo se fundamentó en el uso reglamentado y el destino económico actual del inmueble. Conforme a las condiciones locales del mercado inmobiliario en el sector, se investigó por el Método Comparativo teniendo como indicadores económicos la investigación directa a personas que, por su condición de profesional en el área o calidad de propietarios de la región, tienen criterio acertado en la concepción del mercado de la finca raíz en la zona de ubicación del predio objeto del avalúo.

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

18. JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de estudio, la metodología aplicada hace referencia al método comparativo de mercado y método del costo, de la siguiente manera:

Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios rurales dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta

elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente fondo, entre otros.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

$$Vc = \{(Ct - D) + U\} + Vt$$

Donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total

D = Depreciación

U = Utilidad del constructor

Vt = Valor del terreno

Parágrafo 1. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, por cuanto lo que se debe avaluar es la vida remanente del bien.

Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como el de Fitto y Corvini.

Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo.

Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$

Clase 4.5: $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.
Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.
Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.
Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$$

En donde:

A = avalúo del bien

V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.

Y = valor porcentual a descontar.

* = multiplicación.

Ahora bien, para la determinación del valor comercial se deberá tener en cuenta el Mayor y Mejor uso del bien objeto de avalúo.

En el presente avalúo se realizó un estudio de ofertas de fincas y lotes, teniendo en cuenta que, una vez realizada la inspección ocular y con los planos aportados, al inmueble se le identificaron 3 zonas fisiográficas bien marcadas, la primera es la parte plana que esta sobre el lago, la segunda es el área donde está la explotación con ganadería que tiene pendiente suave y con pastos y rastrojo bajo y la tercera corresponde a la que se encuentra contra el cerro con vegetación nativa. En este orden de ideas se determina su mayor y mejor uso.

Las ofertas de terreno muestran las condiciones comerciales del sector por hectárea dentro de un de mercado activo para la zona del inmueble objeto de avalúo, en la cual se encontraron cuatro (4) ofertas en venta aplicables para cada zona, a las cuales se indago por variables observables como la ubicación, área construida, vetustez y valor pedido, teniendo en cuenta que estas características, son las más relevantes en una transacción normal y libre.

19. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)

**DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO DE MERCADO
VALOR POR HECTÁREA EN LA ZONA**

ESTUDIO DE MERCADO						
No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	AREA DE TERRENO M2	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	NUMERO DE CONTACTO	FUENTE
1	Lote o Casalote en Venta, Vereda Tomogo	\$ 115.000.000	0,2480	Perfecta ubicacion Buenas vias de acceso Vereda Tafurito Excelente Vista	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-prado-vereda-tomogo/2765-403	INTERNET
2	Lote Ubicado Represa De Prado Tolima	\$ 300.000.000	2,10	EXELENTE LOTE PARA DESARROLLAR PROYECTO FAMILIAR, O TURISTICO, CUENTA CON ESCRITURAS.	https://lote-casalote.mercadolibre.com/MCO-820338263-sin-vivienda-JM#position=1&search_layout=stack&type=item&tracking_id=a6ae1c4b-1069-489d-92f9-8d92c70dae50	INTERNET
3	Casa En Venta En Prado	\$ 600.000.000	1,30	Casa colindante con la represa de Prado, con un área total de 407.9 m2, área de lote trece mil metros cuadrados, alcoba principal con baño, dos habitaciones amplias, dos baños sociales, cocina integral, comedor auxiliar, sala, terraza con comedor adicional, garaje descubierto, acabados de lujo modernos, espectacular vista hacia la represa, tanque de agua mil litros.	https://www.goplacit.com/co/inmueble/venta/casa/prado/7596685-casa-en-venta-en-prado-vereda-el-prado-vicc5291-3-alcobas-2-banos-407-m2?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer	INTERNET
4	Lote en Prado	\$ 25.000.000	0,1800	Lote ubicado frente a al puerto de la represa	Guillermo Hoyos	OFERTA DE CAMPO

ESTUDIO DE MERCADO									
No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO M2	AREA DE CONSTRUCCION N (m²)	VALOR ESTIMADO m² DE CONSTRUCCION	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR TERRENO Ha
1	Lote o Casalote en Venta, Vereda Tomogo	\$ 115.000.000	5%	\$ 109.250.000	0,2480	200	\$ 1.500.000,00	\$ 300.000.000	\$ 140.524.194
2	Lote Ubicado Represa De Prado Tolima	\$ 300.000.000	0%	\$ 300.000.000	2,10	0	\$ -	\$ 0	\$ 142.857.143
3	Casa En Venta En Prado	\$ 600.000.000	0%	\$ 600.000.000	1,30	408	\$ 800.000,00	\$ 326.400.000	\$ 135.138.462
4	Lote en Prado	\$ 25.000.000	0%	\$ 25.000.000	0,1800	0	\$ -	\$ 0	\$ 138.888.889
CALCULOS ESTADISTICOS								Promedio	\$ 139.352.171,71
								Desv. Standar	\$ 3.246.969,99
								Coef. De Variación	2,33%
								Limite Inferior	\$ 136.105.202
								Limite Superior	\$ 142.599.142,00

CALCULO DEL VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI										
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	AREA (m²)	VR TOTAL
VIVIENDA	50	70	71,43%	4,5	90,38%	\$ 850.000	\$768.252	\$81.748	169	\$13.815.407
KIOSKO	10	70	14,29%	4,5	77,22%	\$ 450.000	\$347.487	\$102.513	97,6	\$10.005.272
BAÑOS	50	70	71,43%	4,5	90,38%	\$ 850.000	\$768.252	\$81.748	16,1	\$1.316.142
CASA ADMINISTRADOR	50	70	71,43%	4,5	90,38%	\$ 300.000	\$271.148	\$28.852	39,325	\$1.134.614
KIOSKO	45	70	64,29%	4,5	88,31%	\$ 850.000	\$750.623	\$99.377	201,06	\$19.980.890
COCINA KIOSKO	45	70	64,29%	4,5	88,31%	\$ 850.000	\$750.623	\$99.377	6,45	\$640.980
BAÑOS	45	70	64,29%	4,5	88,31%	\$ 850.000	\$750.623	\$99.377	21,025	\$2.089.397
ESTRUCTURA SALON KIOSKO	45	70	64,29%	4,5	88,31%	\$ 850.000	\$750.623	\$99.377	180	\$17.887.823
COCINA SALON	45	70	64,29%	4,5	88,31%	\$ 850.000	\$750.623	\$99.377	61,95	\$6.156.393
RAMPA	45	70	64,29%	4,5	88,31%	\$ 450.000	\$397.389	\$52.611	286	\$15.046.816
VALOR TOTAL										\$88.073.734

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	Presenta una demanda baja y una oferta baja.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Media.
TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO	Doce meses con una buena divulgación y promoción.

