



INFORME DE PERITAJE TÉCNICO

MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO
PERITO AVALUADOR
LIC. N.º 01-1573 C.P.N.T.
AVAL - 93150709 RAA.

PREDIO: RURAL LAS PALMAS

PROCESO: DESPOJO DE LA POSESION
RAD. N.º 73-563-40-89-001-2019-00173-00

SITUADO:
VEREDA CATALAN
MUNICIPIO DE PRADO
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA

DEMANDANTE: JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ
C.C. N.º 3.175.856 De Soacha

DEMANDADO: CRISPIN ORJUELA DIAZ
C.C. N.º 19.459.041 De Bogotá

INFORME DE PERITAJE TÉCNICO

**VEREDA CATALAN
MUNICIPIO DE PRADO
DEPARTAMENTO DEL TOLIMA**

**DEMANDANTE: JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ
C.C. N.º 3.175.856 De Soacha**

**DEMANDADO: CRISPIN ORJUELA DIAZ
C.C. N.º 19.459.041 De Bogotá**



**MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO
PERITO – AVALUADOR
Lic. N.º 01-1573 C. P.N.T.
REGISTRÓ R.N.A. /C.C. 08 – 45971237 CORPOLONJAS
AVAL – 93150709 RAA**

JULIO 21 DE 2023

CONTENIDO

PROCESO DEL PERITAJE.....	5
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	5
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA EVALUACION.....	5
3. FECHA DE LA VISITA E INFORME.....	5
4. BASE DE EVALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	5
5. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE ...	5
6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	6
7. INFORME DEL BIEN INMUEBLE.....	8
8. REGLAMENTO DE USO DE SUELO	9
9. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO.....	9
10. METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	17
11. MEMORIA DE CALCULO.....	18
11.1 INVESTIGACION DE MERCADO - INVESTIGACION INDIRECTA OFERTAS DE MERCADO	18
11.2 TABLA DE FITTO Y CORVINI	19
11.3. CUADRO DE MEMORIA DE CALCULO	20
11.4. AVALUÓ COMERCIAL DE LOS FRUTOS NATURALES Y CIVILES DEL PREDIO, OBJETO DE LA DEMANDA, A PARTIR DEL DÍA.	21
11.5. COSTO DE INVERSION POR HECTAREA DE ARROZ EN PREDIOS TECNIFICADOS EN PISCINAS ACTUAL	21
5.1.2. Preparada de terreno:	21
5.1.3. Siembra:	21
3.1.4. Abonos y fumigas:	21
5.1.5. Asistencia técnica:	21
5.1.6. Recolección de cosecha (corta):	21
5.1.7. Transporte:	21
COSTO PRODUCCION POR TONELADA:	22
(1443.98 X 7) /10000=1.011 TONELADA	22
11.6. CUADRO DE COSTOS Y GANANCIAS DE PRODUCCION	22

12. VALOR TOTAL COMERCIAL DEL PREDIO LAS PALMAS	23
AREA: 1443.98 M2	23
13. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	23
14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDAN LOS ANALISIS	23
15. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO ADICIONALES	24
16 DECLARACION DE NO VINCULACION	24
17. NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA EVALUACION	25
18. SUSTENTACION Y CONCLUSIONES	25
19. REGISTRO FOTOGRAFICO	27
Equipo de Topografía Utilizado	27
Lindero costado Norte.....	28
20. ANEXOS	31
LOCALIZACION CATASTRAL	32
geortal.igac.gov.co - consulta catastral GEOPORTAL	32
UBICACIÓN GEOGRAFICA	33
COPIA MATRICULA PROFESIONAL	34
COPIA DE CEDULA DE CIUDADANÍA	35
CERTIFICACION DE PLANEACION MUNICIPAL	36
AVALUO DE PREDIO SEGÚN CATASTRO	37
AVONO PAGO IMPUESTO PREDIAL	38
TABLA DE PRECIOS ARROZ PADDY VERDE FEDEARROZ	39
TABLA DE COSTO DE ARROZ POR SEMESTRE FEDERROZ	40
CERTIFICADO DE VIGENCIA RAA	41
PLANO GENERAL PREDIO DE MAYOR EXTENCION	43
PLANO DE SUBDIVISION	44
RECIBO DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	45
DOCUMENTOS CARPETA ASOPRADO PREDIO LAS PALMAS	46
LISTA DE CASOS EN QUE SIDO DESIGNADO COMO PERITO	54

PROCESO DEL PERITAJE

1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
Nombre o Razón social del solicitante	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO - TOLIMA
Identificación del Solicitante	
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA EVALUACION	
Objeto o uso que se pretende dar a la valuación	Realizar levantamiento planimétrico topográfico, avalúo de los frutos naturales y estado de conservación actual del predio, investigar tiempo de posesión por parte del Demandante y Demandado, y verificar si es el mismo predio que solicita el demandante
Destinatario de la valuación	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO - TOLIMA
3. FECHA DE LA VISITA E INFORME	
Fecha de visita	Julio 13 del 2023
Fecha del informe	JULIO 21 DE 2023
4. BASE DE EVALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
Base de valuación	Valor del Mercado
Definición de tipo de valor	Vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción
5. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
Los propietarios tienen el derecho de dominio del inmueble por compra de derechos herenciales de TOMAS ORJUELA COVALEDA (Q.E.P.D.) y PASTORA DIAZ DE ORJUELA (Q.E.P.D.), a favor del DEMANDANTE señor JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ (Q.E.P.D.), sin levantamiento de un proceso de sucesión, con documento COMPRAVENTA autenticado en la Notaria única de Purificación Tolima de fecha 16 de Nov de 2017, por compra de los derechos de LUIS ALBERTO ORJUELA DIAZ, MARIA ELIANA ORJUELA DIAZ Y ROSANA ORJUELA DIAZ En un 1/3, y a favor del	

DEMANDADO señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Por compra de los derechos de ISMAEL ORJUELA DIAZ, SOL AGEL ORJUELA DIAZ, RAUL ORJUELA DIAZ, Y ROSANA ORJUELA DIAZ En un 2/3, los derechos que aplican a un inmueble, PREDIO LAS PALMAS sin certificado de libertad y tradición, y registro de ficha predial a favor de SUC. TOMAS ORJUELA COBALEDA.

Derecho de Propiedad	Dominio por compra de derechos herenciales
Título de Propiedad	Documentos de fecha compraventa de derechos herenciales de fecha junio 02-06-2016 y autenticado en la Notaria Única de Purificación EL 16-11-2017
Nomenclatura y/o nombre del predio	LAS PALMAS
Matricula Inmobiliaria	No registra
Ficha predial o Catastral	73563-00-02-0001-0070-000
Propietario(s)	DEMANDANDE señor JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ (Q.E.P.D.), en un 41.96% DEMANDADO señor CRISPIN ORJUELA DIAZ en un 58.04%
Documentos de Identidad	DEMANDANDE señor JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ (Q.E.P.D.). C.C. N.º 3.175.856 De Soacha DEMANDADO señor CRISPIN ORJUELA DIAZ C.C. N.º 19.459.041 De Bogotá
Ocupantes	Los Propietarios

6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

País	Departamento	Municipio	Dirección	VEREDA
Colombia	Tolima	Prado	las palmas	Catalán

Descripción e historia	Según escritura pública N.º 62 de fecha 10-03-1944 el bien inmueble lo compro la señora GUMERCINDA COVALEDA DE ORJUELA Como derechos herencial de los señores PABLO LOZANO MORALES con C.C. N°1717743 de Prado y ANAIS LOZANO MORALES predio que paso como derecho herencia al señor TOMAS ORJUELA COVALEDA quien lo evitaba con esposa señora PASTORA DIAZ DE ORJUELA y sus HIJOS en una casa de habitación en Bahareque con cubierta en estructura de madera y techo en palma, puertas de madera con el fallecimiento de la señora PASTORA DIAZ DE ORJUELA en fecha 15-12-1988, y posterior fallecimiento del señor TOMAS ORJUELA COVALEDA En fecha 28-10-1991, asumen como propietarios herederos sus hijos MARIA ELIANA ORJUELA DIAZ, RAUL ORJUELA DIAZ, LUIS ALBERTO ORJUELA DIAZ, JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ (Q.E.P.D.), ROSANA ORJUELA DIAZ, CRISPIN ORJUELA DIAZ, SOL ANGEL ORGUELA DIAZ, ISMAEL ORJUELA DIAZ. Predio que siguió siendo propiedad de los herederos en común y proindiviso con pretensión de mejorar (construcción en material). En la carpeta de archivo de ASOPRADO. En la fecha 06-06-1998 el señor RAUL ORJUELA DIAZ Identificado con C.C. N.º 2.359.371 De Prado Tolima mediante oficio solicita la inscripción del predio solicitando suministro de agua para el cultivo de arroz al señor Gerente de Asoprado, en fecha 26-06-1998 el DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS RIO PRADO. Mediante resolución N.º 027 resuelve en el ARTICULO SEGUNDO: ordenar la inclusión del usuario y del predio de su propiedad en el registro general de usuarios del distrito, mediante oficio de fecha 21-02-2006 dirigido al señor JOSE RAUL SANCHEZ NAVARRO Gerente de Asoprado de Ref. solicitud cabio de representante. En documento de fecha 08-24-2017 dirigido al distrito de ASOPRADO. Solicita cambio de uso con el propósito construir vivienda rural. Mediante documento expedido por ASOPRADO. En fecha 05-05-2016 CERTIFICA GERENTE ASOPRADO.SANDRA MILENA CONDE SANCHEZ. que el señor RAUL ORJUELA DIAZ. Concede poder de representación al CRISPIN ORJUEL. Mediante documento de fecha 01-04-2013 dirigido a la GERENTE DE ASOPRADO.SANDRA MILENA CONDE SANCHEZ. el CRISPIN ORJUELA DIAZ Quien aparece como propietario y/o usuario del predio LAS PALMAS con CODIGO 2 A 6700 concede representación ante el distrito ASOPRADO al
-------------------------------	--

	señor ROBINSON CALDERON SANCHEZ con C.C. N.º. 5.978.977 Quien en adelante continúa siendo el arrendatario de los predios LOS MANGOS de Código 62 A 6200 y LAS PALMAS código 62 A 6700. En documento de fecha 28-04-2023 CERTIFICA GERENTE ASOPRADO.JUAN GUILLERMO BAHAMON SANCHEZ. que el señor RAUL ORJUELA DIAZ. con C.C.C N.º 2.359.371 De Prado es el Propietario del predio LAS PALMAS De código 2 A 6700. antecedentes de CONCILIACION Y QUERELLA: ➤ En fecha 03-05-2016, 06-07-2016 y 04-28-2017 asunto citación audiencia de conciliación extrajudicial PERSONERIA DE BOGOTA centro de conciliación. ➤ Acta de conciliación de fecha 08-30-2017 de ASOPRADO comparecientes ROBINSON CALDERO Y JOSE ALFONSO ORJUELA. ➤ Querella policiva por perturbación a la propiedad de fecha 01-02-2019 en la INSPECCION DE POLICIA DE PRADO TOLIMA. La secretaria de planeación e infraestructura de PRADO Tolima CERTIFICA en fecha 06-11-2023 que le predio LAS PALMAS con ficha predial N.º 00-02-0001-0070-000 se encuentra ubicado en el municipio de prado en la zona rural de la vereda CATALAN. En fecha 11-07-2023 la tesorería de PRADO expide AVALUOS DE PREDIOS De propiedad de SUCESSION TOMAS ORJUELA COBALEDA, PREDIO LAS PALMAS desde el año 1994 AL AÑO 2023 CON AVALUO DE \$1.833.000. En fecha 13-07-2023 la TESORERIA DE PRADO expide ABONOS POR PREDIO. De propiedad de SUCESSION TOMAS ORJUELA COBALEDA, PREDIO LAS PALMAS. Desde el año 2000 al 2023 estado a paz y salvo.
7. INFORME DEL BIEN INMUEBLE	
Tipo de inmueble	Regable
Uso actual	Agropecuario
Ubicación	Vereda Catalán

8. REGLAMENTO DE USO DE SUELO	
Uso económico permitido	Agropecuario
9. ALCANCE DEL ENCARGO VALUATORIO	
Linderos específicos del Predio	TRADICIÓN: Según escritura pública N.º 62 de fecha 10-03-1944 el bien inmueble lo compro la señora GUMERCINDA COVALEDA DE ORJUELA Como derechos heredencial de los señores PABLO LOZANO MORALES con C.C. N°1717743 de Prado y ANAIS LOZANO MORALES predio que paso como derecho herencia al señor TOMAS ORJUELA COVALEDA Sin Certificado de Libertad y tradición y con ficha predial 73563-00-02-0001-0070-000 Mediante Levantamiento topográfico realizado en fecha 07-13-2023, al predio LAS PALMAS se determina área real medida, linderos generales y linderos de los predios resultantes de la subdivisión de acuerdo al porcentaje que le corresponde al DEMANTEN Y DEMANDADO. Según Resolución SNR 1732 – IGAC N°221 Del 21- Feb -2018 Según Resolución SNR 5204 – IGAC N°479 Del 23- ABR -2019 PREWDIO DE MAYOR EXTENCION AREA: 3441.23 M2 FICHA PREDIAL N.º 73563-00-02-0001-0070-000 El bien inmueble identificado presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y Proyección cartográfica. PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el punto (1) con coordenadas planas N= 909241.837 m. E=903005.707 m. En la colindancia con Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000).

L I N D E R O S T E C N I C O S G E N E R A L E S

LINDERO 1 (NORTE) – Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000), en una distancia de 82.90 Mt. Del Punto **(1)** de N= 909241.837 m. E=903005.707 m. Al Punto **(2)** de coordenadas planas N= 909223.332 m. y E= 9036086.515 m.

LINDERO 2 (ORIENTE) – Con predio de propiedad de SUCESION FLAMINIO VASQUEZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0045-000), en línea recta, en una distancia de 46.15 Mt. Del Punto **(2)** de coordenadas planas N= 909223.332 m. y E= 9036086.515 m. Al Punto **(3)** de coordenadas planas N= 909187.211 m. y E= 903057.790 m.

LINDERO 3 (SUR) – Con predio de propiedad de SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0017-000), en línea recta, en una distancia de 82.20 Mt. Del Punto **(3)** de coordenadas planas N= 909187.211 m. y E= 903057.790 m. Al Punto **(4)** de coordenadas planas N= 909205.392 m. y E= 902977.626 m.

LINDERO 4 (OCCIDENTE) – Con predio de propiedad de la señora EDILMA PEÑA MANJARREZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75363-00-02-0001-0071-000), en Línea recta en una distancia de 46.00 Mt. Del Punto **(4)** de coordenadas planas N= 909205.392 m. y E= 902977.626 m. Al Punto **(1)** de coordenadas planas N= 909241.837 m. E=903005.707 m.

LINDEROS TECNICOS

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS GENERALES PREDIO LAS PALMAS						
LINDEROS	PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (M)	RUNBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
Lindero 1 Norte	X: 903005,707 mt.E.	X: 903085,515 mt.E.	82,90	Este	73-563-00-02-0001-0069-000 - PREDIO LOS MANGOS - CRISPIN ORJUELA DIAZ	
	Y: 909241,8375 mt.N.	X: 909223,332 mt.N.				
Lindero 2 Oriente	X: 903085,515 mt.E.	X: 903057,790 mt.E.	46,15	Sur	73-563-00-02-0001-0045-000 - SUCESION FLAMINIO VASQUEZ	
	X: 909223,332 mt.N.	X: 909187,211 mt.N.				
Lindero 3 Sur	X: 903057,790 mt.E.	X: 902977,626 mt.E.	82,20	Suroeste	73-563-00-02-0001-0017-000 - SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ	
	X: 909187,211 mt.N.	Y: 909205,392 mt.N.				
Lindero 4 Occidente	X: 902977,626 mt.E.	X: 903005,707 mt.E.	46,00	Noroeste	73-563-00-02-0001-0071-000 - EDILMA PEÑA MANJARREZ	
	Y: 909205,392 mt.N.	Y: 909241,8375 mt.N.				

Según Resolución SNR 1732 – IGAC N°221 Del 21- Feb -2018
Según Resolución SNR 5204 – IGAC N°479 Del 23- ABR -2019

PREDIO LOTE N.º 1
PROPIETARIOS. HEREDEROS DEL SEÑOR JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ
AREA: 1443.98 M2
FICHA PREDIAL N.º 73563-00-02-0001-0070-000

El bien inmueble identificado presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y Proyección cartográfica.

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el punto (1) con coordenadas planas N= 909241.837 m. E=903005.707 m. En la colindancia con Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000).

L I N D E R O S T E C N I C O S G E N E R A L E S

LINDERO 1 (NORTE) – Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000), en una distancia de 35.00 Mt. Del Punto **(1)** de N= 909241.837 m. E=903005.707 m. Al Punto **(M-1)** de coordenadas planas N= 909234.024 m. y E= 903039.823 m.

LINDERO 2 (ORIENTE) – Con predio de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0070-000), en línea recta, en una distancia de 46.28 Mt. Del Punto **(M-1)** de coordenadas planas N= 909234.024 m. y E= 903039.823 m. Al Punto **(M-2)** de coordenadas planas N= 909197.828 m. y E= 903010.979 m.

LINDERO 3 (SUR) – Con predio de propiedad de SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0017-000), en línea recta, en una distancia de 34.20 Mt. Del Punto **(M-2)** de coordenadas planas N=909197.828 m. y E= 903010.979 m. Al Punto **(4)** de coordenadas planas N= 909205.392 m. y E= 902977.626 m.

LINDERO 4 (OCCIDENTE) – Con predio de propiedad de la señora EDILMA PEÑA MANJARREZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75363-00-02-0001-0071-00), en Línea recta en una distancia de 46.00 Mt. Del Punto **(4)** de coordenadas planas N= 909205.392 m. y E= 902977.626 m. Al Punto **(1)** de coordenadas planas N= 909241.837 m. E=903005.707 m.

LINDEROS TECNICOS

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS GENERALES PREDIO LOTE N° 1								
LINDEROS	PUNTO INICIAL		PUNTO FINAL		DISTANCIA (M)	RUNBO	COLINDANTE	OBSERVACIONES
Lindero 1 Norte	1	X: 903005,707 mt .E.	M-1	X: 903039,823 mt.E.	35,00	Este	73-563-00-02-0001-0069-000 - PREDIO LOS MANGOS - CRISPIN ORJUELA DIAZ	
		Y: 909241,8375 mt.N.		X: 909234,024 mt.N.				
Lindero 2 Oriente	M-1	X: 903039,823 mt.E.	M-2	X: 903010,979 mt.E.	46,28	Sur	73-563-00-02-0001-0070-000 - CRISPIN ORJUELA DIAZ	
		X: 909234,024 mt.N.		X: 909197,828 mt.N.				
Lindero 3 Sur	M-2	X: 903010,979 mt.E.	4	X: 902977,626 mt.E.	34,20	Suroeste	73-563-00-02-0001-0017-000 - SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ	
		X: 909197,828 mt.N.		Y: 909205,392 mt.N.				
Lindero 4 Occidente	4	X: 902977,626 mt.E.	1	X: 903005,707 mt .E.	46,00	Noroeste	73-563-00-02-0001-0071-000 - EDILMA PEÑA MANJARREZ	
		Y: 909205,392 mt.N.		Y: 909241,8375 mt.N.				

Según Resolución SNR 1732 – IGAC N°221 Del 21- Feb -2018
Según Resolución SNR 5204 – IGAC N°479 Del 23- ABR -2019

PREDIO LOTE N.º 2
PROPIETRIO. CRISPIN ORJUELA DIAZ
AREA: 1997.25 M2
FICHA PREDIAL N.º 73563-00-02-0001-0070-000

El bien inmueble identificado presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y Proyección cartográfica.

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el punto (1) con coordenadas planas N= 909241.837 m. E=903005.707 m. En la colindancia con Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000).

L I N D E R O S T E C N I C O S G E N E R A L E S

LINDERO 1 (NORTE) – Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000), en una distancia de 47.90 Mt. Del Punto **(M-1)** de N= 909234.024 m. y E= 903039.823 m. Al Punto **(2)** de coordenadas planas N= 909223.332 m. y E= 9036086.515 m.

LINDERO 2 (ORIENTE) – Con predio de propiedad de SUCESION FLAMINIO VASQUEZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0045-000), en línea recta, en una distancia de 46.15 Mt. Del Punto **(2)** de coordenadas planas N= 909223.332 m. y E= 9036086.515 m. Al Punto **(3)** de coordenadas planas N= 909187.211 m. y E= 903057.790 m.

LINDERO 3 (SUR) – Con predio de propiedad de SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0017-000), en línea recta, en una distancia de 48.00 Mt. Del Punto **(3)** de coordenadas planas N= 909187.211 m. y E= 903057.790 m. Al Punto **(M-2)** de coordenadas planas N=909197.828 m. y E= 903010.979 m.

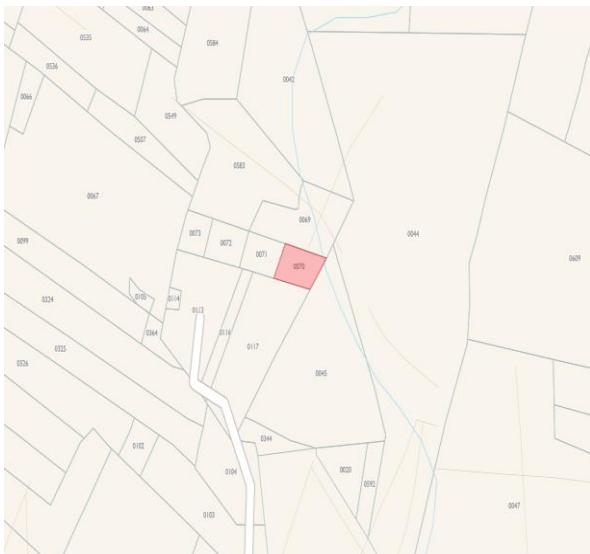
LINDERO 4 (OCCIDENTE) – Con predio de propiedad de HEREDEROS DE JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75363-00-02-0001-0071-00), en Línea recta en una distancia de 46.28 Mt. Del Punto **(M-2)** de coordenadas planas N=909197.828 m. y E= 903010.979 m. Al Punto **(M-1)** de coordenadas planas N= 909234.024 m. y E= 903039.823 m.



LINDEROS TECNICOS

DESCRIPCIÓN DE LINDEROS GENERALES PREDIO LOTE N° 2						
LINDEROS		PUNTO INICIAL	PUNTO FINAL	DISTANCIA (M)	RUNBO	COLINDANTE
Lindero 1 Norte	M-1	X: 903039,823 mt.E.	X: 903085,515 mt.E.	47,90	Este	73-563-00-02-0001-0069-000 - PREDIO LOS MANGOS - CRISPIN ORJUELA DIAZ
		X: 909234,024 mt.N.	X: 909223,332 mt.N.			
Lindero 2 Oriente	2	X: 903085,515 mt.E.	X: 903057,790 mt.E.	46,15	Sur	73-563-00-02-0001-0017-000 - SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ
		X: 909223,332 mt.N.	X: 909187,211 mt.N.			
Lindero 3 Sur	3	X: 903057,790 mt.E.	X: 903010,979 mt.E.	48,00	Suroeste	73-563-00-02-0001-0017-000 - SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ
		X: 909187,211 mt.N.	X: 909197,828 mt.N.			
Lindero 4 Occidente	M-2	X: 903010,979 mt.E.	X: 903039,823 mt.E.	46,28	Noroeste	73-563-00-02-0001-0070-000 - HEREDROS DE JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ
		X: 909197,828 mt.N.	X: 909234,024 mt.N.			