20. VALUACIÓN

VALUACION				
DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNIT	VALOR TOTAL
ISLA DE CUBA	ha	0,9184	\$ 142.599.142	\$ 130.963.052
CONSTRUCCIONES	GLB	1,0000	\$ 88.073.734	\$ 88.073.734
VALOR TOTAL				\$ 219.036.786

**EL VALOR TOTAL DEL INMUEBLE SON DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS (\$219.036.786,00)
MONEDA LEGAL VIGENTE**

21. CLAUSULA 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.	
22. DECLARACIÓN DEL CUMPLIMIENTO	
El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:	
<ul style="list-style-type: none"> • 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 llevó 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 	
23. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
NOMBRE DEL VALUADOR	RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN Ingeniero Civil Especialista en Gestión Ambiental Especialista en Avalúos T.P. 25202-230141 CND.
REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores) Aval-93084798
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

24. DECLARACIONES

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN, Identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.084.798 de Guamo, residenciado en la Manzana E Casa 3 Urbanización Divino Niño de El Guamo Tolima, celular 3123970191 – 3177515322 de profesión Ingeniero Civil, Administrador de Obras Civiles y Topógrafo, Especialista en Gestión Ambiental, Especialista en Avalúos, Auxiliar de La Justicia y Perito Avaluador Profesional inscrito a la Corporación Lonja del Tolima en donde actualmente me desempeño como Miembro activo de la misma (documentos que aporto como anexo), Miembro de la Sociedad Tolimense de Ingenieros y Miembro del Colegio Nacional de Avaluadores, me permito manifestar que cuento con la inscripción del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) Aval-93084798 en las especialidades de avalúos de:

1. **Inmuebles Urbanos** (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)
2. **Inmuebles Rurales** (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)
3. **Recursos Naturales y Suelos de Protección** (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)
4. **Obras de Infraestructura** (Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar)
5. **Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos Históricos.** Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos
6. **Inmuebles especiales** (Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores)
7. **Maquinaria fija, equipos y maquinaria Móvil** (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 éstos. Equipos de telefonía, electro medicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: Vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares)

8. **Maquinaria Y Equipos Especiales** Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
9. **Obras De Arte, Orfebrería, Patrimoniales Y Similares** Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.
10. **Semovientes Y Animales.** Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11. **Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio** (Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio)
12. **Intangibles.** Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares
13. **Intangibles Especiales** (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), enmarcado en la resolución 556 de 2014, por medio del cual se reglamenta la ley 1673 de 2013.

De igual forma, manifiesto bajo la gravedad del juramento que me entiendo prestado y que con la firma del dictamen manifiesto que mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional, además que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del Código General del proceso.

De igual forma declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de los que he utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versan sobre las mismas materias.

Así mismo declaro que los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados no son diferentes respecto de aquellos que he utilizado en el ejercicio regular de mi profesión u oficio.

También declaro que no he hecho publicaciones relacionadas con peritajes por lo que no aporto este documento

Así como también que no he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte

Por último, de acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Gobierno nacional el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

25. FIRMA DEL AVALUADOR



Ing. **RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN**
R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores)
Aval-93084798

26. ANEXOS

Se anexan 72 fotos

REGISTRO FOTOGRÁFICO



Isla de Cuba



Rampa de acceso a Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Predio Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba



Construcciones Isla de Cuba

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

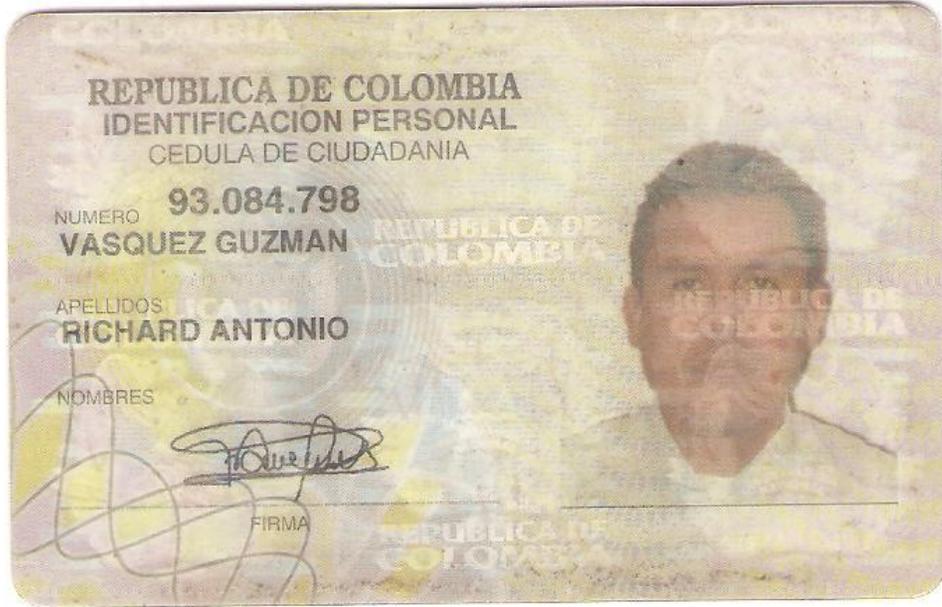
Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