INFORMACION CATASTRAL



Consulta Catastral

Número predial: 735630002000000010070000000000

Número predial (anterior): 73563000200010070000

Municipio: Prado, Tolima

Dirección: LAS PALMAS

Área del terreno: 3700 m2

Área de construcción: 0 m2

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

Localización Catastral, geortal.igac.gov.co - consulta catastral

UBICACIÓN GEOGRAFICA



Ubicación Predio, Fuente: Google Mapa

COORDENADAS ELIPSOIDALES:

Latitud: 3° 46' 55,71" N

Longitud: 74° 54' 55,62" w

COORDENADAS PLANAS DE GAUSS-KRUEGER

Norte: 913712.491

Este: 906922.556

Altitud: 310.00 m

ESCALA:

1:25.000 Plancha; 283-I-D
1:10.000 Plancha; 283-I-D-2

FICHAS CATASTRAL:

N.º: 73563-00-02-0001-0070-000

Identificación del bien	Predio LAS PALMAS, ubicado en la vereda CATALAN del Municipio de Prado Tolima, con perímetro total de 255.25 metros lineal, y Área total de 3441.23 metros cuadrados.
	Ficha Catastral N.º 73563-00-02-0001-0070-000
Divisas	Pesos colombianos (COP)
10. METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	
Naturaleza de la información	Para la determinación del valor razonable de los inmuebles objeto de estudio, la metodología aplicada hace referencia al Método Comparativo de Mercado y método del Costo, de la siguiente manera. El método comparativo de mercado. (ver estudio de mercado de la zona). teniendo en cuenta las especificaciones del NIIF13, el valor razonable es una medición basada en el mercado, en el que se estime el precio estimado actual teniendo en cuenta particularidades o características del activo o pasivo, como la ubicación o restricciones del mismo. Para la determinación del avalúo comercial razonable se tiene en cuenta el Mayor y Menor uso del bien objeto del avalúo. Las mediciones del valor se calculan en un mercado principal activo o en ausencia de dicho mercado, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo a valorar. Para la determinación del avalúo comercial razonable se tiene en cuenta el Mayor y Menor uso del bien objeto del avalúo. Es el resultado homologado de una investigación de mercado de valores de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, activo, amplio, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda. El cálculo del avalúo se fundamentó en el uso reglamentario y el destino económico actual del inmueble. Conforme a las condiciones locales del mercado inmobiliario en el sector. Para la determinación del valor comercial del inmueble y de acuerdo a lo establecido en el decreto N.º 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la presidencia de la república, ministerios de hacienda y desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria N.º 620 del 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi. Se realizó estudio investigativo de ventas en la zona en un radio de 5000 metros, valor metro cuadrado terreno de acuerdo a la ubicación zona en el Municipio de Prado Tol. Las ofertas muestran las condiciones del municipio por metro cuadrado de un mercado activo para la zona del predio objeto del avalúo, en donde se identificó ofertas de ventas a las cuales se investigó de acuerdo a las

	variables como; la ubicación, adecuación, alcance de riego (gravedad o Bombeo), valor económico pretendido, teniendo en cuenta una negociación normal y libre.
Supuestos significativos	Se deja claro en el presente encargo que NO existe hipótesis que condicionen la presente valuación ni restricción alguna sobre la que se haya basado la valuación
Tipo de informe	Digital e información telefónica de los predios en proceso de venta
Normatividad	Normas y Guías Técnicas Sectoriales, así como la Normatividad vigente en Colombia para Avalúos: Resolución 620 de 2008

11. MEMORIA DE CALCULO

11.1 INVESTIGACION DE MERCADO - INVESTIGACION INDIRECTA OFERTAS DE MERCADO



Oferta N°1 Vereda la Mata Purificación



Oferta N°2 Vereda Chenche Asoleados



Oferta N°3 Vereda Conchal Prado



Oferta N°4 Vereda el Virginia

11.2 TABLA DE FITTO Y CORVINI

TABLA DE FITTO Y CORVINI
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO,
DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.
Artículo 37°, 9. Depreciación. Resolución IGAC, 620 DE 2008

Clase 1:	El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados. $Y = 0.0050 X_2 + 0.5001 X - 0.0071$
Clase 2:	El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento. $Y = 0.0049 X_2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 3:	El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes. $Y = 0.0041 X_2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 4:	El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura. $Y = 0.0023 X_2 + 0.2400 X + 52.5274$

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

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado. (intercepción Edad vs Clase No)

									
TABLAS DE FITTO CORVINI									
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN									
EDAD EN % DE LA VIDA	1	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5
0	0.00	0.05	2.50	6.05	18.10	33.2	51.60	75.10	100.00
1	0.50	0.55	3.01	6.55	18.51	33.54	52.54	75.32	100.00
2	1.02	1.05	3.51	7.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100.00
3	1.54	1.57	4.03	7.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100.00
4	2.06	2.11	4.55	8.00	19.80	34.59	53.59	75.71	100.00
5	2.62	2.65	5.08	8.50	20.25	34.95	53.94	75.85	100.00
6	3.10	3.21	5.62	9.01	20.70	35.32	54.11	75.99	100.00
7	3.74	3.77	6.17	9.53	21.17	35.70	54.38	76.13	100.00
8	4.32	4.35	6.73	10.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100.00
9	4.90	4.93	7.30	10.60	22.12	36.43	54.93	76.41	100.00
10	5.50	5.53	7.88	11.15	22.60	36.87	55.21	76.55	100.00
11	6.10	6.13	8.47	11.70	23.10	37.27	55.49	76.71	100.00
12	6.72	6.75	9.07	12.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100.00
13	7.34	7.37	9.68	12.84	24.12	38.10	56.08	77.02	100.00
14	7.99	8.00	10.30	13.42	24.63	38.51	56.38	77.18	100.00
15	8.62	8.65	10.93	14.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100.00
16	9.29	9.30	11.57	14.62	25.70	39.39	57.00	77.50	100.00
17	9.94	9.97	12.22	15.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100.00
18	10.62	10.64	12.87	15.85	26.80	40.29	57.63	77.83	100.00
19	11.30	11.33	13.54	16.48	27.36	40.75	57.96	78.00	100.00
20	12.00	12.01	14.22	17.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100.00
21	12.70	12.73	14.91	17.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100.00
22	13.42	13.44	15.60	18.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100.00
23	14.14	14.17	16.31	19.09	29.68	42.65	59.30	78.71	100.00
24	14.90	14.90	17.03	19.77	30.29	43.14	59.65	78.89	100.00
25	15.62	15.65	17.75	20.45	30.89	43.64	60.00	79.07	100.00
26	16.33	16.40	18.49	21.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100.00
27	17.14	17.17	19.23	21.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100.00
28	17.92	17.96	19.99	22.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100.00
29	18.70	18.73	20.75	23.29	33.42	45.69	61.46	79.84	100.00
30	19.50	19.52	21.53	24.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100.00
31	20.30	20.33	22.31	24.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100.00
32	21.12	21.15	23.11	25.50	35.40	47.31	62.61	80.44	100.00
33	21.94	21.97	23.90	26.26	36.07	47.86	63.00	80.64	100.00
34	22.78	22.80	24.73	27.03	36.76	48.42	63.40	80.85	100.00
35	23.62	23.64	25.55	27.80	37.45	48.98	63.80	81.06	100.00
36	24.48	24.50	26.38	28.59	38.15	49.55	64.20	81.27	100.00
37	25.34	25.34	27.23	29.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100.00
38	26.22	26.24	28.08	30.19	39.57	50.71	65.03	81.70	100.00
39	27.10	27.12	28.94	31.00	40.30	51.30	65.45	81.92	100.00
40	28.00	28.02	29.81	31.82	41.03	51.90	65.87	82.14	100.00
41	28.90	28.92	30.70	32.65	41.77	52.51	66.30	82.37	100.00
42	29.82	29.84	31.59	33.50	42.52	53.12	66.73	82.60	100.00
43	30.74	30.76	32.49	34.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100.00
44	31.68	31.70	33.40	35.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100.00
45	32.62	32.64	34.32	36.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100.00
46	33.58	33.60	35.25	36.95	45.60	55.63	68.51	83.53	100.00
47	34.54	34.56	36.19	37.84	46.39	56.27	68.97	83.77	100.00
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100.00
49	36.52	36.52	38.10	41.64	48.00	57.59	69.90	84.25	100.00
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.5	100.00
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100.00
52	39.52	39.53	41.04	44.41	50.46	59.60	71.33	85.00	100.00

11.3. CUADRO DE MEMORIA DE CALCULO VALOR LOTE

 MEMORIA DE CALCULO PREDIO CASA - LOTE														
FORMATO DE ESTUDIO HOMOGENEO DE MERCADO														
AVALUO URBANOS Y RURALES: MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO														
MEMORIA DE CALCULO PREDIO LAS PALMAS VEREDA CATALAN														
INVESTIGACION DE MERCADO														
Item	Tipo - Direccion			Valor Venta por Hectarea	Fuente			Terren o Ha	V/r Terreno M2	Fact or Oferta	Factor Ubicación	Resultado		
	Tipo	Ciudad	Deplment o		Cellar	Fuente	Codigo- Direccion							
1	Lote	purificacion	Tolima	\$ 70.000.000	3112627237	Dagoberto Guapacho A.guirre	veredala Mata	1	\$ 7.000	90	70,00	\$ 77,778		
2	Lote	purificacion	Tolima	\$ 75.000.000	3204099584	Edilberto Santos Lozano	vereda Chernte Asoleados	1	\$ 7.500	90	70,00	\$ 83,333		
3	Lote	purificacion	Tolima	\$ 75.000.000	3153542872	Francisco Castro	veredala Virginia	1	\$ 7.500	90	70,00	\$ 83,333		
4	Lote	purificacion	Tolima	\$ 75.000.000		Edna Margarita Bermudez	Vereda Conchal	1	\$ 7.500	90	70,00	\$ 83,333		
LOTE LAS PALMAS								\$ 7.375	Promedio \$ 81,944					
AREA REGABLE M2				VALOR M2	VALOR TOTAL PREDIO					Desv.Standard \$ 2,78				
3441,23				\$ 8.194	\$ 28.197.439					Coef. De Variacion 3,39%				
1443,98				\$ 8.194	\$ 11.831.972				VALOR TERRENO	\$ 28.197.439				

11.4. AVALUÓ COMERCIAL DE LOS FRUTOS NATURALES Y CIVILES DEL PREDIO, OBJETO DE LA DEMANDA, A PARTIR DEL DÍA.

Se considera como precio promedio el valor de \$1.500.000 de arrendamiento por hectárea por cosecha. Considerando que el arrendatario paga el valor de \$301.800.000 por consumo de agua de tarifa volumétrica en ASOPRADO. Para la zona con predio adecuados en Piscinas.

El valor de arrendamiento es de:

Predio LAS PALMAS de: $(1443.98 \times \$1.500.000) / 10000 =$ **\$ 21.659,000 por cosecha.**

Desde el año 2013 el señor ROBINSON CALDERON SANCHEZ Tomo en arriendo el predio LAS PALMAS siendo el arrendatario el señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Con documento de fecha 01-04-2013 en la carpeta de ASOPRADO.

A la fecha actual son 9 años de dos (2) cosechas y una (1) del año 2023 hasta el mes de junio, N.º de cosechas: 19. valor por cosecha \$21.659.00 VALOR TOTAL= **\$ 441.521,000**

11.5. COSTO DE INVERSION POR HECTAREA DE ARROZ EN PREDIOS TECNIFICADOS EN PISCINAS ACTUAL

5.1.2. Preparada de terreno:

El costo de preparada de terreno con maquinaria agrícola (Tractor, rastra y Rastrillo), y re nivelación de Piscinas a láser \$ 500.000 de Hectárea por cosecha.

5.1.3. Siembra:

El costo de siembra con el método de trasplante es de \$ 300.000 de Hectárea por cosecha.

3.1.4. Abonos y fumigas:

Se realizan dos abonadas y fumigación con costo de \$3.000.000 de Hectárea por cosecha.

5.1.5. Asistencia técnica:

Se realiza con un Regador y un Ingeniero Agrónomo profesional costo de \$ 1.500.000 de Hectárea por cosecha.

5.1.6. Recolección de cosecha (corta):

Se realiza con Maquinaria agrícola Combinada (Kubota DC 105), COSTO DE \$4.500 por Bulto costo total de \$450.000 con rendimiento de 100 bultos por Hectárea.

5.1.7. Transporte:

Se transportará 20 toneladas producto del rendimiento de 100 bultos a \$ 30.000 por

tonelada, valor costo total: \$600.000

COSTO DE INVERSION POR HECTAREA ACTUAL: \$ 7.001.350

AREA:1443.98 M2

COSTO TOTAL DE INVERSIÓN DEL PREDIO:

$(1443.98 \text{ M2} \times \$7.001.350) / 10000 = \mathbf{\$1.010.980}$

PRDODUCION POR HECTAREA: En predios adecuados en Piscinas es de 7 TONELADAS

AREA:1443.98 M2

COSTO PRODUCCION POR TONELADA:

$(1443.98 \times 7) / 10000 = 1.011 \text{ TONELADA}$

11.6. CUADRO DE COSTOS Y GANANCIAS DE PRODUCCION

AÑO	SEMESTRE		AREA PREDIO	PRECIO	PTODUCION POR M2	COSTO	COSTO	GANANCIA PRODUCCION
	UNO	DOS	M2	TONELADA	TONELADA	INVERSION	PRODUCCION	
2016	X		1443,98	\$ 1.424.750	1,011	\$ 733.614	\$ 1.440.422	\$ 706.808
2016		X	1443,98	\$ 1.089.429	1,011	\$ 736.502	\$ 1.101.413	\$ 364.911
2017	X		1443,98	\$ 1.055.286	1,011	\$ 738.013	\$ 1.066.894	\$ 328.881
2017		X	1443,98	\$ 957.339	1,011	\$ 738.302	\$ 967.870	\$ 229.568
2018	X		1443,98	\$ 895.089	1,011	\$ 826.395	\$ 904.935	\$ 78.540
2018		X	1443,98	\$ 936.536	1,011	\$ 834.657	\$ 946.838	\$ 112.181
2019	X		1443,98	\$ 985.000	1,011	\$ 914.920	\$ 995.835	\$ 80.915
2019		X	1443,98	\$ 1.072.286	1,011	\$ 916.953	\$ 1.084.081	\$ 167.128
2020	X		1443,98	\$ 1.159.572	1,011	\$ 1.003.445	\$ 1.172.327	\$ 168.882
2020		X	1443,98	\$ 1.330.514	1,011	\$ 1.003.713	\$ 1.345.150	\$ 341.436
2021	X		1443,98	\$ 1.077.714	1,011	\$ 998.333	\$ 1.089.569	\$ 91.236
2021		X	1443,98	\$ 982.086	1,011	\$ 1.003.713	\$ 992.889	-\$ 10.824
2022	X		1443,98	\$ 1.402.714	1,011	\$ 1.003.612	\$ 1.418.144	\$ 414.532
2022		X	1443,98	\$ 1.684.357	1,011	\$ 1.005.736	\$ 1.702.885	\$ 697.149
2023	X		1443,98	\$ 1.985.000	1,011	\$ 1.010.981	\$ 2.006.835	\$ 995.854
							SUMATORIA=	\$ 4.767.197

12. VALOR TOTAL COMERCIAL DEL PREDIO LAS PALMAS
AREA: 1443.98 M2

Se determina como valor de mercado del predio LAS PALMAS de AREA: 1443.98 M2 la cantidad de: **\$11.831.972** en NR (ONCE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA UNO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE).

COSTO VALOR POR 19 COSECHAS \$441.521.00

GANANCIA TOTAL DE PRODUCCION POR COSECHA DESDE EL AÑO 2016 AL PRIMER SEMESTRE DEL 2023 \$ 4.767.197

VALOR TOTAL: \$ 17.040.690

13. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

Problemas de estabilidad y suelos	NO presenta problemas de estabilidad
Impacto ambiental y salubridad	NO presenta impacto Ambiental y condiciones de Salubridad
Servidumbre, Cesiones y vías	NO presenta Servidumbre Cesiones y afectaciones Viales
Seguridad	El sector es Seguro
Problemas socioeconómicos	NO presenta problemas Socioeconómicos

14. DESCRIPCION DE LA INFORMACION DE MERCADO, DE LOS METODOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDAN LOS ANALISIS

Enfoque y metodología evacuatoria	Para hallar el valor del Inmueble se utiliza el método Comparativo ò de mercado
Comportamiento de la oferta y demanda	El comportamiento es Alto solo del 90 %
Justificación	Este enfoque o método parte de estimar el costo un bien similar al valorado, el cual una vez calculado se le aplica la depreciación por estado de conservación y edad para encontrar así el valor real del bien avaluado.

15. DECLARACIONES DE CUMPLIMIENTO ADICIONALES

El informe de valuación del bien inmueble se ha desarrollado cumpliendo con los requisitos y normas NTS, confirmando que:

- Las descripciones y los hechos presentados en el informe son correctos hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los Análisis y resultados solo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se pactaron en el encargo.
- NO existen intereses por parte del valuador frente al bien objeto de valuación
- El evaluador declara que llevo a cabo el encargo velatorio conforme al Código de Conducta.
- El evaluador declara que es competente para la realización del presente Avalúo, además declara que posee la experiencia en el mercado local y tipología de bienes que se está valorando en el presente informe.
- Los honorarios del evaluador no dependen de los aspectos del informe
- El Evaluador realizó visita y medición del predio objeto del avalúo.

16 DECLARACION DE NO VINCULACION

Se deja constancia que el evaluador manifiesta NO tener ningún tipo de relación directa o indirecta con la solicitante o interesado del inmueble objeto de evaluación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. El presente informe 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, por lo cual el evaluador No acepta ninguna responsabilidad por la utilidad inadecuada del informe.

17. NOMBRE E IDENTIFICACION DE QUIEN REALIZA LA EVALUACION

NOMBRE	MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO
Número de identificación	C.C. N° 93,150,709 de Saldaña Tolima
Firma	
RAA	VAL ANA - 93,150,709

18. SUSTENTACION Y CONCLUSIONES

Al tratarse de un inmueble Rural con uso económico de explotación Agrícola (cultivo de Arroz), Ubicado en una zona donde existen varios predios con igual y mejor condiciones de adecuación técnica, se encontró una alta oferta de venta para la fecha del avalúo. Al tener el valor del mercado. Se decidió emplear el método de comparación o de mercado, en aplicación del cual se realizó el análisis de los comparables, aplicando el factor de corrección por la oferta, depurando la muestra y analizando las medidas de tendencia central.

CONCLUSIONES:

- ❖ Los propietarios tienen el derecho de dominio del inmueble por compra de derechos herencia les dé TOMAS ORJUELA COVALEDA (Q.E.P.D.) y PASTORA DIAZ DE ORJUELA (Q.E.P.D.), a favor del DEMANDANDE señor JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ (Q.E.P.D.), sin levantamiento de un proceso de sucesión, con documento COMPRAVENTA autenticado en la Notaria única de Purificación Tolima de fecha 16 de Nov de 2017, por compra de los derechos de LUIS ALBERTO ORJUELA DIAZ, MARIA ELIANA ORJUELA DIAZ Y ROSANA ORJUELA DIAZ En un 1/3, y a favor del DEMANDADO señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Por compra de los derechos de ISMAEL ORJUELA DIAZ, SOL AGEL ORJUELA DIAZ, RAUL ORJUELA DIAZ, Y ROSANA ORJUELA DIAZ En un 2/3, los derechos que aplican a un inmueble, PREDIO LAS PALMAS
- ❖ El Área real medida del predio es 3441.23 M2. Y el Área 1443.98 M2 en un porcentaje de 41.96% corresponde al LOTE N.º 1 de propiedad de HEREDEROS DE JOSE ALFONSO ORJUELA.

- ❖ El Área real medida del predio es 3441.23 M2. Y el Área 1997.25 M2 en un porcentaje de 58.04% corresponde al LOTE N.º 2 de propiedad de CRISPIN ORJUELA DIAZ.
- ❖ La residencia de los señores DEMANDANTE Y DEMANDADO Es la ciudad de Bogotá así: JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ, En la Calle 66 D N.º 29-09 sur Barrio Candelaria la nueva II etapa. Bogotá D.C.
CRISPIN ORJUELA DIAZ, Es la Carrera 66 N.º 57 C -10 sur. Barrio villa del rio D.C.
- ❖ El tiempo de Posesión del bien predio LAS PALMAS por parte del DEMANDANTE Y DEMANDADO ha sido una posesión en nombre propio y ajeno, Con Interrupción desde el año 2017 a la fecha solo tiene 6 años.
- ❖ El predio LOTE N.º 1 es el que se pretende en la demanda

PREDIO LOTE N.º 1

PROPIETARIOS. HEREDEROS DEL SEÑOR JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ

AREA: 1443.98 M2

FICHA PREDIAL N.º 73563-00-02-0001-0070-000

El bien inmueble identificado presenta los siguientes linderos, referidos al sistema de referencia oficial Magna-Sirgas y Proyección cartográfica.

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como punto de partida el punto (1) con coordenadas planas N= 909241.837 m. E=903005.707 m. En la colindancia con Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000).

L I N D E R O S T E C N I C O S G E N E R A L E S

LINDERO 1 (NORTE) – Predio LOS MANGOS de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado catastralmente (00-02-0001-0069-000), en una distancia de 35.00 Mt. Del Punto **(1)** de N= 909241.837 m. E=903005.707 m. Al Punto **(M-1)** de coordenadas planas N= 909234.024 m. y E= 903039.823 m.

LINDERO 2 (ORIENTE) – Con predio de propiedad del señor CRISPIN ORJUELA DIAZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0070-000), en línea recta, en una distancia de 46.28 Mt. Del Punto **(M-1)** de coordenadas planas N= 909234.024 m. y E= 903039.823 m. Al Punto **(M-2)** de coordenadas planas N= 909197.828 m. y E= 903010.979 m.

LINDERO 3 (SUR) – Con predio de propiedad de SUCESION ENRIQUE BERMUDEZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75563-00-02-0001-0017-000), en línea recta, en una distancia de 34.20 Mt. Del Punto **(M-2)** de coordenadas planas N=909197.828 m. y E= 903010.979 m. Al Punto **(4)** de coordenadas planas N= 909205.392 m. y E= 902977.626 m.