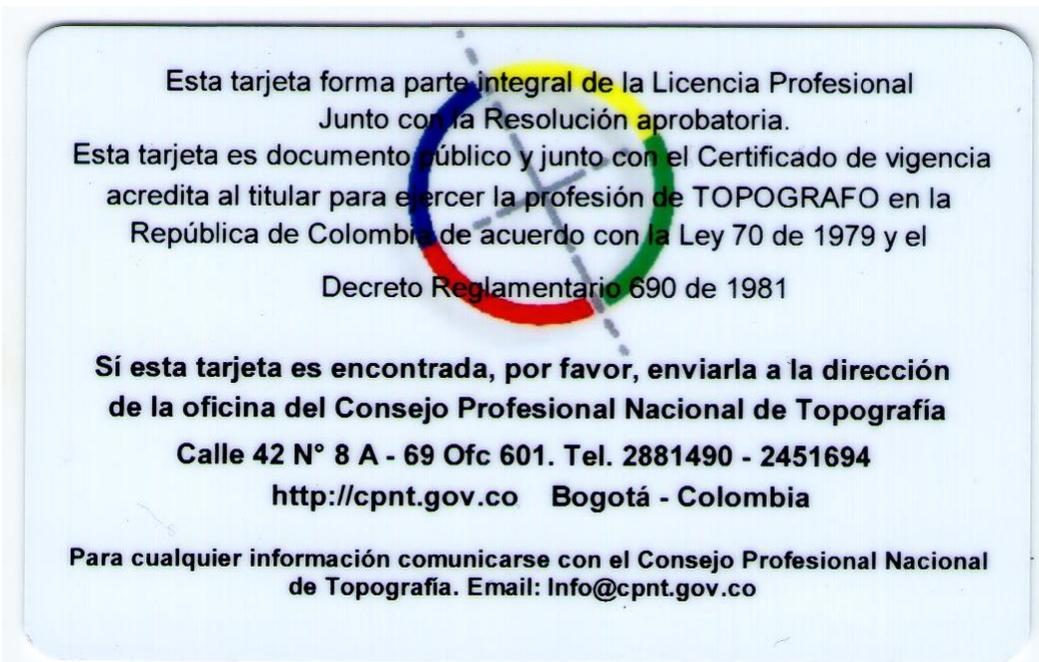
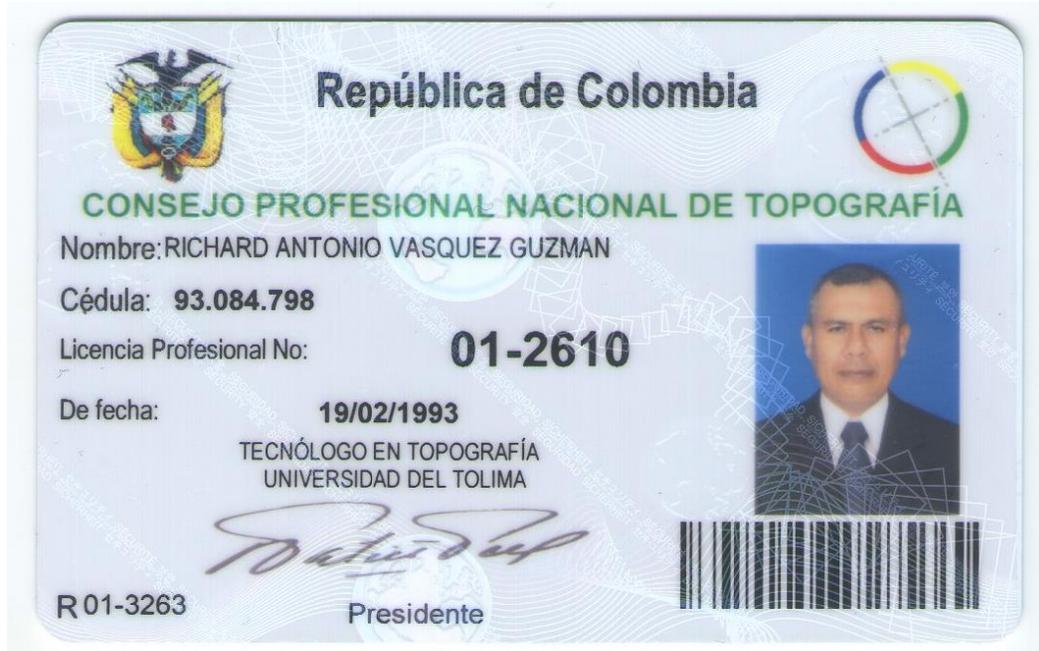
Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



LISTA DE PROCESOS JUDICIALES EN QUE HE SIDO DESIGNADO COMO PERITO				
ITEM	DESPACHO JUDICIAL	NOMBRE DE LAS PARTES	CLASE DE PROCESO	AÑO
1	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DEL ESPINAL	MARIA MARLENY MEJIA HERNANDEZ	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	2012
2	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ROSALBA RUIZ ANDRADE Y OTROS CONTRA SERAFIN SANABRIA Y OTRA	DE DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2012
3	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	JORGE ELIECER BERMUDEZ Y OTROS CONTRA ARSENIO LOPEZ FLOREZ Y MARIA AMANDA BERMUDEZ PEREZ	POSESORIO AGRARIO	2012
4	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	DE MARCO AURELIO RADA SILVESTRE Y OTROS CONTRA AMALIA RADA SILVESTRE Y OTROS. RAD 2011-0092-00	DIVISORIO	2012
5	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	LUZ ANGELA RODRIGUEZ CONTRA HEREDEROS DE VICTOR MANUEL ALTURO PATIÑO	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2012
6	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	GLORIA GONGORA DE HERRAN CONTRA ELVIRA GUAYARA DE GONGORA	DIVISORIO	2012
7	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DE ORTEGA	MARIA NUBIA LOZANO RADA CONTRA RAFAEL HERNANDO LOZANO RADA	DIVISORIO	2012
8	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MELGAR	ALBERTO CAMACHO ARANGO CONTRA FERNANDO CAMACHO ARANGO. Rad. 2011-00007	PRUEBA ANTICIPADA	2012
9	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARLENY BRÍÑEZ RODRIGUEZ CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	PROCESO DE PERTENENCIA – INCIDENTE DE NULIDAD	2013
10	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	DE EDUARDO SILVESTRE GUZMAN Y OTROS CONTRA TRINFINA CORTES SILVETRE. RAD. 2009-00057-00	DIVISORIO	2013
11	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	TERESA DE JESUS MONTOYA CONTRA AGUSTIN RODRIGUEZ	IMPOSICION DE SERVIDUMBRE	2013

OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es

12	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARLENY BRÍÑEZ RODRIGUEZ CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	PERTENENCIA – INCIDENTE DE NULIDAD	2013
13	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	DIOMEDEZ LOZANO APACHE Y ANANIAS ORTIZ VASQUEZ CONTRA EMGESA S.A. CENTRAL HIDROELECTRICA DE BETANIA CHB S.A. ESP	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DE MAYOR CUANTIA	2013
14	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	JESUS EMILIO CHAMBO EMBUS CONTRA ISAGEN S.A. E.S.P. RADICACION 2013-00063-00	LESION ENORME	2013
15	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	ANA JOAQUINA PINTO RIVERA CONTRA MARIA DEL ROSARIO PINTO RIVERA Y OTROS	DIVISORIO	2013
16	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MELGAR	JOSE JOAQUÍN AVILA NOPE CONTRA INES LUCIA LOPEZ DOMINGUEZ Y BENEDO TORRES ULLOA. RADICACION No. 2012-00201	ORDINARIO DE MENOR CUANTIA	2013
17	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE NATAGAIMA	CENON DE JESUS PERALTA RODRIGUEZ CONTRA CARLOS A DIAZ ORTIZ. Rad. 2012-00090	ORDINARIO DIVISORIO	2013
18	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE NATAGAIMA	ANGEL ERNESTO GUERRA LOZANO CONTRA EMGESA S.A.	ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	2013
19	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORTEGA	GIL ÑUSTES CONTRA EUSTACIO MENDEZ GUTIERREZ Y OTROS	ORDINARIO REINVINDICATORIO	2013
20	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	BANCOLOMBIA S.A. CONTRA CARLOS EDUARDO ESPINOSA	EJECUTIVO MIXTO	2013
21	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SECRETARIA SALA CIVIL – FAMILIA	ROSA MARIA QUENCANO DE YATE Y OTROS CONTRA JAIME PADILLA DIAZ Y OTROS RAD 2008-00160-02	ORDINARIO REINVINCATORIO	2013
22	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ESPINAL TOLIMA	GLADYS MONTEALEGRE CAMPOS	ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TITULOS	2013
23	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ANDRES FERNANDO ARENAS GAMBOA Y OTROS CONTRA LA EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO S.A. E.S.P. EPSA	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	2014