LINDERO 4 (OCCIDENTE) – Con predio de propiedad de la señora EDILMA PEÑA MANJARREZ. Identificado con la ficha Catastral N.º (75363-00-02-0001-0071-00), en Línea recta en una distancia de 46.00 Mt. Del Punto **(4)** de coordenadas planas N= 909205.392 m. y E= 902977.626 m. Al Punto **(1)** de coordenadas planas N= 909241.837 m. E=903005.707 m.

19. REGISTRO FOTOGRAFICO



Equipo de Topografía Utilizado



CASTRO
PERITOS AVALUADORES



Lindero costado Norte



Lindero costado Oriente



Lindero costado Sur



CASTRO
PERITOS AVALUADORES



Lindero costado Occidental



Auxiliar de Topografía y Árbol de Aguacate



Poste Lindero Costado Norte y Arboles ciruelos y marañón



Servidumbre de Acceso Y pontón - CANAL CENTRAL CATALAN DOS



Callejón de Acceso y Portón de Hierro



Carretera Central Vereda Catalán

20. ANEXOS

Localización Catastral y Ubicación Geográfica, copia Licencia Profesional, copia de Cedula de Ciudadanía, Certificación de Planeación Municipal, avalúo de predio según catastro, Abono pago impuesto predial, Tabla de precios de arroz paddy verde, tabla costo de arroz por Hectárea por semestre Certificación de aval del RAA del mes de julio del 2023, Plano General y plano proceso plano de subdivisión materia, copia recibo de pago de impuesto predial, Lista de casos en que sido designado como perito.



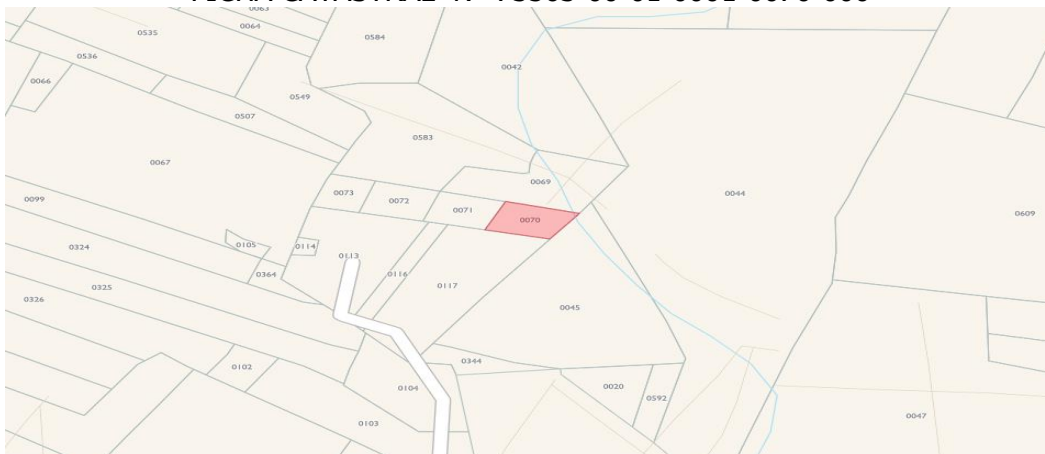
TOP. MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO
TOPOGRAFO – PERITO
LIC. N.º 01 – 15 73 C.P.N.T.
REGISTRÓ R.N.A. /C.C. 08 – 45971237 CORPOLONJAS
AVAL – 93.150.709 DEL RAA

LOCALIZACION CATASTRAL

geortal.igac.gov.co - consulta catastral GEOPORTAL

PREDIO: RURAL LAS PALMAS. SITUADO: VEREDA CATALAN
MUNICIPIO: PRADO TOLIMA
PROPIETARIOS: HEREDEROS DE JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ Y CRISPIN ORJUELA DIAZ

FICHA CATASTRAL N° 73563-00-01-0001-0070-000



Consulta Catastral

Número predial: 735630002000000010070000000000

Número predial (anterior): 73563000200010070000

Municipio: Prado, Tolima

Dirección: LAS PALMAS

Área del terreno: 3700 m²

Área de construcción: 0 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023

UBICACIÓN GEOGRAFICA



COORDENADAS ELIPSOIDALES:

Latitud: 3° 46' 55,71" N

Longitud: 74° 54' 55,62" w

COORDENADAS PLANAS DE GAUSS-KRUEGER

Norte: 913712.491

Este: 906922.556

Altitud: 310.00 m

ESCALA:

1:25.000 Plancha; 283-I-D

1:10.000 Plancha; 283-I-D-2

FICHAS CATASTRAL:

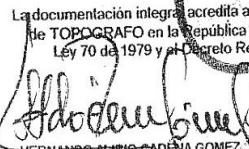
N.º: 73563-00-02-0001-0070-000

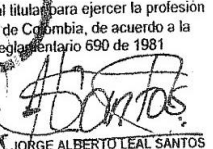


CASTRO
PERITOS AVALUADORES

COPIA MATRICULA PROFESIONAL

Esta tarjeta forma parte integral de la LICENCIA PROFESIONAL
junto con la Resolución Motivada y el Certificado de Vigencia.
La documentación integral acredita al titular para ejercer la profesión
de TOPOGRAFO en la República de Colombia, de acuerdo a la
Ley 70 de 1979 y el Decreto Reglamentario 690 de 1981


HERNANDO ALIRIO CADEÑA GOMEZ PRESIDENTE


JORGE ALBERTO LEAL SANTOS SECRETARIO (E)

Para cualquier información comunicarse con el Consejo Profesional Nacional
de Topografía. Email: info@cpnt.org. calle 33 No 7-27 Of 502. Tel: 2881490

 República de Colombia
Ley 70/1979 D.R. 690/1981

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO
Cédula: 93.150.709
Licencia Profesional No.: 01-1573
Resolución: 01-0625 - 17/06/2004

TECNÓLOGO EN TOPOGRAFIA
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA




 República de Colombia
Ley 70/1979 D.R. 690/1981

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFIA

Nombre: MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO
Cédula: 93.150.709
Licencia Profesional No.: 01-1573
Resolución: 01-0625 - 17/06/2004

TECNÓLOGO EN TOPOGRAFIA
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA






CASTRO
PERITOS AVALUADORES

COPIA DE CEDULA DE CIUDADANÍA

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **93150709**

CASTRO ROMERO
APELLIDOS

MIGUEL ANGEL
NOMBRES

[Signature]
FIRMA



INDICE DERECHO

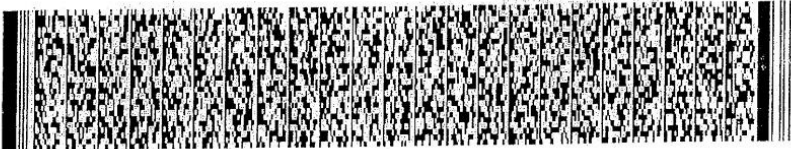
FECHA DE NACIMIENTO **17-DIC-1962**

SALDAÑA
(TOLIMA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.76 **O+** **M**
ESTATURA G.S. RH SEXO

13-ABR-1981 SALDAÑA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

[Signature]
REGISTRADOR NACIONAL
IVAN DUQUE ESCOBAR



A-2910500-63085261-M-0093150709-20010530 0431501149C 01 094680843



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

CERTIFICACION DE PLANEACION MUNICIPAL



ALCALDÍA MUNICIPAL DE PRADO
TOLIMA - COLOMBIA
NIT. 890702038-1



EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION E INFRAESTRUCTURA DE
PRADO - TOLIMA

CERTIFICA

Una vez revisada la base catastral de propietarios de prado Tolima y consultada la página de Geoportal del IGAC, esta secretaria certifica que el predio identificado con ficha predial catastral N° **00020000000010070000000000**, se encuentra ubicado catastralmente asignado a prado Tolima, y geográficamente se encuentra ubicado en la zona rural en la vereda **CATALAN** del municipio de prado Tolima.

La presente constancia se expide a solicitud del interesado a los 11 días del mes de julio de 2023.

ING. MANUEL ALEXANDER PALACIO GOMEZ
Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal.

📍 Cra. 6 N° 9-37 B/ El Comercio
☎ 322 2701968 - 320 8828951
✉ alcaldia@prado-tolima.gov.co



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

AVALUO DE PREDIO SEGÚN CATASTRO

AVALUOS POR PREDIO

Formato: IPU_MA002
Fecha: 11/07/2023 10:41:12
Pagina: 1de 1

Llave Id 515
Ficha_npn 00020000001007000001 Area Ha: 0 Cant Prop: 1
Ficha Anterior 000200010070000 AreaMts: 3,700
Doc. Propietario 0 AreaConst 0
Nombre Predio
Propietario TOMAS SUC ORJUELA COBALEDA
Direccio Predio LAS PALMAS

Año	Avaluo	Tipo de Predio	Codigo Tip Predio
2,023	1.833.000	PREDIOS RURALES	28
2,022	1.780.000	PREDIOS RURALES	28
2,021	1.728.000	PREDIOS RURALES	28
2,020	1.678.000	PREDIOS RURALES	28
2,019	1.629.000	PREDIOS RURALES	28
2,018	1.582.000	PREDIOS RURALES	28
2,017	1.577.000	PREDIOS RURALES	28
2,016	1.531.000	PREDIOS RURALES	28
2,015	1.486.000	PREDIOS RURALES	28
2,014	1.443.000	PREDIOS RURALES	28
2,013	797.000	PREDIOS RURALES	28
2,012	797.000	PREDIOS RURALES	28
2,011	774.000	PREDIOS RURALES	28
2,010	774.000	PREDIOS RURALES	28
2,009	774.000	PREDIOS RURALES	28
2,008	737.000	PREDIOS RURALES	28
2,007	724.000	PREDIOS RURALES	28
2,006	696.000	PREDIOS RURALES	28
2,005	666.000	PREDIOS RURALES	28
2,004	784.000	PREDIOS RURALES	28
2,003	782.000	PREDIOS RURALES	28
2,002	756.000	PREDIOS RURALES	28
2,001	741.000	PREDIOS RURALES	28
2,000	741.000	PREDIOS RURALES	28
1,999	741.000	PREDIOS RURALES	28
1,998	677.000	PREDIOS RURALES	28
1,997	558.000	PREDIOS RURALES	28
1,996	488.000	PREDIOS RURALES	28
1,995	417.000	PREDIOS RURALES	28
1,994	354.000	PREDIOS RURALES	28



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

AVONO PAGO IMPUESTO PREDIAL

ABONOS POR PREDIO						Fecha:	13/07/2023 16:27:01
						Pagina:	1de 1
Llave Id	515						
Ficha_npn	0002000000010070000000000						
Ficha Anterior	000200010070000						
Nombre Predio							
Propietario	TOMAS SUC ORJUELA COBALEDA						
Doc. Propietario	0						
Direccio Predio	LAS PALMAS						
Debe Desde	202401						
Numero	Factura	Fecha Abono	Fecha Pago	Caja	Tipo Abono		
4,036	1245	08/03/2000	08/03/2000	Caja Principal	Abonos conversion	12.636	
4,037	399	30/01/2001	30/01/2001	Caja Principal	Abonos conversion	5.558	
4,038	1053	28/02/2002	28/02/2002	Caja Principal	Abonos conversion	3.736	
4,039	1456	29/04/2003	29/04/2003	Caja Principal	Abonos conversion	4.380	
4,040	461	31/03/2004	31/03/2004	Caja Principal	Abonos conversion	4.362	
4,041	781	28/03/2005	28/03/2005	Caja Principal	Abonos conversion	3.040	
4,042	487	24/02/2006	24/02/2006	Caja Principal	Abonos conversion	3.410	
4,043	499	27/02/2009	27/02/2009	Caja Principal	Abonos conversion	13.267	
4,044	105	18/07/2011	18/07/2011	Caja Principal	Abonos conversion	12.504	
28,963	287	09/11/2015	09/11/2015	Caja Principal	Abono Manual	48.470	
30,365	344	01/04/2016	01/04/2016	Caja Principal	Abono Manual	11.098	
32,508	319	26/04/2017	26/04/2017	Caja Principal	Abono Manual	11.538	
33,171	511	15/01/2018	15/01/2018	Caja Principal	Abono Manual	9.096	
35,368	497	14/01/2019	14/01/2019	Caja Principal	Abono Manual	9.367	
37,928	495	13/01/2020	13/01/2020	Caja Principal	Abono Manual	9.648	
40,626	159	30/01/2021	30/01/2021	Banco Agrario de Color	Abono Manual	9.504	
43,143	496	31/01/2022	31/01/2022	Caja Principal	Abono Manual	10.234	
45,963	495	07/02/2023	07/02/2023	Banco Agrario de Color	Abono Manual	11.097	
Total Abono:						192.945	