24	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ARSENIO LOPEZ Y OTRA CONTRA LA ASOCIACION DE USUARIOS DEL DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS DE MEDIANA ESCALA DEL RIO PRADO "ASOPRADO"	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	2014
25	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	LUIS ONOFRE SALAZAR ROJAS CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2014-00055-00	PERTENENCIA	2014
26	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	ADELA BARRIOS ALDANA, FRANCISCO ARCE MOLINA, POLANIA BARRIOS ALDANA, SUSANA SALCEDO BONILLA CONTRA JOSE VICENTE DURAN, GUSTAVO DURAN GOMEZ, PEDRO BARRIOS MONTEALEGRE Y TEONILA BARRIOS ALDANA. RADICACION 2008-00204-00	DIVISORIO	2014
27	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	PEDRO MARIA MENDEZ RODRIGUEZ CONTRA PARROQUIA SANTA BARBARA DE PAYANDE Y OTROS	PERTENENCIA	2014
28	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DE ORTEGA	LIBARDO CAPERA MENDOZA CONTRA CARMEN DEL PILAR PRADA RADA Y JOSE IVAN JOYA BRIÑEZ	PRUEBA ANTICIPADA	2014
29	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ELVIRA MORALES DE CUENCA CONTRA ALIRIO MORALES HERNANDEZ Y OTROS. RADICACION 2014-0034-00	PERTENENCIA	2015
30	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MELGAR	SEGUNDO ROSERO NEITA RODRIGUEZ CONTRA DAGOBERTO VELASQUEZ LOZANO. RADICACION No. 2013-00158-00	REINVINDICATORIO	2015
31	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	RAQUEL RAMIREZ CONTRA GUILLERMO HOYOS MORALES. RAD. 2014-00163-00	PERTENENCIA	2015
32	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	HUGO PEREZ ROA CONTRA SUCESION DE MIGUEL ANGEL FLOREZ Y OTROS. RADICACION 2013-00172-00	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2015
33	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ORLANDO CORDOBA LOPEZ CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	PERTENENCIA	2015

34	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MELGAR	MARIA CONSUELO SANCHEZ CONTRA CLARA INES LOMBO LOZANO. RAD 2015-00197-00	ORDINARIO DE SUBASTA PUBLICA	2015
35	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHAPARRAL TOLIMA	JOSE ANTONIO REINOSO FLORE Y OTRO CONTRA ENERTOLIMA S E.S.P. RADICADO 2015-00010-00	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	2016
36	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHAPARRAL TOLIMA	EDNA YAMILE SOSA AGUIAR CONTRA ISAGEN S.A. E.S.P. RADICADO 2014-00088-00	LESION ENORME	2016
37	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE MELGAR	NEGOCIOS E INVERSIONES FINANCIERAS S.A. CONTRA CONSTRUCTORA LA ROCA LTDA.	DESPACHO COMISORIO No. 113 (EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2012-00465)	2016
38	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU DE ORTEGA	GILDARDO MEJIA Y MARIA MEJIA ZABALA CONTRA FAGINE MEJIA ZABALA. RAD. 2015-00036-00	DIVISORIO	2016
39	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE NATAGAIMA	LUIS FERNEY YARA GONZALEZ CONTRA EMGESA S.A.	ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	2016
40	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS HOY DUVAN RAMIREZ BAYONA CONTRA FLAMINIO ORTIZ TRIANA. RADICACION 2014-00209-00	ORDINARIO REIVINDICATORIO	2016
41	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	XIMENA DEL PILAR ANDRADE RODRIGUEZ CONTRA MARIA STELLA ANDRADE RODRIGUEZ. RAD. 2015-00088-00	DIVISORIO	2016
42	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALDAÑA	PROMOVIDA PO GLORIA MARIA, ANGEL, LUIS ALBERTO, RICARDO JOSE, ANA CONSUELO LOZANO TRIANA Y BLANCA DIVA LOZANO DE SANCHEZ CONTRA ANA CECILIA RAMIREZ SADOVAL. RADICACION 2015-00025-00	SUCESIÓN SIMPLE INTESADA	2016
43	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	PORFILIA GONZALEZ BARCENAS Y OTRA CONTRA OTTO ARIEL ORTIZ TRIANA Y OTROS. RADICACION 2012-00023-00	DIVISORIO	2016
PERITAJES PRESENTADOS DE ACUERDO CON EL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO				

44	JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ	DEMANDANTE: COPROPIEDAD EDIFICIO FONTAINEBLEAU NIT. 900.206.296-3. DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. NIT. 800.053.720-4, INGEREDES S.A.S. NIT. 800.058.474-1 RADICACION: 73001310300620160001100	PROCESO ORDINARIO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA-CONTRACTUAL DE MAYOR CUANTIA	2016
45	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO DE ORTEGA	VICTOR HUGO PRIETO SANCHEZ FRENTE A AMINTA PRIETO ALAPE	DIVISORIO	2017
46	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARIA ELISA BOCANEGRA BARRGAN VS DELIO BOCANEGRA BARRAGAN. RADICACION 2012-00244-00	DIVISORIO	2017
47	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	PROMOVIDO POR FRANCY PAOLA RODRIGUEZ MURILLO Y YAISON FAVIO RODRIGUEZ MURILLO	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE ADQUISITIVA DE DOMINIO	2017
48	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARIA FATIMA MARTINEZ.	PERTENENCIA	2017
49	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	HERIBERTO BOCANEGRA JIMENEZ CONTRA CRISTINO GALEANO MONTAÑA	ORDINARIO REIVINDICATORIO	2017
50	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ARGEMIRA DIAZ DE VELANDIA CONTRA HECTOR NATAL DIAZ CARDOZO	ORDINARIO REIVINDICATORIO	2017
51	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	RICARDO LOZANO OVIEDO CONTRA ROQUE PEÑA PACHECO Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2015-00036-00	PERTENENCIA	2017
52	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	POR CEMEX COLOMBIA S.A. CONTRA PEDRO ELIAS MARTINEZ Y OTROS. RADICACION No. 2010-00287-00	ORDINARIO AGRARIO REIVINDICATORIO	2017
53	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL - SECRETARIA SALA – CIVIL FAMILIA	GLORIA LILIA PUERTA RAMIREZ Y OTROS CONTRA CESAR AUGUSTO PUERTA RAMIREZ. RADICACION 2014-00250-01	ORDINARIO	2017
54	JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL IBAGUE	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. CONTRA DIEGO FRANCISCO OVIEDO PINEDA. RADICACION 2015-00444	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	2017

55	JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE PURIFICACION	PEDRO MARIA CARDOZO RIVERA Y OTROS CONTRA PEDRO ANTONIO OLIVERO CIFUENTES Y OTROS. RAD. 2016-00001-00	SERVIDUMBRE DE PASO DE AGUA	2017
56	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DEL ESPINAL	JESUS ANTONIO RESTREPO Y OTROS	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2018
57	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DEL GUAMO	FRANCISCO ALONSO ARCINIEGAS ANDRADE	PERTENENCIA	2018
57	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DEL GUAMO	MARLENY BRÍÑEZ RODRIGUEZ CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS Y ANA ELVIA GUERRERO HERRERA EN CALIDAD DE OPOSITORA. RADICACION 2017-360-6-1215	ORDINARIO DE PERTENENCIA	2018
58	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DEL GUAMO	FELIX ANTONIO GUTIERREZ DIAZ	VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA	2018
59	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DEL GUAMO	ANA ELVIA GUERRERO HERRERA CONTRA MARLENY BRÍÑEZ RODRÍGUEZ	REIVINDICATORIO	2018
60	JUZGADO SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE IBAGUE	MARGARITA GARCIA DE DIAZ Y OTROS CONTRA MUNICIPIO DE FRESNO Y CORPORACIÓN FRESNENSE DE OBRAS SANITARIAS - CORFRESNOS. RADICACION 2017-150. OFICIO No. J6AI2584	REPARACION DIRECTA	2018
61	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE NATAGAIMA	ELCID QUINTERO PERDOMO Y OTROS Vs GLORIA LUCIA SANTOFIMIO PELAEZ Y OTROS. RADICACION 2016-00096-00	PROCESO DE PERTENENCIA	2019
62	JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORTEGA	JOSE DAVID OVIEDO MONTAÑA CONTRA GUSTAVO QUIROGA MORENO. RADICACION 2016-00042-00	REIVINDICATORIO	2019
63	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE ORTEGA	JACQUELINE OLIVERA BEDOYA CONTRA FLOR ENITH ASCENCIO GUZMAN. RADICACION 2017-00179-00	VERBAL DE MENOR CUANTIA (SIMULACION)	2019

64	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	OVIDIO OLIVEROS CIFUENTES CONTRA LUIS ERNESTO OLIVEROS CIFUENTES Y OTROS. RADICACION 2018-00089-00	VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA	2018
65	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	JESUS EMILIO BARCENAS GAITAN CONTRA JAIME, GUSTAVO, VICTOR MANUEL, LUIS FERNANDO BARCENAS GAITAN Y OTROS. RADICACION 2013-00062-00	ORDINARIO DE PERTENENCIA	2018
66	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE PRADO	JOSE MEYER NUNY ALVAREZ SANCHEZ	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE ADQUISITIVA DE DOMINIO	2018
67	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE PURIFICACION	MARIA DELROSARIO CARDOZO Y JOSE NAPOLEON CARDOZO CONTRA HEREDEROS INCIERTOS Y DESCONOCIDOS DE MARIA INES CARDOZO LEAL Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2016-00101-00	VERBAL DE DECLARACION DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION ADQUISITIVA DE DOMINIO	2018
68	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN LUIS	MARIA NELLY, JOSE JORGE, JOSÉ NORBEY, JOSÉ HERNANDO, ENCIZAR, FAIR Y LAUREANO CIFUENTES PRECIADO CONTRA CARLOS JULIO BONILLA BONILLA Y OTROS. RADICACION 2017-00004-00	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE ADQUISITIVA DE DOMINIO PROMOVIDO	2018
69	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN LUIS	JORGE ENRIQUE SALAS CONTRA MARIA VERONICA BARRERO VALDERRAMA, PATRICIO HERMOGENES BARRERO VALDERRAMA Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2017-00018-00	ORDINARIO DE PERTENENCIA	218
70	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE ALPUJARRA	ANA JULIA CAÑON DE AVENDAÑO Y OTROS CONTRA HEREDEROS INCIERTOS DE EVELIA GOMEZ LOPEZ, PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2017-00048	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	2019

71	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHAPARRAL	KIMBERLY SABOGAL RINCON CONTRA JORGE DE JESUS OSORIO CORREA. RADICACIÓN 2018-00198	VERBAL DE PERTENENCIA	2019
72	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE COYAIMA	MARÍA AYDEE VILLARREAL DE ROMERO CONTRA DEBORA BERMUDEZ Y OTROS. RADICACION 2016-00143-00	VERBAL DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	2019
73	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO	ANA ISABEL MONCALEANO DE CUELLAR CONTRA OSCAR EDUARDO ORTIZ RODRIGUEZ Y OTROS. RADICACION 2014-00119-00	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	2109
74	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE GUAMO	DIEGO LEON HURTADO ALDANA Y OTROS CONTRA JESUS DAVID CAICEDO MACARENO. RADICACION 2017-00067-00	EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER	2019
75	JUZGADO DÉCIMO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ	INTERNACIONAL DE ELÉCTRICOS S.A.S. CONTRA INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE IBAGUÉ- INFIBAGUE.	PROCESO ACCION DE NULIDAD Y RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO Y CONTRACTUAL	2019
76	JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUÉ	AGUSTIN GARZON Y OTROS CONTRA LUIS CARLOS JIMENEZ TRUJILLO Y OTRO. RADICACION 2018-00329-00	PROCESO JUDICIAL	2019
77	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MELGAR	DIEGO BELTRAN ROBAYO CONTRA MARIA ELENA PARRA. RADICACION 2016-00007-00	ORDINARIA DE MENOR CUANTIA DE RECLAMACION DE DAÑOS Y PERJUICIOS, LUCRO CESANTE Y DAÑO EMERGENTE	2019
78	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE PRADO	ELISERIO ESPINOSA TRIANA CONTRA DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS DE MEDIANA ESCALA DEL RIO PRADO "ASOPRADO". RADICACION 2015-00006-00	REIVINDICATORIO	2019
79	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE PURIFICACION	MARLENY ORTIZ ARIAS Y OTROS CONTRA JORDAN MIGUEL GONZALEZ LOZANO. RADICACION 6292	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2021

80	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN ANTONIO	YENY SULAY MENDOZA USECHE CONTRA OMAIRA GAMA, POMPILIO GUERRERO GIRALDO Y HEREDEROS Y DEMAS PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION DEL PROCESO 2017 -00086-00	VERBAL DE PERTENENCIA	2020
81	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN LUIS	MARÍA SUSANA GUTIÉRREZ MOSCOSO Y JOSÉ CEFERINO GUTIÉRREZ MOSCOSO CONTRA PEDRO JOSE GUTIERREZOLAYA, LAURENTINO CASTILLO Y OTROS. RADICACION 2016-00056-00	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA	2019
82	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE SAN LUIS	CARMEN AMIRA GUTIERREZ DE DUARTE Y OTROS CONTRA ROBERTO AUGUSTO CALDERON RAMIREZ. RADICACION 2018-00048-00	VERBAL DE PERTENENCIA	2019
83	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DEL GUAMO	<JOSE GENDRY MOSOS DEVIA CONTRA CENTRAL NACIONAL PROVIVIENDA - CENAPROV. RADICACION 2019-00086-00	ACCION POPULAR	2020
84	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE PURIFICACION	ESPERANZA CIFUENTES ORTIZ CONTRA MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ VIÑA Y OTROS. RADICACION 2016-00085-00	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	2020
84	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE COYAIMA	ELENA PRIETO PEREA CONTRA HEREDEROS INCIERTOS E INDETERMINADOS DE EVARISTA TRIANA DE PRIETO (Q.E.P.D). RADICACIÓN 2016-00124-00	PERTENENCIA	2020
85	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE COYAIMA	MARIA DE JESUS CACAIS CONTRA PEDRO NEL DIAZ PICHINCHA Y OTROS. RADICACION 2017-00021-00	PERTENENCIA	2020
86	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE COYAIMA	MARIELA TRIANA CONTRA CARLOS ENRIQUE LOZANO CALA Y OTROS. RADICACION 2016-00077-00	PERTENENCIA	2020
87	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	HEBER CUENCA MORALES CONTRA MARIA STELLA ANDRADE RODRÍGUEZ.	LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL	2020