TABLA DE PRECIOS ARROZ PADDY VERDE FEDEARROZ

PRECIOS DE ARROZ PADDY VERDE (\$/TONELADA)



Buscar:



MES	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Enero	1.373.786	1.051.036	875.371	961.286	1.415.971	1.077.714	1.306.661	1.963.842
Febrero	1.424.750	1.055.286	895.089	985.000	1.585.857	1.035.857	1.402.714	1.985.000
Marzo	1.323.905	1.058.143	910.929	993.571	1.598.071	1.024.286	1.568.657	1.927.457
Abril	1.248.393	1.003.071	919.643	1.010.408	1.612.400	1.023.929	1.658.232	1.875.571
Mayo	1.109.143	991.679	944.357	1.024.171	1.607.643	997.250	1.740.714	1.747.854
Junio	1.089.429	957.339	950.000	1.049.071	1.427.143	982.086	1.748.357	1.613.186
Julio	1.083.607	916.286	936.536	1.072.286	1.330.514	929.429	1.684.357	
Agosto	1.083.743	896.971	926.886	1.065.500	1.185.429	895.701	1.747.257	
Septiembre	1.068.286	895.143	941.357	1.084.464	1.186.286	912.091	1.851.643	
Octubre	1.062.571	888.857	947.000	1.152.243	1.193.107	947.982	1.913.694	
Noviembre	1.071.029	877.429	947.857	1.223.786	1.192.571	1.066.929	1.934.314	
Diciembre	1.059.143	864.571	946.429	1.298.071	1.175.371	1.183.257	1.948.714	

Mostrando 1 hasta 12 de 12 elementos

Anterior1Siguiente

Exportar como ▼

FUENTE: FEDEARROZ - FNA.

Actualizado: 2023-01-31

CONDICIONES DE USO



Las estadísticas de precios de arroz han sido preparadas por la División de Investigaciones Económicas de la Federación Nacional de Arroceros - FEDEARROZ, administradora del Fondo Nacional del Arroz. Los valores y demás datos que se encuentran publicados son informativos, no tiene efectos legales ni puede considerarse como información oficial para tomar decisiones legales o tributarias. El uso de la información suministrada es de exclusiva responsabilidad de su receptor, por lo que será responsabilidad de cada usuario el análisis que desarrolle y las decisiones que se tomen con base en la información que se encuentra en la página web de FEDEARROZ. La Federación Nacional de Arroceros es una asociación gremial, persona jurídica sin ánimo de lucro, de naturaleza privada.



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

TABLA DE COSTO DE ARROZ POR SEMESTRE FEDERROZ

COSTOS POR HECTÁREA DE ARROZ, SISTEMA RIEGO, NACIONAL, I SEMESTRE



Buscar:

RUBRO	2019	2020	2021
ASISTENCIA TÉCNICA	57.938	59.551	59.563
ARRIENDO	1.126.109	1.266.950	1.225.506
PREPARACIÓN Y SIEMBRA	1.071.615	1.204.994	1.164.169
RIEGO	574.682	604.397	585.640
FERTILIZACIÓN	1.228.390	1.338.203	1.478.365
PROTECCIÓN AL CULTIVO	1.088.700	1.168.316	1.141.458
RECOLECCIÓN Y TRANSPORTE	662.589	682.581	706.241
OTROS	526.075	624.169	552.814
TOTAL	6.336.098	6.949.161	6.913.756

Mostrando 1 hasta 9 de 9 elementos

Anterior1Siguiente

CERTIFICADO DE VIGENCIA RAA



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) MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93150709, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Evaluadores, desde el 05 de Julio de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-93150709.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO 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
05 Jul
2019

Régimen
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
05 Jul
2019

Régimen
Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral

(1) de la Ley 1673 de 2013 Los datos de
contacto del

Evaluador son:

Ciudad: PURIFICACIÓN, TOLIMA

Dirección: CALLE 11 #7-57

Teléfono: 3223018064

Correo Electrónico: miacaro17@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de
formación: Tecnólogo en Topografía - Universidad del Tolima.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA
Corporación

Autor regulador Nacional de Evaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria
alguna contra el(la)

señor(a) MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de
ciudadanía No. 93150709.

El (la) señor(a) MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO se encuentra al día con el pago
sus derechos de

Registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación autor regulador
Nacional de Evaluadores - 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 autor regulador Nacional de Evaluadores - ANA.

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con
la información que reposa en el Registro Abierto de Evaluadores RAA., a los un (01)
días del mes de julio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a
partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal





CASTRO
PERITOS AVALUADORES

RECIBO DE PAGO DE IMPUESTO PREDIAL

Impuesto Predial y Complementarios										Referencia: 1211000159	
 Factura 159 Llave 515	Municipio:	MUNICIPIO DE PRADO			Nit:	890702038					
	Ficha:	000200010070000				735630002000100			Pago Desde		
	Propietario:	ORJUELA COBALEDA TOMAS-SUC				000000000000			202101		
	Dirección:	LAS PALMAS							Hasta		
		LAS PALMAS CATALAN							202112		
	Area:	Ha:	0	Mts:	3,700	Construido:	0	Avaluo	Ultimo Pago:		
	Matricula:	231344000000			Estrato:	1		2,021	13/01/2020		
	Facturación:	30/01/2021			Debe Desde:	202101		1,728,000.00	9,648		
Capital	Concepto	Año	Impuesto				Desc 3		% Det		
	IMPUESTO PREDIAL	Año Actual	8.640				2,160		25		
	SOBRETASA BOMBERIA	Año Actual	432				0		0		
	CORTOLIMA	Año Actual	2.592				0		0		
Interes	Concepto	Año					Interes 3		Rebaja 3		
	IMPUESTO PREDIAL	Año Actual					0		0 100		
	SOBRETASA BOMBERIA	Año Actual					0		0 0		
	CORTOLIMA	Año Actual					0		0 0		
Forma de Pago		Marque		Pago Hasta		Total a Pagar		Marque		Fecha Pago	
Efectivo				31/01/2021		9.504				/ /	
Cod Banco Num. Cuenta Cheque											
ENAMORATE DE PRADO											
Nota: Cuando es pago con cheque no lo podra hacer utilizando cheques de otras plazas. Se puede hacer al banco utilizando solo un medio de pago. No en forma mixta.											



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

DOCUMENTOS CARPETA ASOPRADO PREDIO LAS PALMAS

Prado, junio 6 de 1998

SEÑOR
GERENTE ASOPRADO
Prado tolina

Respetado Señor:

Comendidamente solicito de usted la inscripción del lote las palmas en la empresa que usted gerencia, lote que se encuentra ubicado en la vereda Catálan con una extensión aproximada de media hectárea y el cual consta de los siguientes linderos: Por el oriente con terrenos de Flaminio Vasquez, por el Occidente con terrenos de Teresa Orjuela, por el norte con terrenos de Teresa Orjuela y por el sur con terrenos de Luis Enrique Bermudez.

La inscripción solicitada es para el suministro de agua al cultivo de arroz en dicho lote.

Agradeci ndo la atención a la presente.

Atentamente, *Raúl Orjuela Díaz*

RAUL ORJUELA DIAZ
CC. No. 2°359.371 de prado tol

Resolución
Predio
2A 6700
Predio: 100
Prop:
Arroz B: 00
Alo t: 00



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS RIO PRADO

RESOLUCION NUMERO 027 DE FECHA: JUNIO 26 DE 1998

por la cual se acepta como usuario del Distrito de Riego RIO PRADO a un propietario, y se ordena su inscripción en el Registro General de Usuarios.

EL GERENTE DEL DISTRITO EN USO DE LAS ATRIBUCIONES LEGALES Y REGLAMENTARIAS, Y

CONSIDERANDO

Que el señor(a) RAUL ORJUELA DIAZ, Identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.359.371 DE PRADO, Propietario del predio LAS PALMAS, regado por el canal SUR, RAMAL CATALAN CENTRAL, que se identifica en la parte resolutive, ha solicitado mediante comunicación radicada el día : 6 DE JUNIO DE 1998, sea admitido como usuario del Distrito de Riego RIO PRADO, así como su inscripción en el Registro General de Usuarios.

Que el solicitante para acreditar la propiedad del predio en referencia así como su tenencia, ha presentado los siguientes documentos:

ESCRITURA PUBLICA N°. DECLARACIONES EXTRAJUICIO

PLANO TOPOGRAFICO

Que el solicitante ha presentado plano catastral y/o levantamiento topografico del predio en referencia, que contiene el área total y el aprovechable expresada en hectáreas.

Que el Distrito le concede el servicio, de acuerdo a la disponibilidad de riego.

Que el solicitante ha cumplido con todos los requisitos para ser admitido como usuario del Distrito inscrito en el respectivo Registro General de Usuarios.

RESUELVE

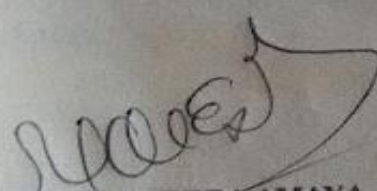
ARTICULO PRIMERO: Aceptase al Señor(a) RAUL ORJUELA DIAZ, Identificado con la cédula de ciudadanía No. 2.359.371 de PRADO, como Usuario del Distrito de riego RIO PRADO, con respecto al predio de su propiedad, Identificado así: Nombre: LAS PALMAS, Código 2A6700, Área Total de 0-47 Has y Área aprovechable de 0-47 Has regadas por GRAVEDAD, Matricula Inmobiliaria N°.

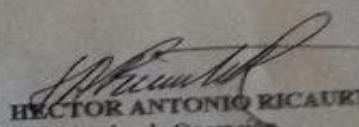
ARTICULO SEGUNDO: Ordenese la inclusión del usuario y del predio de su propiedad en el Registro General de Usuarios del Distrito.

ARTICULO TERCERO: Es entendido que el nuevo usuario queda sometido a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes para el Distrito.