		RADICACIÓN No. 2017-00077-00		
88	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE PURIFICACION	MARGARETH ORTIZ TOVAR CONTRAFLAMINIO ORTIZ TRIANA. RADICACION 2018-00142-00	PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DECOMPRAVENTA	2020
89	JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPALDE PURIFICACION	ESPERANZA CIFUENTES ORTIZ CONTRA MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ VIÑA Y OTROS. RADICACION 2016-00085-00	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO	2020
90	JUZGADO PRIMERO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO DE IBAGUE	ALBA PORFILIA TIQUE RODRIGUEZ CONTRA DEPARTAMENTO DEL TOLIMA. RADICACION 201700070-00	ACCION REPARACION DIRECTA	2020
91	CONSEJO DE ESTADO - SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN C	HUMBERTO COPETE ESCOBAR Y OTROS CONTRA NACIÓN – MINISTERIO DE DEFENSA – POLICÍA NACIONAL Y EJÉRCITO NACIONAL. RADICACION 7300-12-33-1000-2000-03738-01(33950)	TASACIÓN LUCRO CESANTE	2020
92	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COYAIMA	MARIÁROSALBA TIQUE YATE CONTRA HEREDEROS DETERMINADOS DE RUDECINDO TIQUE TIQUE Y OTROS. RADICACIÓN 2019-00059-00	PROCESO DE PERTENENCIA	2021
93	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LÉRIDA TOLIMA	TERESA MACHADO DE MACHADO CONTRA JAVIER GARCÍA ROJAS. RADICACIÓN 2019-00147-00	SERVIDUMBRE	2021
94	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUIT O MELGAR TOLIMA	MANUEL ANTONIO DIAZ LINARES CONTRA ISAAC PIRAMANRIQUE PIÑEROS Y OTROS. RADICACIÓN 73449-31-03-0022021-00062-00	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	2021
95	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SN LUIS	ALEXANDER PEÑA VILLANUEVA CONTRA ARIEL PEÑA VILLANUEVA Y OTROS. RADICACIÓN 2019-00052-00	PERTENENCIA	2021

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

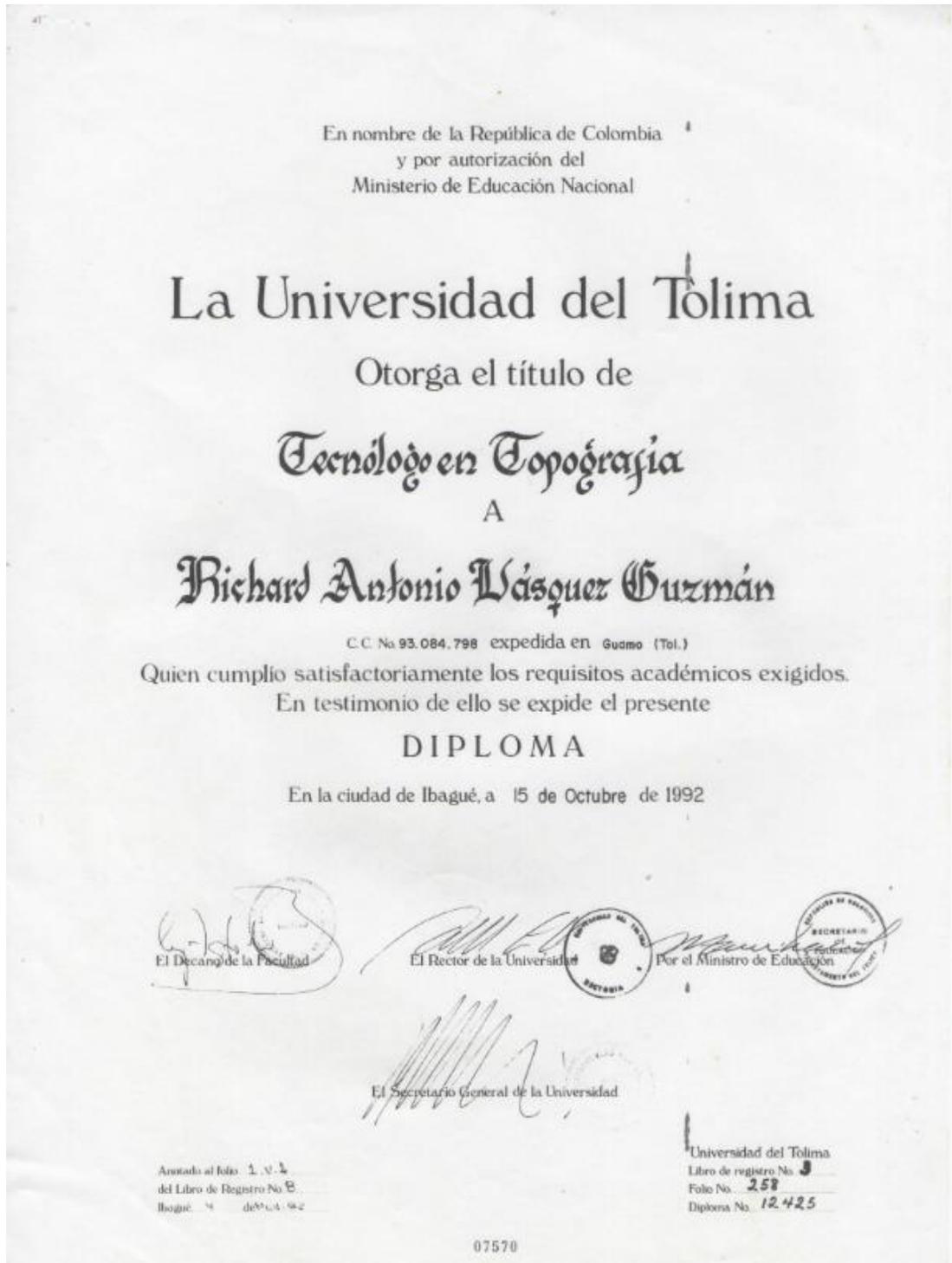
Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