CUARTO : La presente resolución rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE


RCO TULIO ESGUERRA AMAYA
Gerente Distrito Rio Prado


HECTOR ANTONIO RICAURTE RUIZ
Coordinador de Operación



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

--- "DOCUMENTO DE PROMESA DE VENTA" ---

Conste, por medio del presente, que entre los suscritos, a saber: LUIS ENRIQUE BERMUDEZ BERMUDEZ, varón, mayor de edad, natural del lugar de Prado Tolima, donde se encuentra cédula de arrendamiento bajo el No. 2.357.860, quien para los efectos jurídicos del presente se denominará EL PROMETIENTE VENDEDOR, por una parte, y el señor RAUL ORJUELA DIAZ, igualmente varón, mayor de edad, natural y vecino también de Prado Tolima, donde también se encuentra cédula de arrendamiento bajo el No. 2.359.371, quien para los mismos fines se denominará EL PROMETIENTE COMPRADOR, por la otra parte, hemos convenido en celebrar un compromiso de promesa de venta, por medio del presente documento, el que hacemos valer de la siguiente forma: PRIMERA.- que el señor LUIS ENRIQUE BERMUDEZ BERMUDEZ, de las condiciones civiles antes anotadas y en su calidad de propietario, cede en calidad de venta y por enajenación perpetua, para el patrimonio a favor del segundo o sea del señor RAUL ORJUELA DIAZ, también de las condiciones civiles antes anotadas, a saber: Que en su calidad de propietario, cede el paso o servidumbre de aguas provenientes del canal de riego del Distrito de Asomado, en un trayecto de cien metros (100 Metros.) aproximadamente, -- aguas conducidas por una brecha de cincuenta de ancho por cincuenta de hondo (50 Ctros. por 50 Ctros.) de anchura y profundidad, respectivamente, brecha que será laborada a pica y pala, sin revestimiento y crusa por mi predio denominado "Los Almendros", ubicado en la vereda de Catalán, jurisdicción Municipal de Prado, Departamento del Tolima; SEGUNDA.- El precio fijado por las partes de la presente servidumbre de paso de agua por el mencionado predio, lo estiman en la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) M/CTE., dinero que el suscrito vendedor declara haber recibido de manos del comprador a su entera satisfacción y en moneda efectiva y legal; TERCERA.- Igualmente el suscrito RAUL ORJUELA DIAZ, en su calidad de propietario y en beneficio del derecho anteriormente mencionado, se compromete fielmente a conceder también el paso de las aguas sobrantes provenientes del predio denominado "Los Almendros", ya mencionado en la cláusula anterior -- cuyas aguas pasaran por su predio denominado "Las Palmas", también -- ubicado a continuación del referido predio, derecho que será por -- tiempo indefinido y por la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) M/CTE., quedando así en esta forma solucionado el recorrido de las -- aguas que serán utilizadas en los cultivos de los citados predios, --



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

Copiar texto de la imagen

CUARTA.—Los contratantes expresan claramente que este documento lo legalizan, con el objeto de que en el futuro no se presenten controversias o discordias que den lugar o que perturben el uso libre de las citadas aguas y puedan tranquilamente efectuar el disfrute de las aguas mencionadas, utilizando las aguas del mencionado río o caño de Aserrado; **QUINTA.**—Los dineros que se hacen mención en el presente documento, serán cancelados una vez se comiencen a ejecutar los obras de común acuerdo entre las partes respectivas; **SEXTA.**—Los contratantes de común acuerdo y para el estricto cumplimiento de lo contenido en el presente documento, se imponen entre sí una cláusula penal equitativa, consistente a la suma de DOSCIENTOS MIL PESOS (\$200.000.00) y/o más, que será cancelado por la parte que incumpla a la otra cumplidora, los gastos que originen a consecuencia de la infracción en un caso u otro. Conforme los contratantes, manifiestan que acatan en todas y cada una de sus partes el contenido del presente documento, desde luego con todo su valor legal y para constancia se firma en Prado Tolima, hoy día (11) de Junio de Mil Novecientos Noventa y Ocho (1.998).

X Luis Enrique Bernués Bernués
LUIS ENRIQUE BERNUÉS BERNUÉS.
Suscrito Vendedor.

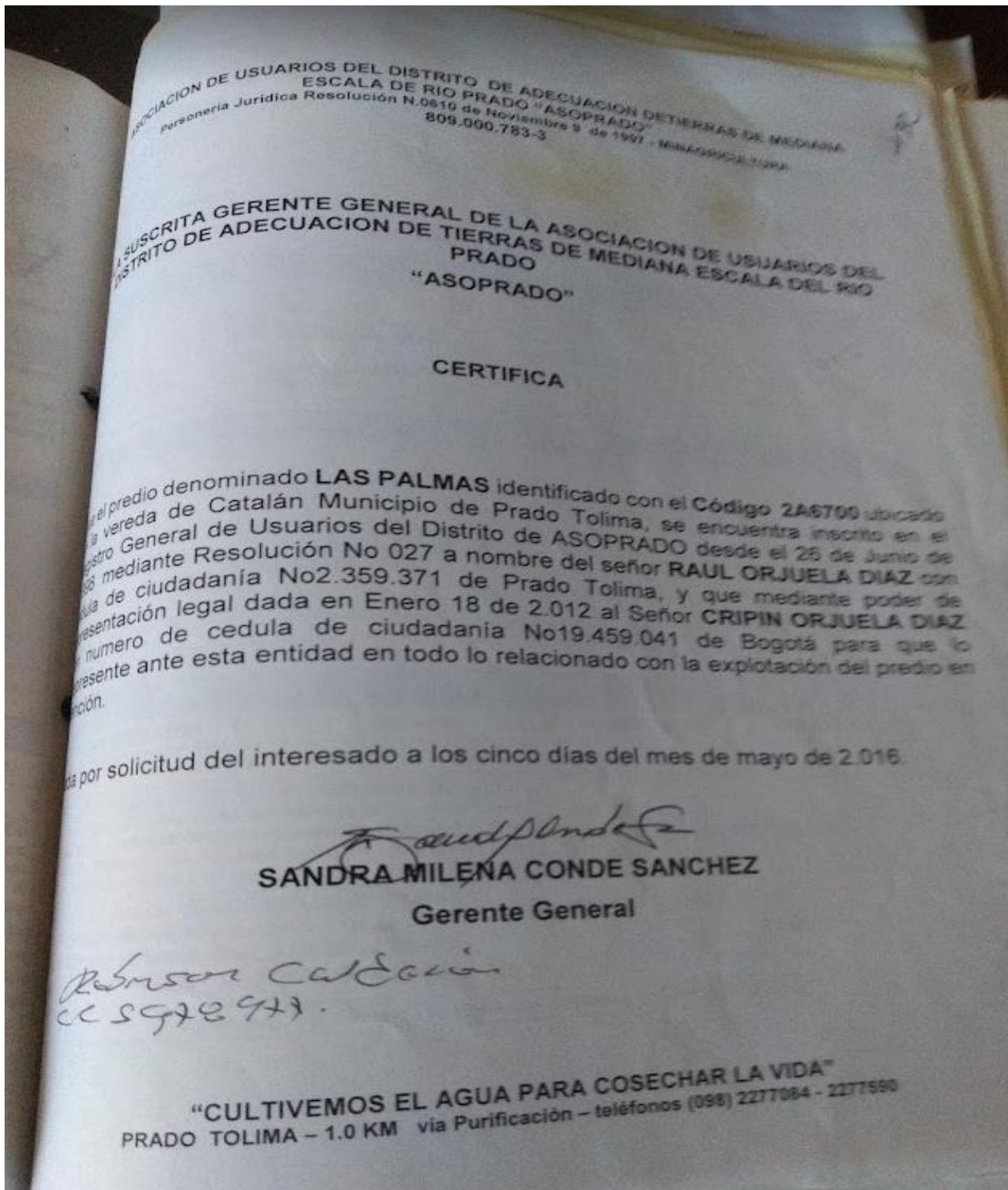
X Raúl Orjuela Díaz
RAÚL ORJUELA DÍAZ.
Suscrito Comprador.

DEclaración de AUTENTICACION
En Prado 11 JUN. 1998. de 1998
Comparecieron los señores: Francisco Municipal y su Secretario,
El señor *Luis Enrique Bernués Bernués*
quien se identifica con la C. C. No. 2.357.360 —
y dijo que la firma que aparece en el
anterior escrito fue puesta por su puño y letra y es la misma que
usa y actúa en todos los actos públicos y privados en su
clase de funcionario municipal.
El señor *Raúl Orjuela Díaz*
Secretario Municipal
Prado Tolima

SECRETARIO
Prado Tolima



CASTRO
PERITOS AVALUADORES





CASTRO
PERITOS AVALUADORES

DECLARACION DE USUARIOS DEL DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS DE MILIANA
ESCALA DE RIO PRADO "ASOPRADO"
Resolución N.0610 de Noviembre 9 de 1997 - MINAGRICULTURA
809.000.783-3

FECHA Prado. 01.04.2013.

MILENA CONDE SANCHEZ
M
S

ROBINSON CALDERON DIAZ. Identificado con cédula de ciudadanía
459041. de BOGOTA, propietario y/o Usuario del Predio de nombre
LAS PALMAS. código ZA-6200 DE
CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE PARA EL DISTRITO, designo como mi representante ante
al Señor ROBINSON CALDERON SANCHEZ. identificado
de ciudadanía No. 5978977 de PRADO. para los siguientes efectos:

por los servicios de riego al Distrito
presente el día y hora que corresponda recibir o suspender el servicio de riego en el predio de mi
el comprobante de los servicios prestados por el Distrito.
las observaciones del Distrito para el adecuado funcionamiento de los servicios prestados.
la correspondencia que me sea dirigida por el Distrito, notificarse en mi nombre cuando a ello
lugar.
el predio para la respectiva Campaña Agrícola.

ESTA AUTORIZACION TENDRA VIGENCIA PARA LAS CAMPAÑAS AGRICOLA DE ASOPRADO, LA "B" DE 2012.

Usuario Propietario
459041



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

Prado, febrero 21 de 2006

Señor
José Raúl Sánchez Navarro
Gerente
Distrito Asoprado

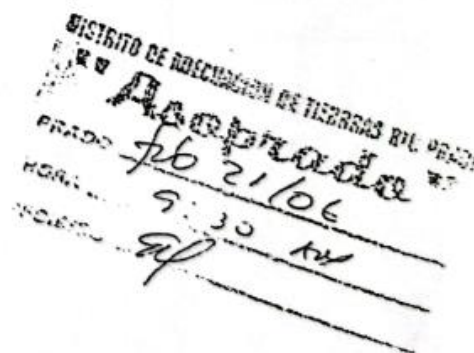
Ref.: Solicitud Cambio Nombre Representante

Muy comedidamente y con respecto al asunto me permito solicitarle se sirva autorizar el cambio de nombre de representante de la sucesión Orjuela Díaz Predio denominado LAS PALMAS identificado con el Código N. 2A6700, del cual actualmente soy el representante por el nombre de mi hermano el Señor José Alfonso Orjuela Díaz identificado con la cédula de ciudadanía N. 3.175.856 expedida en Soacha Cundinamarca para que realice todas las transacciones o diligencias que tengan que ver con el Distrito de Asoprado

Cordial Saludo,


RAUL ORJUELA DIAZ
C.C. 2.359 371 DE PRADO TOLIMA

Acepto : 
JOSE ALFONSO ORJUELA DIAZ
C.C. 3.175.856



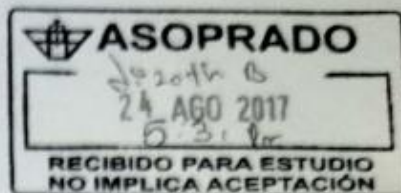


CASTRO

PERITOS AVALUADORES

Prado Tolima, 24 de agosto de 2017

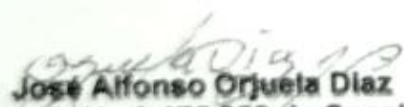
Señores:
DISTRITO DE RIEGO ASOPRADO



Ref. Cambio de uso

En mi calidad de dueño de tres cuartas partes, antes de Luis Alberto Orjuela Diaz, Maria Elina Orjuela Diaz y José Alfonso Orjuela Diaz as una tercera parte de la cuota de Rosana Orjuela, del predio denominado Las Palmas ubicado en la Vereda Catalán de Prado Tolima, sucesión de Tomas Orjuela beneficiado por el riego del Distrito ASOPRADO, solicito respetuosamente el cambio de uso y que sea excluido del sistema de riego ya que las partes en mención que alcanzan 1.499,05 Mts cuadrados van a ser destinados para la construcción de vivienda rural.