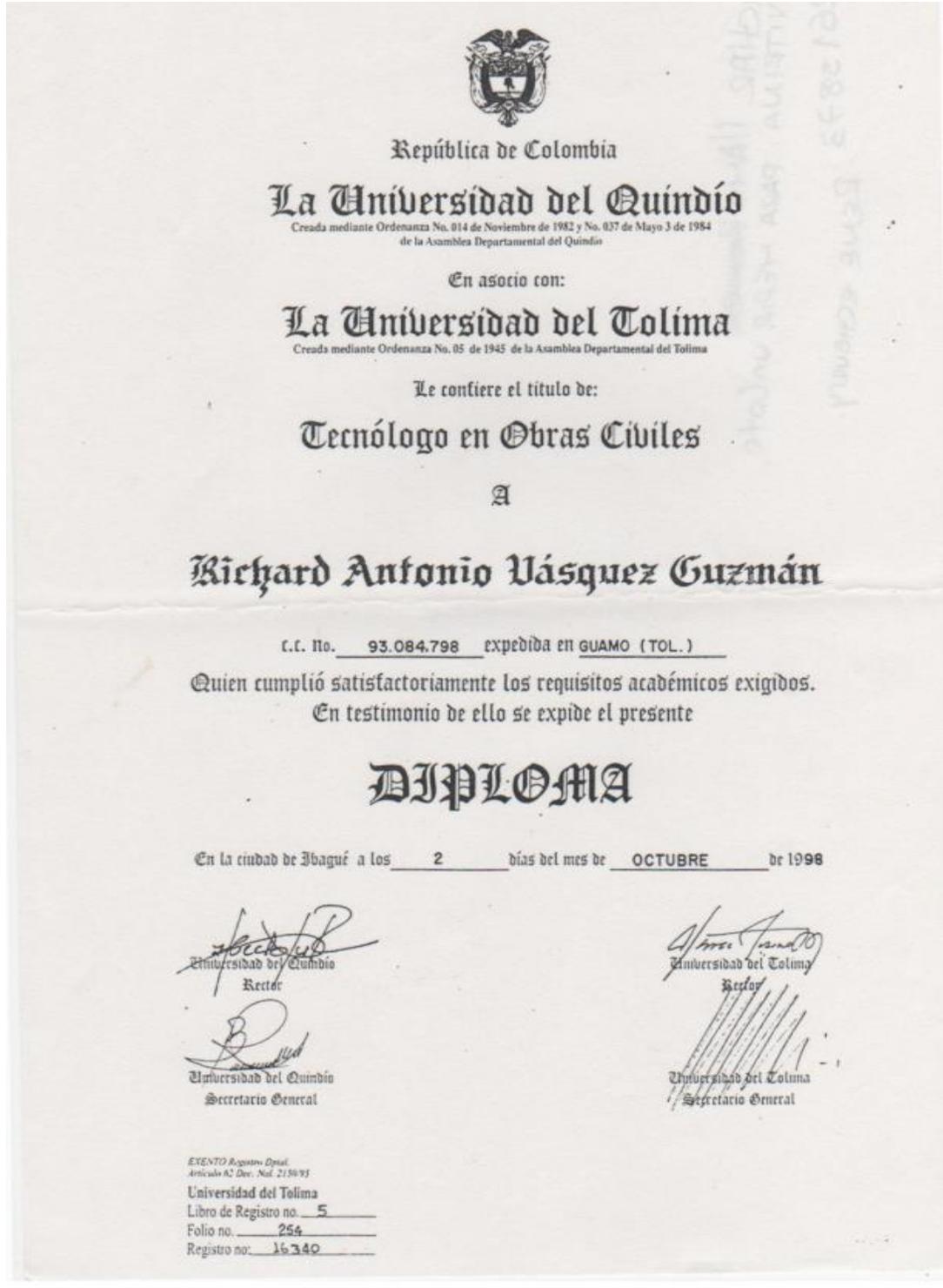
OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es



RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo
Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos
AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS
MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

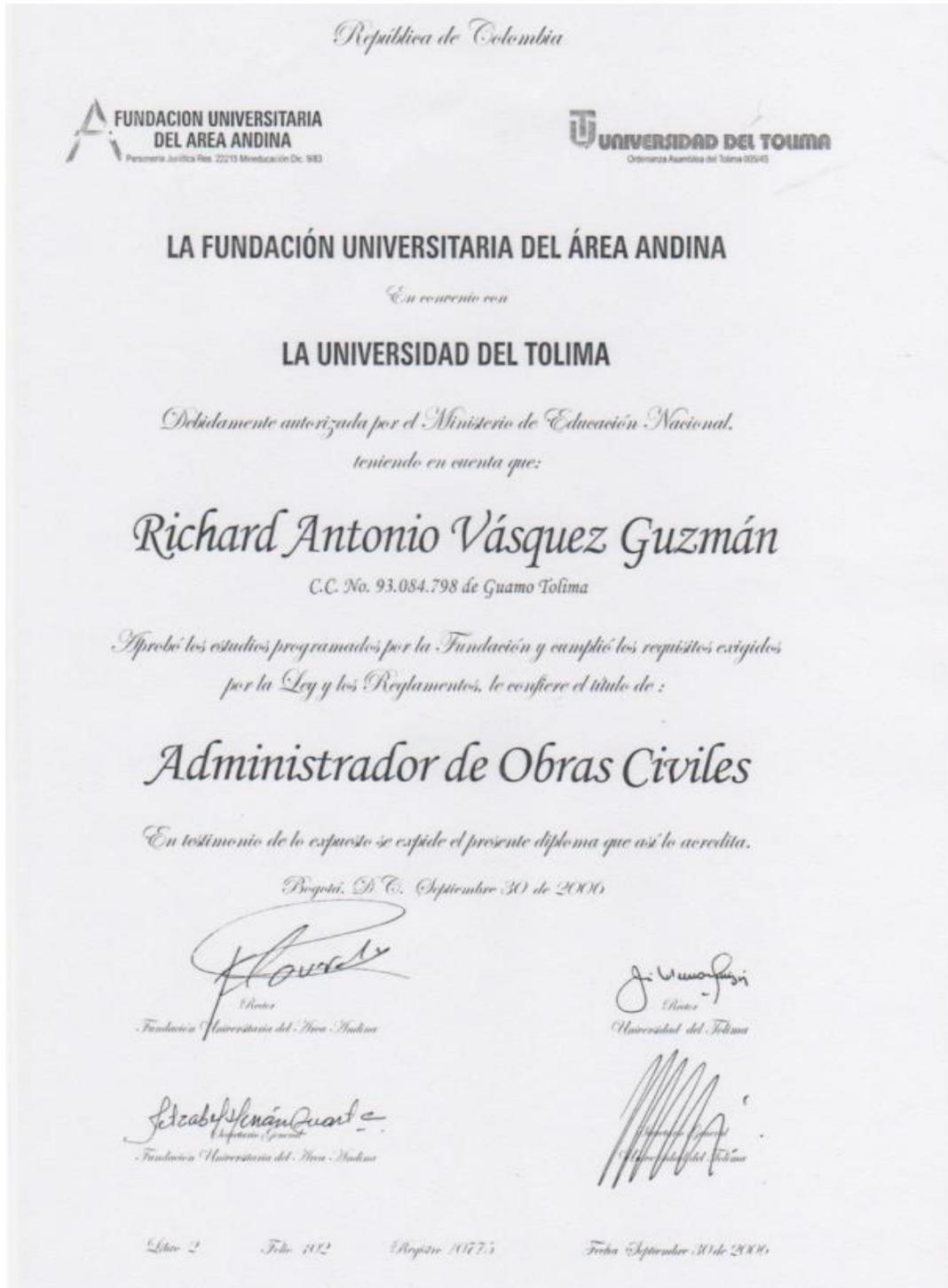
Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es