Cordialmente,


José Alfonso Orjuela Diaz
C.C. No 3.175.856 de Soacha
Cel. 321 722 7657

Nota: Adjunto copia del plano Topográfico de partición y la compraventa de derechos herenciales a título singular

LISTA DE CASOS EN QUE SIDO DESIGNADO COMO PERITO

Experiencia como perito auxiliar en los tres últimos años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023

- ❖ Proceso ordinario de pertenencia
Vereda: campo alegre municipio de purificación
Departamento del Tolima
Demandante: TRINIDAD QUIMBAYO MÉNDEZ Y JAIME ORTIZ MARÍAS
Demandado: MERCEDES QUIMBAYO MÉNDEZ Y OTROS.
Radicación; número 2014 – 00124 - 00
Junio 15 de 2019
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO PURIFICACIÓN TOL.

- ❖ Proceso ordinario de pertenencia
Vereda: Taurito municipio de Prado
Departamento del Tolima
Demandante: DIEGO MANUEL HOYOS HOYOS
Demandado: LUZ AYDEE MEDINA SANCHEZ, ROSANA MEDINA SANCHEZ Y OTROS.
Radicación; número 73-563-4089-001-2017-00138-00
Julio 17 de 2019
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PARADO TOL.

- ❖ Proceso ordinario de pertenencia
Vereda: el consuelo municipio de Purificación
Departamento del Tolima
Demandante: LUIS OCTAVIO ALMANZA GUALTERO
Octubre 19 de 2019

- ❖ Proceso ordinario de pertenencia
Vereda: Campo alegre municipio de Purificación
Departamento del Tolima
Demandante: ADRIANO QUIMBAYO MENDEZ
Demandado: HEREDEROS DE ADRIANO QUIMBAYO BARRIOS
Octubre 18 de 2020

- ❖ Proceso ordinario de pertenencia
Barrio: el Modelo Purificación del Tolima
Demandante: JOSE ALFGREDO CERQUERA
Demandado: SUCESION DE CARMEN MEDINAVDA. DE CERQUERA
Junio 23 de 2020

❖ Proceso ordinario de pago Honorarios
Vereda: Agua Blanca Espinal del Tolima
Demandante: JAIRO OLIVEROS YARTYA
Demandado: CLAUDIA XIMENA DEL PILAR DIAZOLIVEROS
Noviembre 17 de 2020

❖ Procesos de Reivindicatorio
Vereda: Cairo Brisas municipio de purificación
Departamento del Tolima
Demandante: MARIA LILIA TOCORA DEVIA
Demandado: MERCY ISABEL RODRIGUEZ DURAN
Radicación; 2020-00003-00 R.I. (6359)
Agosto 23 de 2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL PURIFICACIÓN TOL.

❖ Procesos de pertenecía:
Proceso ordinario de pertenencia
Barrio: El Diviso municipio de Prado
Departamento del Tolima
Demandante: HENRY EDUARDO BAHAMON PORTELA
Demandado: NOHEMI SANCHEZ DIAZ Y OTROS
Radicación; número 2019-00175 RI (3301)
Septiembre 08 de 2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO TOL.

❖ Procesos de pertenecía:
Proceso Reivindicatorio
Barrio: Urbanización Villa del Prado municipio de Prado
Departamento del Tolima
Demandante: ADRIANA MARCELA YEPES GONZALEZ
Demandado: ANGELICA VARON MEJIA Y JAIME GRIMALDO ARIAS
Radicación; número 2019-00113 RI (3264)
Septiembre 08 de 2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO TOL.

❖ Proceso ordinario de aclaración de linderos
Barrio: Santa librada Bogotá Distrito especial
Demandante: HECTOR ALBERTO CHARRES CASYTELLANOS Y JOSE
MANUEL CASTYAÑEDFA GALARZA
Marzo 07 de 2021

❖ Procesos de Pertenencia
Barrio: Las Palmas municipio de Prado
Departamento del Tolima
Demandante: ARGELIA GUTIERREZ CABRERA
Demandado: HEREDERTOS DE TRANSITO CABRERA DE SUAREZ Y
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADA
Radicación; 2020-00003-00
Agosto 17 de 2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO TOL.

❖ Procesos de pertenecía:
Proceso Reivindicatorio
Barrio: El diviso municipio de Prado
Departamento del Tolima
Demandante: MARIA AMPARO PORTELA
Demandado: LUZ MARY ANDRADE HERRAN Y PERSZONAS INCIERTAS
E INDETERMINADAS
Radicación; número 2019-00004 RI (3214)
Febrero 17 de 2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO TOL.

❖ Procesos de pertenecía:
Proceso Reivindicatorio
Vereda: Conchal municipio de Prado
Departamento del Tolima
Demandante: EDNA MARGARITA BERMUDEZ SALAS
Demandado: HEREDEROS DETERMINADOS DEL EXTINTO ZALASAR
BERMUDEZ PERALTA Y PERSZONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
Radicación; número 2017-00004 RI (2943)
Abril 26 de 2021
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO TOL.

- ❖ Procesos de Reivindicatorio
Barrio: Los Cambulos municipio de purificación
Departamento del Tolima
Demandante: JOSE ALIRIO QUIMBAYO RAMIREZ
Demandado: EINAR ALFONSO ORTIZ USECHE
Radicación; 2020-00045-00 R.I. (6402)
Diciembre 09 de 2021
JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL PURIFICACIÓN TOL.

- ❖ Proceso Pertenencia
Vereda: cascabel municipio de Coyaima
Departamento del Tolima
Demandante: ESPERANZA CIFUENTES ORTIZ
Demandado: HEREDEROS DE JAIME JACINTO CIFUENTES PORTELA Y OTROS
Radicación; número 73-217-40-89-001-2018-00230-00
Agosto 18 de 2022
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE COYAIMA TOL.

- ❖ Proceso Pertenencia
Vereda: Buena vista municipio de Purificación
Departamento del Tolima
Demandante: PEDRO LUIS CAMPOS CALDERON
Demandado: LEONEL LOZANO GAITAN, JAIME LOZANO GAITAN
PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS
Radicación; número 73-585-40-89-002-2019-00112-00 (R.I. 2811)
Agosto 16 de 2022
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE PURIFICACION TOL.

- ❖ Proceso Pertenencia
Vereda: LA PRIMAVERA municipio de PRADO
Departamento del Tolima
Demandante: ALFONSO MURILLO CASTAÑEDA
Demandado: JOSE EMILIO RUIZ
Octubre 10 de 2022

- ❖ Proceso diligencia extraprocesal – inspección judicial
Vereda: Coya municipio de purificación
Departamento del Tolima
Demandante: JOSÉ NENCER MORALES BUCURU Y OTROS.

Demandado: USOSALDAÑA

Radicación; 2022-00486-00

Fecha: 05 de Mayo 2022

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL PURIFICACIÓN TOL.

❖ Proceso de pertenencia

Barrio: villa luz municipio de prado Tolima

Departamento del Tolima

Demandante: EDELMIRA CARDOZO DE LUNA

Demandado: LEOPOLDO CESPEDES TRUJILLO Y OTROS

Radicación; 2021-00026 - R.I. (3392)

Fecha: 18 de Julio 2022

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL PRADO TOL.

❖ Proceso Divisorio

Barrio: Bonanza municipio de Saldaña Tolima

Departamento del Tolima

Demandante: JOSE SANTOS DUARTE GONZALEZ

Demandado: MARIA LILIA GONZALEZ DE DUARTE Y OTROS

Radicación: 2021-00025-00

Fecha: 07 de Febrero 2022

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CICUITO GUAMO TOLIMA

❖ Proceso Divisorio

Barrio: Camilo Torres sector Topacio municipio de Purificación Tolima

Departamento del Tolima

Demandante: MARIA LIBIA SALDAÑA Y OTROS

Demandado: CESAR AUGUSTO SALDAÑA PADILLA Y OTROS

Radicación: 2021-00042-00

Fecha: 22 de Septiembre 2022

JUZGADO TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL PURIFICACION TOL.

❖ Proceso de pertenencia

Vereda: llano de la virgen municipio de COELLO Tolima

Departamento del Tolima

Demandante: LEOPOLDO DEVIA

Demandado: LEOPOLDO DEVIA GUZMAN Y OTROS

Radicación; 7320040890682018 0005300

Fecha: 27 de septiembre 2022

JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL COELLO TOL.

- ❖ Proceso Servidumbre de Acueducto
vereda: Peñón alto municipio de Prado Tolima
Departamento del Tolima
Demandante: RAMON MOLANO HERNDNADEZ
Demandado: WILSON HOPYOS BERMUDEZ
Radicación: 73-563-40-89-001-2022-00018-00
Fecha: 24 de abril 2023
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL COELLO TOL.

- ❖ Proceso de pertenencia
Barrio: veinte de julio municipio de SALDAÑA Tolima
Departamento del Tolima
Demandante: LILIANA CAROLINA CABRERA VERA
Demandado: SOCIEDAD PERCELADORA CATUFA LTDA.
Radicación; 73-861-40-89-002-2021-00012-00
Fecha: 04 de febrero 2023
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALDAÑA TOL.

- ❖ Proceso de pertenencia
Vereda: chenche asoleados sector el salitre municipio de PURIFICACION
Departamento del Tolima
Demandante: HEREDEROS DE OCTAVIO SANCHEZ Y MARIA INES OVIEDO VDA. DE SANCHEZ
Demandado: EVANGELINA LOZANO OSPINA Y PERSONAS INCIERTAS E INDERTIMADAS
Radicación; -----
Fecha: 20 de febrero 2023
SOLICITADO POR EL DEMANDANTE

- ❖ Proceso de pertenencia
Barrio: veinte de julio municipio de SALDAÑA Tolima
Departamento del Tolima
Demandante: AOLGA RENGIFO MOTTA
Demandado: JULIO QUINTANA ORTIZ Y OTROS
Radicación; 73-861-40-89-002-2021-00056-00
Fecha: 06 de abril 2023
JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALDAÑA TOL.



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

En nombre de la República de Colombia
y por autorización del
Ministerio de Educación Nacional

La Universidad del Tolima

Otorga el título de

Tecnólogo en Topografía

A

Miguel Angel Castro Romero

C.C. No. 93'150.709 expedida en Saldaña (Tol.)

Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.
En testimonio de ello se expide el presente

DIPLOMA

En la ciudad de Ibagué, a 2 de Octubre de 1987

El Decano de la Facultad

El Rector de la Universidad

Por el Ministro de Educación

El Secretario General de la Universidad

Anotado al folio 3-5-4
del Libro de Registro No. 4
Ibagué, 2 de Octubre de 1987

03209

Universidad del Tolima
Libro de registro No. 2
Folio No. 180
Diploma No. 7621



CASTRO
PERITOS AVALUADORES



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

CERTIFICADO DE VIGENCIA No: 355265/2022

EL DIRECTOR EJECUTIVO DEL CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

HACE CONSTAR

Que el(la) Señor(a) **MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO**, identificado(a) con cédula de ciudadanía No. **93150709**, 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. **01-1573** con fecha de expedición del **7 de Marzo de 1988**.

Que el(la) Señor(a) **MIGUEL ANGEL CASTRO ROMERO**, tiene vigente su Licencia Profesional No. **01-1573** 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 **15 días del mes de Diciembre 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.



CASTRO
PERITOS AVALUADORES