República de Colombia



LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DEL ÁREA ANDINA

*Debidamente autorizada por el Ministerio de Educación Nacional,
teniendo en cuenta que:*

Richard Antonio Vásquez Guzmán

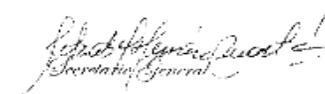
C.C. No. 93.684.798 de Guamo

*Aprobó los estudios de formación avanzada, programados por la Fundación y cumplió
con los requisitos exigidos por la Ley y los Reglamentos, le confiere el título de*

Especialista en Gestión Ambiental

En testimonio de lo expuesto se expide el presente diploma que así lo acredita.

Boquetá, D.C. 27 de junio de 2009


Rector

Secretario General

Director

Firma 4

Firma 91

Registro 18946

Fecha: 27 de junio de 2009

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

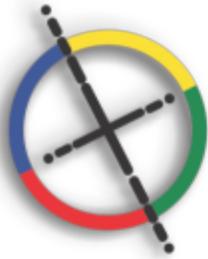
Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

AVALUADOR – MIEMBRO DEL CONSEJO DIRECTIVO DE LA LONJA DEL TOLIMA FILIAL FEDELONJAS

MIEMBRO DE LA SOCIEDAD TOLIMENSE DE INGENIEROS



OFICINA GUAMO: Carrera 11 No. 10-34 Mezanine Barrio El Centro
CELULAR 312 3970191 317 7515322
Email: richardvaguz@yahoo.es



República de Colombia
CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA
Ley 70 / 79

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 320164/2022

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) **RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **93084798**, se encuentra inscrito(a) en el Registro Único de Topógrafos RUTOPO del CPNT como **TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA** de la Institución de Educación Superior **UNIVERSIDAD DEL TOLIMA**, bajo la Licencia Profesional No. **01-2610** con fecha de expedición del **19 de Febrero de 1993**.

Que el(la) Señor(a) **RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-2610** y a la fecha **NO REGISTRA ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS**, que lo (la) inhabiliten en el ejercicio de su profesión.

Dada en Bogotá, D.C. a los **1 días del mes de Agosto de 2022**.

LUIS ALEJANDRO ZAFRA JARAMILLO
Director Ejecutivo

***Firma del profesional**

*La firma del profesional es requerida para comprobar la anuencia de su participación en procesos contractuales. La falta de la firma del profesional NO invalida el certificado.

Notas 1- El anterior certificado no suplente la Licencia Profesional para ejercer un cargo.

2- La validez del documento se puede verificar en la página web www.cpnt.gov.co a través del número de certificado de Vigencia.

3- Este certificado digital tiene plena validez de conformidad con lo establecido en el Art. 2 de la Ley 527 de 1999, decreto 1747 de 2000 y Art. 6 Parágrafo 3 de la Ley 962 de 2005.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
Nit. 800113519-8



EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

CERTIFICA:

Que el señor **RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN**, con Cédula de Ciudadanía No. 93.084.798 del Guamo, es miembro activo de la LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA afiliada a "FEDELONJAS" Inscrito desde 01 de Febrero 2013.

Que, en este tiempo, el señor RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN ha ofrecido sus servicios profesionales para la elaboración de avalúos comerciales corporativos en las categorías Urbanos, Rurales, Maquinaria y Equipo, Intangibles Especiales entre otros, solicitados a nuestra corporación.

Que el Señor RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN ha estado inscrito en el R.N.A. – Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas con la Credencial No.3279, y cuenta con el RAA (Registro Abierto Avaluador) No RAA-93084798 exigido por la Ley 1673 de 2013.

Que el Señor RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN actualmente es miembro del consejo directivo y durante este tiempo no ha sido objeto de sanciones disciplinarias o ninguna índole por parte de nuestra corporación.

La presente se expide a solicitud del interesado en la ciudad de Ibagué, a los Veinticuatro (24) días del mes de Enero de Dos Mil Veintidos (2022).

CESAR A. QUINTERO VARÓN
Director Ejecutivo

CORPORACIÓN COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES



CERTIFICADO
COLEGIADO

NIT: 9014854819

PERSONERÍA JURÍDICA 55-0000000002280.12

www.colegionacionaldeevaluadores.org

Sabaneta, Antioquia: enero 17 2022

A QUIEN LE INTERESA

Que el Señor(a), RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN, identificado con la cedula de ciudadanía No 93084798 de se encuentra afiliado como Colegiado Fundador, de LA CORPORACIÓN, COLEGIO NACIONAL DE AVALUADORES, con personería Jurídica No 50.0000000002280 otorgada por la Cámara de Comercio Aburrá Sur, Antioquia.

Al momento de la expedición de este certificado, el COLEGIADO(A), Señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN, Se encuentra Registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, RAA, con el número AVAL-93084798, reside en la Ciudad de GUAMO del departamento de TOLIMA

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de su respectiva ERA, no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93084798. El(la) señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN se encuentra al día con las obligaciones y deberes de la Corporación

Quien Certifica:

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



PIN de Validación: ac640a30



<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) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93084798, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 30 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93084798.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN 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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

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
30 Mar 2017

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
11 Feb 2022

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
06 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: ac640a30



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
06 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Centros Comerciales , Hoteles , Colegios , Hospitales , Clínicas , Incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores

Fecha de inscripción
08 Mayo 2019

Regimen
Régimen Académico

- Avances de obras

Fecha de inscripción
06 Sep 2018

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.



PIN de Validación: ac640a30

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

Fecha de inscripción
26 Nov 2018

Regimen
Régimen Académico

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
14 Feb 2022

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
14 Feb 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

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
06 Sep 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles



PIN de Validación: ac640a30



Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Feb 2022

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
06 Sep 2018

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 Urbanos con el Código URB-0614, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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 con el Código RUR-0402, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2017, 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: GUAMO, TOLIMA

Dirección: MANZANA E CASA 3 URB. DIVINO NIÑO

Teléfono: 3123970191

Correo Electrónico: richardvaguz@yahoo.es

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

Técnico Laboral Por Competencia en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional
Tecnólogo en Obras Civiles - Universidad del Quindío.



PIN de Validación: ac640a30



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



Tecnólogo en Topografía - Universidad del Tolima
Administrador de Obras Civiles - Fundación Universitaria del Área Andina.
Ingeniero Civil - Fundación Universitaria Agraria de Colombia Uniagraria.
Especialista en Gestión Ambiental - Fundación Universitaria del Área Andina.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93084798.

El(la) señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN 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

ac640a30

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 Octubre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal