

JOSE OMAR POLANIA TOVAR RADICADO: 2016-0066-00 - aporte de avaluo y poder - cesion de derecho

Lorena Rangel <lrangeloficina@gmail.com>

Mié 26/04/2023 12:31 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Tolima - San Luis

<j01prmpalsanluis@cendoj.ramajudicial.gov.co>;vivian12.pv@hotmail.com

<vivian12.pv@hotmail.com>;colombo8514@gmail.com <colombo8514@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (13 MB)

Aporte de avaluo - cesion de derechos 260423.pdf;

Ibagué Tolima, abril 26 de 2023

Señora

JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE SAN LUIS TOLIMA
E. S. D.

ACCION: EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA

DEMANDANTE: INSAR SAS

DEMANDADO: JOSE OMAR POLANIA TOVAR

RADICADO: 2016-0066-00

LORENA RANGEL ARTEAGA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 65.708.207 expedida en Espinal –Tolima, y portadora de la Tarjeta Profesional No. 145.854, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación mediante poder conferido de la señora BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA con CC 65.556.058 por cesión de derechos que hiciere el señor JOSE ORLANDO RANGEL QUINTERO, en forma respetuosa me permito allegar los soportes documentales para que sean objeto de pronunciamiento por parte del despacho judicial así:

- Minuta de poder conferido actual cesionaria de derechos.
- Avalúos actualizados de los predios debidamente embargados a cuenta del proceso y que se identifican con los folios de matrícula No. 360-19901 y 360-1399, documento suscrito por perito de acuerdo al artículo 444 del CGP
- Minuta de contrato de cesión de derechos litigiosos y de crédito debidamente autenticado en la Notaria Quinta del Círculo de Ibagué por el cedente.

De la señora Juez, con todo respeto.

LORENA RANGEL ARTEAGA

CC 65.708.207

TP No. 145.854 del CSJ



LORENA RANGEL ARTEAGA
Abogada

Ibagué Tolima, abril 26 de 2023

Señora
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN LUIS TOLIMA
E. S. D.

ACCION: EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: INSAR SAS
DEMANDADO: JOSE OMAR POLANIA TOVAR
RADICADO: 2016-0066-00

LORENA RANGEL ARTEAGA, identificada con la cédula de ciudadanía No. 65.708.207 expedida en Espinal –Tolima, y portadora de la Tarjeta Profesional No. 145.854, del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación mediante poder conferido de la señora BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA con CC 65.556.058 por cesión de derechos que hiciere el señor JOSE ORLANDO RANGEL QUINTERO, en forma respetuosa me permito allegar los soportes documentales para que sean objeto de pronunciamiento por parte del despacho judicial así:

- Minuta de poder conferido actual cesionaria de derechos.
- Avalúos actualizados de los predios debidamente embargados a cuenta del proceso y que se identifican con los folios de matrícula No. 360-19901 y 360-1399, documento suscrito por perito de acuerdo al artículo 444 del CGP
- Minuta de contrato de cesión de derechos litigiosos y de crédito debidamente autenticado en la Notaria Quinta del Círculo de Ibagué por el cedente.

De la señora Juez, con todo respeto.

LORENA RANGEL ARTEAGA
CC 65.708.207
TP No. 145.854 del CSJ



LORENA RANGEL ARTEAGA
Abogada

Ibagué Tolima, marzo de 2023

Señora
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE SAN LUIS TOLIMA
E. S. D.

ACCION: EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA
DEMANDANTE: ORLANDO RANGEL QUINTERO
DEMANDADO: JOSE OMAR POLANIA TOVAR
RADICADO: 2016-0066-00



BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA, identificada con cedula de ciudadanía No. 65.556.058 expedida en Guamo Tolima, en mi calidad de CESIONARIA de los DERECHOS DE CREDITO conforme al documento privado que se anexa para su reconocimiento dentro del proceso de la referencia como acreedor o titular de los derechos que le asisten al señor **ORLANDO RANGEL QUINTERO** con CC 5.011.353 mediante auto de febrero de 2023, dentro del proceso ejecutivo de mínima cuantía promovido en contra del señor **JOSE OMAR POLANIA TOVAR** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.920.126, mediante el presente documento RATIFICO Y AMPLIO poder especial a la Abogada **LORENA RANGEL ARTEAGA**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 65.708.207 y portadora de la Tarjeta Profesional No. 145.854 del Consejo Superior de la Judicatura, de acuerdo al artículo 452 del CGP "El apoderado que licite o solicite adjudicación en nombre de su representado, requerirá facultad expresa. Nadie podrá licitar por un tercero si no presenta poder debidamente otorgado".

Para para que en mi nombre y representación como cesionaria solicite diligencia de subasta y una vez fijada la fecha y se promueva la diligencia judicial de ADJUDICACION DE LOS BIENES EMBARGADOS Y SECUESTRADOS por cuenta del crédito en procura de los intereses patrimoniales y del crédito en mora objeto de ejecución, presente postura en mi nombre y se solicite la adjudicación por el valor del crédito.

Lo anterior una vez se agote los trámites procesales pendientes para tal caso. La apoderada, continúa investida de las facultades propias del presente mandato, en especial: intervenir en la subasta una vez se fije fecha y hora, solicitar adjudicación de los bienes con cautela objeto de remate, recibir, solicitar copias del proceso, pagar los impuestos a que hay lugar, en fin, con tan amplias facultades, que en ningún momento se diga que carece de suficiente representación para llevar a cabo su gestión. Dígnese reconocerle Personería en la forma y términos de este mandato.

Atentamente,

BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA
CC No. 65.556.058 Guamo Tolima

Magister en Administración Pública
Especialista En Ciencias Administrativas Y Constitucionales
Contratación Estatal

Oficina Carrera 6 No. 46-27 Apto 503 Fronteras de Piedra Pintada
Ibagué - Tolima contacto 317 4415313



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



16000901

En la ciudad de Ibagué, Departamento de Tolima, República de Colombia, el seis (6) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Quinta (5) del Círculo de Ibagué, compareció: BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 65556058, presentó el documento dirigido a JUEZ PROMISCO MUÑOZ MUNICIPAL DE SAN LUIS TOLIMA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



n0m83dv4kvlo
06/03/2023 - 14:29:02



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



HILDA MARLENY GONZÁLEZ PEDRAZA

Notario Quinto (5) del Círculo de Ibagué, Departamento de Tolima

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: n0m83dv4kvlo

Acta 4

CONTRATO DE VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS

EL CEDENTE: ORLANDO RANGEL QUINTERO
CC No. 5.011.353

EL CESIONARIO: BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA
CC No. 65.556.058

VALOR: DETERMINADO A LA OBLIGACION CANCELADO

Entre la señora **ORLANDO RANGEL QUINTERO**, identificado con cédula de ciudadanía 5.011.353 expedida en Chimichagua Cesar, en su calidad de titular de los derechos litigiosos y de crédito dentro del proceso ejecutivo según auto de 21 de febrero de 2023 por parte del despacho judicial de conocimiento, en lo sucesivo denominado CEDENTE y por otra parte **BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.556.058 expedida en Guamo quien en adelante se denominara La CESIONARIA, quienes hemos celebrado **CONTRATO DE VENTA DE LOS DERECHOS LITIGIOSOS** que se registrará por las cláusulas que a continuación se estipulan:

CLAUSULAS:

PRIMERA: Objeto, la transferencia a título oneroso de todos los derechos de crédito o litigiosos originados del cobro judicial dentro de la acción judicial, así:

DESPACHO: JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN LUIS TOLIMA
ACCIÓN: EJECUTIVA SINGULAR DE MINIMA CUANTIA BASADA EN LETRA DE CAMBIO

DEMANDANTE: INSAR SAS
DEMANDADO: JOSE OMAR POLANIA TOVAR
RAD. 2016-0066-00

Por las sumas adeudadas por parte del señor **JOSE OMAR POLANIA TOVAR** identificado con cédula de ciudadanía No. 5.920.126, como producto de una obligación económica que consta en el título valor letra de cambio número 0351, cuando se comprometió a pagar a la sociedad comercial legalmente constituida **INSAR SAS**, con NIT 809.008.658-7, la suma de **DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y CUATRO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.000.194.00)** y que fueron actualizada con corte 28-02-2023 en la suma de **SESENTA MILLONES QUINIENTOS CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y UN PESO (\$60.505.641) M/CTE.** Mediante memorial radicado al despacho al correo electrónico con fecha 22 de febrero de 2023.

CLAUSULA SEGUNDA: Es así que la cesión, transferencia de los derechos de crédito o litigiosos comprende la totalidad del crédito reconocido en el despacho judicial hasta el momento de su pago o subasta con los bienes debidamente embargados y secuestrados en garantía del proceso, estos valores son por concepto de: capital, intereses, gastos del proceso, etc. y que mediante el presente

NOTARIA 5ª
HILDA MARLENY GONZALEZ PEDRAZA

documento como titular se enajenan dentro del proceso de la referencia a la señora **BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 65.556.058.

CLAUSULA TERCERA. TRADICION: EL CEDENTE manifiesta que el derecho litigioso que hoy cede fue objeto COBRO JUDICIAL y está reconocido dentro del proceso judicial de la referencia por parte del despacho judicial que tiene sentencia o auto que libra mandamiento de pago y ordena seguir adelante con la ejecución, que no existen nulidades por sanear, que no tiene actuaciones procesales pendientes por tramitar, por lo tanto, el derecho crédito incorporado es válido y jurídicamente viable.

CLAUSULA CUARTA. SANEAMIENTO.- EL CEDENTE manifiesta que por este acto se le transfieren los derechos de crédito o litigiosos para que continúe con la expectativa de recuperar la cartera a su favor, desplazando con este acto al demandante cesionario **ORLANDO RANGEL QUINTERO**, por lo tanto, la cesionaria entra a hacer parte de la relación jurídico procesal existente, en consecuencia, EL CEDENTE queda liberado de toda responsabilidad relacionada con la suerte del proceso judicial, conforme a las actuaciones que cursan en el expediente y que han sido de conocimiento de las partes.

CLAUSULA QUINTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio de la Venta de los derechos de crédito o litigiosos objetos de este contrato de venta, se conviene en la suma cancelada y de la cual fue objeto de transferencia y de la cual el CEDENTE declara recibidos con el presente documento.

Presente, **BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA**, identificada con cedula de ciudadanía No. 65.556.058 como CESIONARIA, mayor de edad, domiciliada en el Conjunto Santafé de Barsovia Torre 1 Apto 501 del Municipio de Ibagué, actuando en nombre propio, manifiesto:

a) Que acepto la VENTA de los derechos de crédito o litigiosos inmerso dentro del presente contrato que corresponden al 100 % de la obligación a cargo del señor **JOSE OMAR POLANIA TOVAR** identificado con cedula de ciudadanía No. 5.920.126, descrito en la Cláusula primera, así como lo declarado en todas y cada una de las cláusulas y estipulaciones aquí contenidas;

b) EL CEDENTE recibió en forma satisfactoria el valor del crédito o derecho litigiosos a la firma del presente documento mediante transferencia electrónica.

CLAUSULA SEXTA: PERFECCIONAMIENTO. - El presente contrato se perfecciona con la suscripción de las partes y el recibo de las sumas de dinero acordado las cuales serán transferidas a la cuenta en la que se reporta como titular el CEDENTE de la entidad bancaria BBVA cuenta de ahorros No. 0236000200520334

CLAUSULA SEPTIMA: LEGISLACIÓN APLICABLE. - El presente contrato se registrará por las normas del Derecho Privado.

NOTARIA 5ª
HILDA MARLENY GONZALEZ PEDRAZA

CLAUSULA OCTAVA: NOTIFICACIONES. - Para los efectos previstos en esta CESION una de las partes **CESIONARIA** registra la siguiente dirección: Conjunto Santafé de Barsovia Torre 1 Apto 501 del Municipio de Ibagué. Es responsabilidad de **EL CESIONARIO** informar oportunamente a **EL CEDENTE** cualquier cambio de dirección de notificación, en caso de no comunicarlo a **EL CEDENTE**, este queda exonerado de cualquier incumplimiento a obligación alguna de su parte por este motivo.

Para constancia se firma en la ciudad de Ibagué Tolima, en dos (2) ejemplares del mismo tenor, a los seis (06) días de marzo de 2023.

EL CEDENTE:

ORLANDO RANGEL QUINTERO
CC 5.011.353 Chimichagua Cesar
Correo electrónico:

LA CESIONARIA

BIBIANA VICTORIA PORTELA VILLANUEVA
CC No. 65.556.058 Guamo Tolima
Correo electrónico:
Vivian12.pv@hotmail.com





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



15982711

En la ciudad de Ibagué, Departamento de Tolima, República de Colombia, el cuatro (4) de marzo de dos mil veintitres (2023), en la Notaría Quinta (5) del Círculo de Ibagué, compareció: JOSE ORLANDO RANGEL QUINTERO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 5011353 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



pkz9rwd416zq
04/03/2023 - 09:47:27



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de CONTRATO DE VENTA DE DERECHOS LITIGIOSOS signado por el compareciente.



HILDA MARLENY GONZÁLEZ PEDRAZA

Notario Quinto (5) del Círculo de Ibagué, Departamento de Tolima

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: pkz9rwd416zq

AVALÚO COMERCIAL RURAL

TIPO : **FINCA AGROPECUARIA**
DEPARTAMENTO : **TOLIMA**
MUNICIPIO : **SAN LUIS**
VEREDA : **SAN ANTONIO**
NOMBRE DEL PREDIO : **LOS HOBOS**



VISTA PARCIAL DEL PREDIO

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com

Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.

*Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-Inmuebles
Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y Animales-Activos
Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382.*

CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**
- 8. MÉTODO DE AVALÚO**
- 9. CONSIDERACIONES GENERALES**
- 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**
- 11. RESULTADO DEL AVALÚO**
- 12. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** El presente avalúo fue solicitado por la empresa Laserna y Cia. Insumos Agropecuarios S.A.S Nit 809.008.658-7 como aporte para el Juzgado Promiscuo Municipal del municipio de San Luis Tolima.
- 1.2. OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Calcular el valor comercial de la propiedad en el presente avalúo dicho valor incluye terreno, mejoras, cultivos y cualquier otro bien encontrado en el predio visitado; Esta valoración se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.4. DEPARTAMENTO:** Tolima.
- 1.5. MUNICIPIO:** San Luis.
- 1.6. VEREDA:** San Antonio.
- 1.7. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** Los Hobos.
- 1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuario.
- 1.9. FECHA DE VISITA:** La visita de inspección ocular se realizó el 29 de marzo 2023.
- 1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:** El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).
El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 1.11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN: (CARÁCTER DE DEPENDENCIA):** El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
El Avaluador 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 Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).
El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 1.12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este 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.
- 1.13. VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. **Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año**, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NÚMERO PREDIAL:** 73678000200020250000.
- 2.2. **DIRECCIÓN:** El Paraíso.
- 2.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 360-139
- 2.4. **DESTINO ECONÓMICO:** Agropecuario.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:

- Certificado de libertad y tradición, con número de matrícula inmobiliaria 360-1399 con fecha 15 de febrero 2023 expedido por la Oficina De Registro De Instrumentos públicos De Guamo.
- Factura impuesto predial y complementarios No 1231001241 Municipio de San Luis.
- Copia de la escritura No 413 con fecha 11 de agosto del 1980 de la Notaría Única de Guamo Tolima-Escritura de compraventa.
- EOT Municipal, Acuerdo 003 del 18 de marzo del 2010. *por el cual se adoptan los ajustes al esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes.*
- Información Catastral.

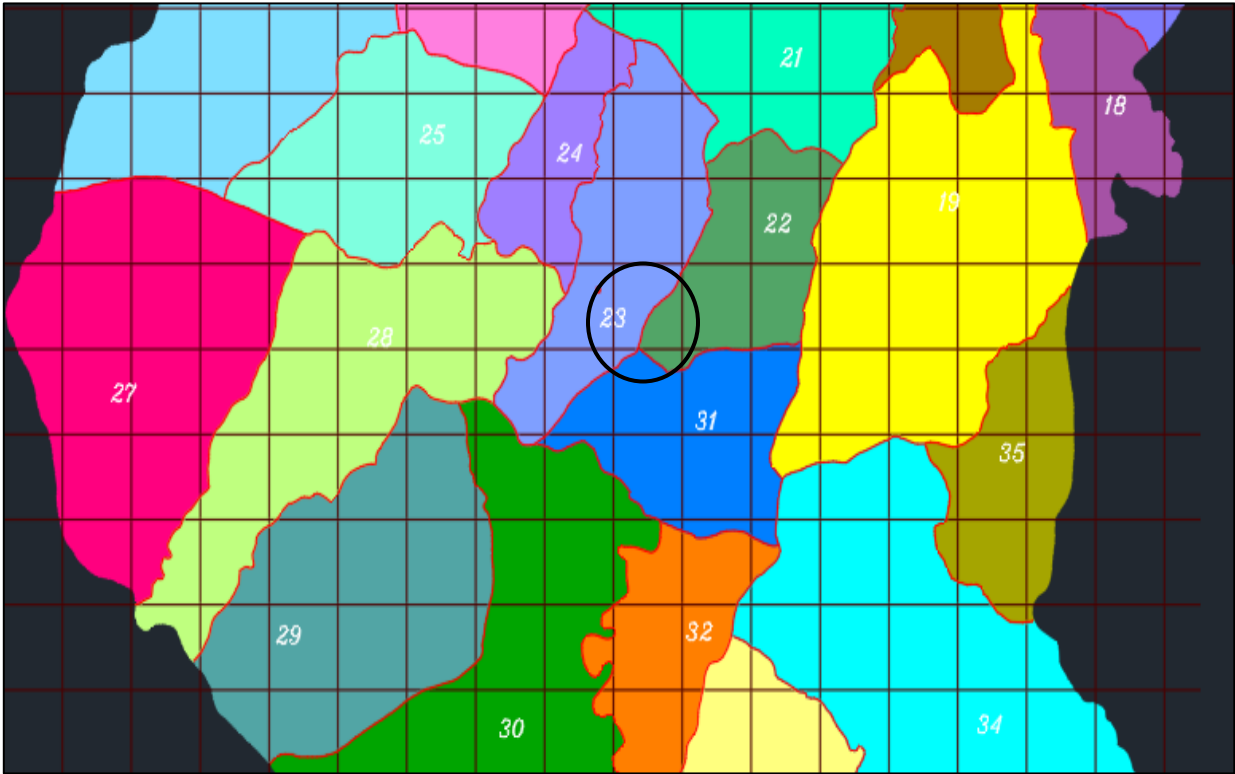
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1 **PROPIETARIO:** Polania Tovar José Omar. C.C 5.920.196
- 4.2 **MATRICULA INMOBILIARIA:** 360-1399 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos de Guamo Tolima.
- 4.3 **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública 413 del 11 de agosto de 1980 de la Notaría Única de Guamo Tolima- Modo de adquisición: compraventa.
- 4.4 **OBSERVACIONES JURIDICAS:** *No son materia de este avalúo, el avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.*

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. **DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO:** El Municipio de San Luis, se encuentra situado al Centro del Departamento del Tolima; fue fundado el 9 de octubre de 1780 por los señores; Francisco Villanueva, Pedro Velásquez, Nicolás de Herrera y Luis Caicedo y Flórez, este sitio fue habitado por aborígenes descendientes de los caribes, itaimas y jaguas de la tribu poingo, yoporongos, calarmas, lemayaes y panches. El primer español que llegó a la región fue el señor Pedro de Alvarado en 1540, luego Diego Fernández de Bocanegra en 1570 y más tarde Juan de Borja en 1604. En 1700 José de Guzmán y Arce, llega con los primeros esclavos negros y más tarde el hacendado Chapetón Luis Gutiérrez hace el montaje de una gran hacienda al parecer la de contreras que después pasa a ser propiedad de Luis Caicedo y Flórez, estableciendo ya en la región numerosas personas y así el crecimiento de un pueblo con el nombre de rincón de contreras al que más tarde se llamó San Luis; el municipio en su área urbana, está conformado por 11 barrios y la zona rural la integran 39 veredas, 4 caseríos (la Laguna, la Mesa, la Resaca y la Soledad); igualmente tiene un corregimiento llamado Payandé.

5.2. DELIMITACION VEREDA SAN ANTONIO: La vereda donde se encuentra el predio objeto de este avalúo es la vereda San Antonio que limita por el norte con la vereda Campoalegre, por el sur con la vereda Primavera, por el oriente con las veredas Caimital y Pedregal y por el occidente con las veredas Patio Bonito Y La Cañada.



Fuente: Mapa veredal 2 Acuerdo 003 del 2010, EOT San Luis Tolima.

LEYENDA			
SÍMBOLO	VEREDA	ÁREA (Ha)	%

21	CAMPOALEGRE	905,6	2,19
22	CAIMITAL	471,4	1,14
23	SAN ANTONIO	645,1	1,56
24	PATIO BONITO	318,4	0,77
25	GALLEGO	727,8	1,76
26	TOMOGÓ	1.327,4	3,21
27	LA MESETA	1.310,9	3,17
28	LA CAÑADA	1.145,5	2,77
29	SAN ANASTACIO	1.141,3	2,76
30	PRIMAVERA	1.356,4	3,28
31	PREDREGAL	558,3	1,35

Fuente: Mapa veredal 2 Acuerdo 003 del 2010, EOT San Luis Tolima.

- 5.3. SERVICIOS COMUNALES:** La vereda San Antonio, cuenta con Junta de Acción Comunal y Escuela de Básica Primaria; los demás servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros se pueden conseguir en el municipio de San Luis.
- 5.4. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con red de energía eléctrica y red de gas domiciliario, Los predios ubicados en el sector generalmente toman el agua para consumo humano del Acueducto Veredal y de aljibes. El servicio de transporte público es regular y se realiza en camperos, camionetas y motocicletas particulares para el desplazamiento a las cabeceras municipales de San Luis y Guamo.
- 5.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La valorización del sector depende del mejoramiento de la red vial secundaria y terciaria, la dotación de servicios públicos mediante el desarrollo de los programas gubernamentales

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis, Acuerdo No 003 del 18 marzo del 2010, el predio rural denominado Loas Hobos, Vereda San Antonio, se encuentra ubicado en Suelo Rural de Producción Económica SRpe. Y área de producción económica agropecuaria baja (APEab).

ARTÍCULO 87. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. El suelo rural del municipio de San Luis se zonifica en las siguientes unidades según la oferta ambiental, el uso potencial y los usos recomendados:

Áreas de especial significación ambiental (AESa), áreas de riesgo natural (ARN), áreas de recuperación ambiental (ARA), **áreas de producción económica (AEP)** y áreas urbano espacial (AUE), ver Anexo 18A, Mapa de Zonificación Ambiental.

Las Áreas de Especial Significación Ambiental (AESa) y de Riesgo Natural (ARN), se definieron en el Capítulo IV, Sistema de Áreas Protegidas.

ARTÍCULO 96. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE). Son áreas destinadas a la producción sostenida de alimentos y/o materias primas en donde el territorio presenta mayores capacidades para este uso; de acuerdo a la aptitud de los suelos, en el municipio se presentan áreas de producción económica agropecuaria intensiva (APEai), áreas de producción económica agropecuaria moderada (APEam), áreas de producción económica agropecuaria baja (APEab), áreas de producción económica de gran minería (APEgm) y áreas de producción económica de pequeña minería (APEpm).

ARTÍCULO 99. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEab). Son áreas aptas para explotaciones agropecuarias tradicionales, de bajos rendimientos, sin tecnología adecuada, susceptibles a procesos erosivos de grado moderado a severo.

Se presentan en una extensión de 12.439,40 Ha, correspondientes al 30,08 % de la extensión total del municipio; se encuentra en las veredas El Salitre, El Hobo, Santa Isabel, La Flor, Contreras, El Puño, Tomín, Guacimito, Buenos Aires, Campoalegre, Caimital, **San Antonio**, Patio Bonito, Gallego, Tomogó, La Meseta, La Cañada, San Anastasio, Primavera, Pedregal, Santa Lucia, Luisa García, Guadalajara, La Aurora, Cordialidad, Limonar, Dindal y Malnombre, ver Anexo 18A, Mapa de Zonificación Ambiental.

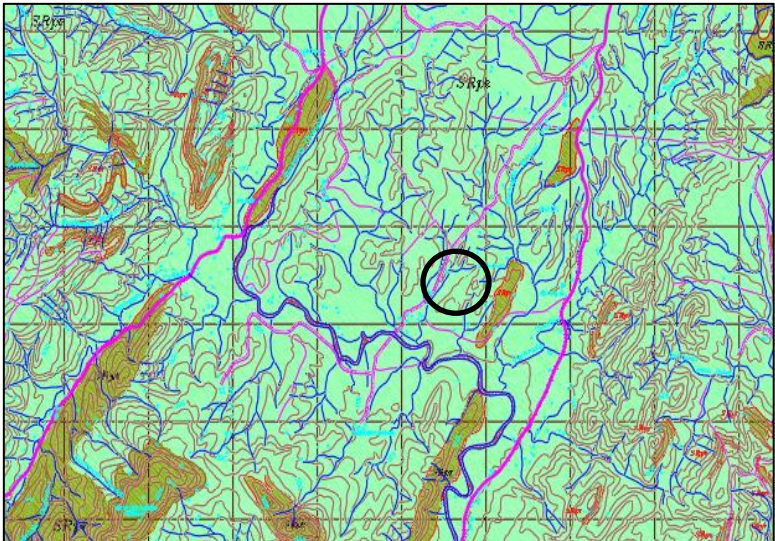
ARTÍCULO 102. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEab). Para esta área se permitirán establecer los siguientes usos:

Uso Principal: Agropecuario tradicional, forestal y Agroforestal; se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental en predios mayores de 50 Ha.

Uso Compatible: La construcción de vivienda del propietario del predio y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

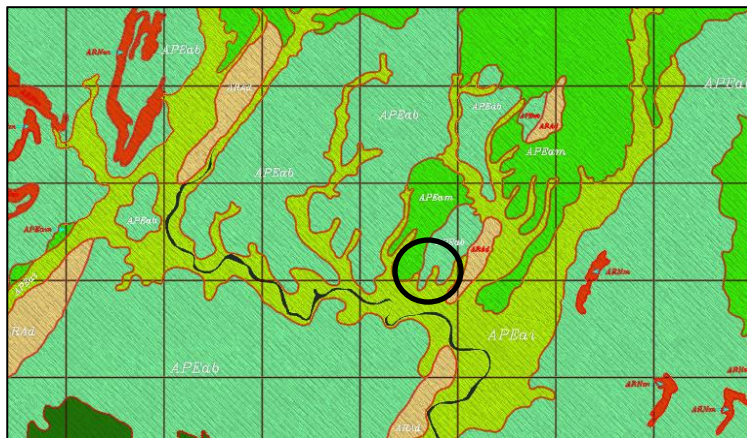
Uso Condicionado: El cultivo de flores, granjas porcícolas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

Uso Prohibido: La agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.



LEYENDA					
CLASIFICACIÓN		SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	ÁREAS	
				Ha	%
SUELO RURAL	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	SRpr	Área de agricultura ambiental, manejo natural y recuperación.	9.785,1	23,66
	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA	SRpe	Área de producción económica agropecuaria y ganadera.	30.550,3	73,88
	SUELO SUBURBANO	SRsu	Área del suelo rural donde se mezclan el uso urbano y rural. Condensado Compañero Hual.	37,3	0,09
	ZONA DE AMORTIGUACIÓN PAYANDE	ZAP	Área en conflicto entre el uso urbano y rural que se define mediante la regulación de un Plan Parcel.	67,48	0,16

Fuente: Clasificación Del Suelo 2. Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis. Acuerdo No 003 del 2010



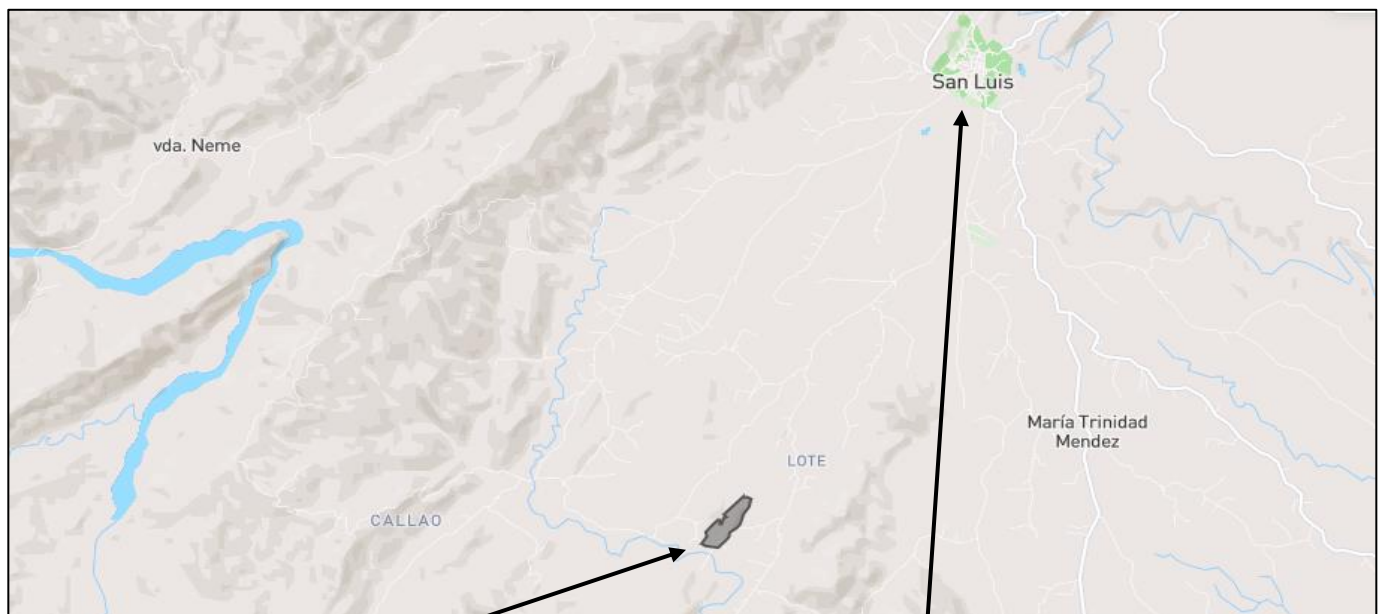
APEa1	ÁREAS DE PRODUCCIÓN (ZONICA IAP)	AGROPECUARIA	Intensiva	Áreas con muy buenas condiciones para la explotación agropecuaria intensiva siempre y cuando se promueva la sustentabilidad ambiental	1.70%	0.00
APEa2			Moderada	Áreas de condiciones favorables para la explotación agropecuaria semi-intensiva basadas en cultivos agrícolas alternativos de menor de los recursos naturales	0.40%	0.00
APEa3			Baja	Áreas de condiciones favorables para la explotación agropecuaria extensiva con un alto nivel de manejo de los recursos naturales	0.40%	0.00

Fuente: Zonificación 2. Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis. Acuerdo No 003 del 2010

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

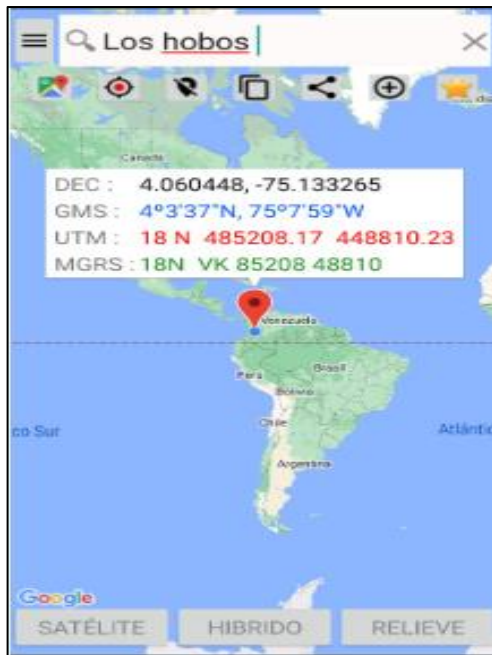
7.1.1 UBICACIÓN: El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado al sur del casco urbano del municipio de San Luis y se accede al mismo tomando por la vía pavimentada que comunica con el municipio de Guamo por 200 metros aproximadamente, desvío a mano derecha por vía veredal destapada en regular estado por 8 kilómetros aproximadamente hasta la escuela de la vereda Caimital donde se desvía a mano derecha por vía Inter veredal destapada en regular estado por 1,3 kilómetros aproximadamente hasta encontrar el predio a mano derecha de la vía. Total recorrido: 9.5 kilómetros; Tiempo estimado de Llegada desde San Luis: 25 minutos.



Fuente: Geojson.

Predio en estudio.

Casco urbano de San Luis



Fuente: App Geoposicion

Por coordenadas geográficas el predio se localiza en las coordenadas 4.060448, -75.133265. (coordenadas tomadas en los potreros del predio a orilla de vía inter-veredal)



Fuente: Google Earth

7.1.2 AREAS: A continuación se relaciona cuadro de áreas según lo encontrado en la documentación aportada para la realización de este avalúo.

Fuente	Área
Escritura 413 del 11/08/1980 Notaría Única Del Guamo	3 ha, 0.00 mts
Certificado Libertad Y Tradición FMI 360-1399	3 ha, 0.00 mts

Se toma como área a avaluar la relacionada en la escritura 413 del 11/08/1980 de la Notaría Única de Guamo Tolima que coincide con el área registrada en el certificado de tradición y libertad aportado a este informe. (3ha, 0.00 mts.)

7.1.3 LINDEROS:

NORTE: antes con Ananías Monroy, después con sucesión de Luis Rafael Lopera, hoy con Omar Polania.

SUR: Antes con Lote de María de Jesús Bonilla, después con Pascual Guzmán, hoy con vía pública Inter veredal.

ORIENTE: Antes con tierras de la Hacienda Caimital, después con sucesión de Luis Rafael Lopera, hoy con la sucesión de Mercedes Barreto.

OCCIDENTE: antes con Ananías Monroy, después con Pascual Guzmán, hoy con Omar Polania.

NOTA: Los linderos son generales porque solo se tiene una longitud aproximada de 70 metros sobre el costado sur, por la actual vía, en donde existe una cerca divisoria y la cual corresponde a la que en sus inicios encerraba las 3 hectáreas del predio Los Hobos según manifestación del mismo Edison Briñez poseedor de una fracción del predio a avaluar e identificado

Los anteriores linderos se encuentran relacionados en la aclaración y/o complementación de linderos del predio Los Hobos identificado con matrícula inmobiliaria No 360-1399 solicitada por el juzgado Promiscuo Municipal De San Luis Tolima al señor Richard Antonio Vásquez Guzmán en el avalúo anterior y aceptados por este mismo despacho mediante auto con fecha 3 de noviembre del 2021.

7.1.4 TOPOGRAFIA Y RELIEVE: Lote de terreno medianamente ondulado con rango de pendientes del 3 % al 7 % conforme a lo evidenciado en la visita de inspección.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: La forma del predio es un polígono irregular.

7.1.6 RECURSOS HIDRICOS: El predio se abastece de agua para el consumo humano y para los bebederos de ganadería del acueducto veredal.

7.1.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio tiene frente sobre la vía inter-veredal.

7.1.8 VÍAS INTERNAS: El predio posee no posee vías internas.

7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: Se observan algunas cercas limítrofes y sobre vía veredal en alambre de púas de tres y cuatro hilos sobre postes de madera aserrada y árboles sembrados.

7.1.10 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: Predio dedicado a la explotación agrícola con cultivos transitorios y pastos para ganadería. Por su pendiente medianamente ondulado no posee áreas mecanizables.

7.1.11 REDES DE SERVICIOS: El predio posee red de luz eléctrica, acueducto veredal, red de gas domiciliario y señal de telefonía celular de varios operadores.

7.1.12 CLASES AGROLOGICAS: Ver **REPORTE DE CLASES AGROLOGICAS** encontrado en el Geoportal del IGAC y anexo a este informe.

7.1.13 COMERCIALIZACION Y TIEMPO ESTIMADO DE VENTA: El predio en estudio presenta una moderada comercialización y un tiempo estimado de venta de entre 18 y 24 meses.

7.1.14 SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES: Al momento de la visita se observa una línea de transmisión de energía de alta tensión la cual no aparece relacionada en el certificado de tradición; esta afectación hace que su comercialización sea más prolongada y sea difícil la explotación total del predio.

7.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION: Solo se observaron al momento de la visita algunas construcciones que pertenecen a un tercero que vive en el predio y no se van a tener en cuenta a la hora de la liquidación de este avalúo.

7.3 ELEMENTOS PERMANENTES: Se observaron en la visita cultivos de plátano y yuca los cuales se clasifican como cultivos transitorios y potreros con pastos que no se tendrán en cuenta para este avalúo.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utiliza los métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: (PARA EL TERRENO)

Artículo 1. *es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien y/o terreno a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Artículo 10.- Método de Comparación o de mercado. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO: Este método fue utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen

con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el justiprecio del inmueble se utilizaron los Métodos de Comparación de Mercado y reposición. En la aplicación de estos métodos se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las que se avalúa, teniendo en cuenta además los siguientes aspectos:

- El tamaño del predio.
- Uso del suelo.
- Las mejoras y adecuaciones realizadas al inmueble.
- El inmueble indicado y mostrado por parte de los propietarios y/o Poseedores y/o Solicitante.
- El movimiento del mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, que es poco dinámico.
- Las áreas dadas del predio tanto del terreno como del anexo constructivo.
- Se consideraron factores de ubicación, destino económico y grado de explotación.
- Buena disponibilidad de recursos hídricos.
- Las condiciones viales, tanto del sector como del predio.
- El valor comercial asignado corresponde a las características actuales del predio y no se prevén circunstancias futuras que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona.
- No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.
- El valor comercial asignado es para una venta en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual un comprador y un vendedor estarían dispuestos a comprar y a vender actuando libres de presiones y de financiación.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el presente estudio, por tanto, el evaluador no se responsabiliza de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

Para este Avalúo se utilizó información de las ofertas encontradas en la zona, que fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida, y, por el contrario, es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y el oferente dijo que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a la oferta en venta no mayor al 7%.

Este porcentaje de negociación está acorde con las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

Convergencia entre valor de mercado y valor razonable: La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable. El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

Declaración de cumplimiento: Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 “Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo”).
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”. Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

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

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

En el sector se encontró el siguiente mercado inmobiliario para hallar el valor por hectárea de terreno:

ITEM	UBICACIÓN	TELÉFONO	VALOR DEL PREDIO	% NEG.	VALOR DEPURADO	ÁREA/ Has	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CULTIVOS, ANEXOS Y OTROS	VALOR TERRENO	FACTORES DE HOMOLOGACIÓN				VALOR HECTÁREA
										TOPOGR	USO	TAMAÑO	UBICACIÓN	
1	Vereda Pringamozal Centro	3213752387	\$320.000.000,00	7%	\$ 297.600.000,00	13,0000	\$ 100.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 177.600.000,00	0,95	0,90	0,95	0,95	\$ 10.541.755,38
2	Vereda La Flor	300 5507323	\$300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	2,2000	\$ 180.000.000,00	\$ 65.000.000,00	\$ 40.000.000,00	0,95	0,80	1,00	0,70	\$ 9.672.727,27
3	Vereda Paraguay	320 8744666	\$290.000.000,00	5%	\$ 275.500.000,00	3,0000	\$ 195.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 55.500.000,00	0,95	0,80	1,00	0,70	\$ 9.842.000,00
4	Vereda Guamalito	3144834586	\$220.000.000,00	6%	\$ 206.800.000,00	3,0000	\$ 140.000.000,00	\$ 35.000.000,00	\$ 31.800.000,00	1,00	0,95	1,00	0,95	\$ 9.566.500,00
Oferta No 1. Finca entre los municipios de San Luis y El Guamo, cuenta con varios nacedores de agua, una pequeña cascada, colinda con el río Luisa, tiene un quiosco, casa con 2 habitaciones, cocina, pieza de herramientas, cuenta con luz pública, zona para hacer parrilladas y cultivos de mango y limón.										SUMATORIA			\$39.622.982,66	
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR			438.922	
Oferta No 2. Finca semi plana a 200 metros de la carretera que comunica San Luis con Payandé, tiene una casa completamente terminada, piscina, quiosco para reuniones sociales, cultivos de aguacate, mango y mandarina; tiene explotación económica turística y recreacional.										MEDIA ARITMÉTICA			9.905.746	
										Coef.Variacion % (menor al 7.5)			4,43	
Oferta No 3. Finca a 150 metros de la carretera que comunica a San Luis con Payandé, tiene dos casas completamente terminadas, cuenta con gas natural y aljibe, cultivos de mago, cacao, limón y frutales; le pasa por un costado el río Luisa y tiene potencial turístico para un balneario a orilla del río.										Límite Superior			\$ 10.344.667	
										Límite Inferior			\$ 9.466.824	
Oferta No 4. Finca en el Guamo Tolima por la vía hacia San Luis, vereda Guamalito frente a la escuela, 3 hectáreas, con árboles frutales con buena producción, casa grande de 3 habitaciones, kiosco, cocina y con todos servicios, agua, luz y gas.										VALOR ADOPTADO:			\$ 9.900.000	

Fuente: Elaboración Propia

VALOR ADOPTADO POR HECTÁREA DE TERRENO: \$ 9.900.000 que corresponde al valor de la media aritmética del estudio de mercado realizado para el área de terreno con clase agrologica II.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL			
DETALLE			
1. TERRENO	CANTIDAD EN HAS	VALOR UNITARIO \$ HA	SUBTOTAL
1.1 TERRENOS EN CLASE AGROLOGICA II	3,0000	\$9.900.000,00	\$29.700.000,00
SUB-TOTAL TERRENO	3,0000		\$29.700.000,00
2. CONSTRUCCIONES	CANTIDAD EN M2	VALOR UNITARIO \$ M2	SUBTOTAL
2.1			\$0,00
2.2			
SUB-TOTAL CONSTRUCCIONES	0,00		\$0,00
VALOR TOTAL			\$29.700.000,00
TOTAL AVALÚO COMERCIAL		SON: VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.	

Fuente: Elaboración Propia

El cálculo valuatorio se fundamenta en la determinación del valor unitario por hectárea de terreno, teniendo en cuenta la fluctuación entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario del sector y las condiciones específicas de la construcción.

Analizadas las condiciones geométricas y topográficas del terreno, la ubicación geográfica dentro del sector rural del municipio y el comportamiento del mercado inmobiliario del sector, concluyo que el inmueble tiene un valor comercial de: **VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE. (\$ 29.700.00)**

Alexander Arevalo R.
93385092

ALEXANDER AREVALO RIVERA

Avaluador Registro RAA. - Aval 93385092.

12. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Este avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES

- El desarrollo del sector favorece su Valorización toda vez que este aspecto tiende a aumentar.
- Cercanía del predio a los municipios de San Luis y Guamo.
- Predio localizado a orilla de vía inter-veredal y cerca de la escuela de la vereda Caimital.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES

- Tener una parte del predio habitado por un tercero
- Tener una aparente afectación representada en una línea de transmisión de energía eléctrica.

Anexos:

- Registro fotográfico
- Certificado de libertad y tradición
- Reporte Clases Agrológicas Del Predio.
- Experiencia e idoneidad Judicial.
- Registro Abierto De Avaluator.

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.

*Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-Inmuebles
Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y Animales-Activos
Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382.*

REGISTRO FOTOGRÁFICO



VIA VEREDAL



**VISTA PARCIAL DEL PREDIO Y LINEA DE
TRANSMISION DE ENERGIA ELECTRICA**



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



ACCESO A UNO DE LOS POTREROS



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUAMO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215981572159598

Nro Matrícula: 360-1399

Pagina 1 TURNO: 2023-360-1-1900

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:49:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 360 - GUAMO DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: SAN LUIS VEREDA: SAN ANTONIO

FECHA APERTURA: 19-04-1979 RADICACIÓN: 446 CON: HOJAS DE CERTIFICADO DE: 19-04-1979

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

"LOTE". EXTENSIÓN. 3 HECTÁREAS Y TIENE LSO SIGUIENTES LINDEROS: OCCIDENTE, CON EL VENDEDOR SEÑOR PASCUAL GUZMÁN ORTIZ; ORIENTE Y NORTE, CON TIERRAS DE LA SUCESIÓN DE LUIS RAFAEL LOPERA; Y SUR, CON TIERRAS DEL MISMO COMPRADOR, (FLORENCIA RADA RIVERA).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOS HOBOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-04-1964 Radicación: S/N

Doc: DOCUMENTO S/N DEL 19-04-1964 CAJA AGRARIA DE SAN LUIS

VALOR ACTO: \$8,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 260 PRENDA AGRARIA GRAVAMEN.: NATURALEZA Y NO. : DOCU,PREND,AGRA.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RADA RIVERA FLORENCIA SIC

A: CAJA AGRARIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 03-12-1964 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 336 DEL 15-09-1964 NOTARIA UNICA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$2,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO ADQUISIC

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GUZMAN ORTIZ PASCUAL

A: RADA RIVERA FLORENCIO

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUAMO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215981572159598

Nro Matrícula: 360-1399

Pagina 2 TURNO: 2023-360-1-1900

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:49:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-04-1979 Radicación: 446

Doc: OFICIO 203 DEL 31-03-1979 JUZG. PRM. CV. CTO DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 401 EMBARGO M. CAUTELAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SIDA LIMITADA

A: ORTIZ PEDRO MANUEL

A: RADA RIVERA FLORENCIO

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 09-10-1980 Radicación: 1177

Doc: ESCRITURA 413 DEL 11-08-1980 NOT. UNICA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$60,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA MODO ADQUISIC

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: RADA RIVERA FLORENCIO

A: POLANIA TOVAR JOSE OMAR

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 05-02-1981 Radicación: 186

Doc: OFICIO 072 DEL 02-02-1981 JUZ. 1. C.C. DE IBAGUE

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SIDA LTDA

A: ORTIZ PEDRO MANUEL

A: RADA RIVERA FLORENCIO

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 09-08-2019 Radicación: 2019-360-6-1976

Doc: OFICIO 436 DEL 05-07-2019 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN LUIS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSAR LTDA

NIT# 8090086587

A: POLANIA TOVAR JOSE OMAR

CC# 5920126

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *6*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUAMO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215981572159598

Nro Matrícula: 360-1399

Pagina 3 TURNO: 2023-360-1-1900

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:49:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-360-1-1900

FECHA: 15-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA BENILDA PRECIADO GUZMAN

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



GOBIERNO DE COLOMBIA



Reporte de clases agrológicas

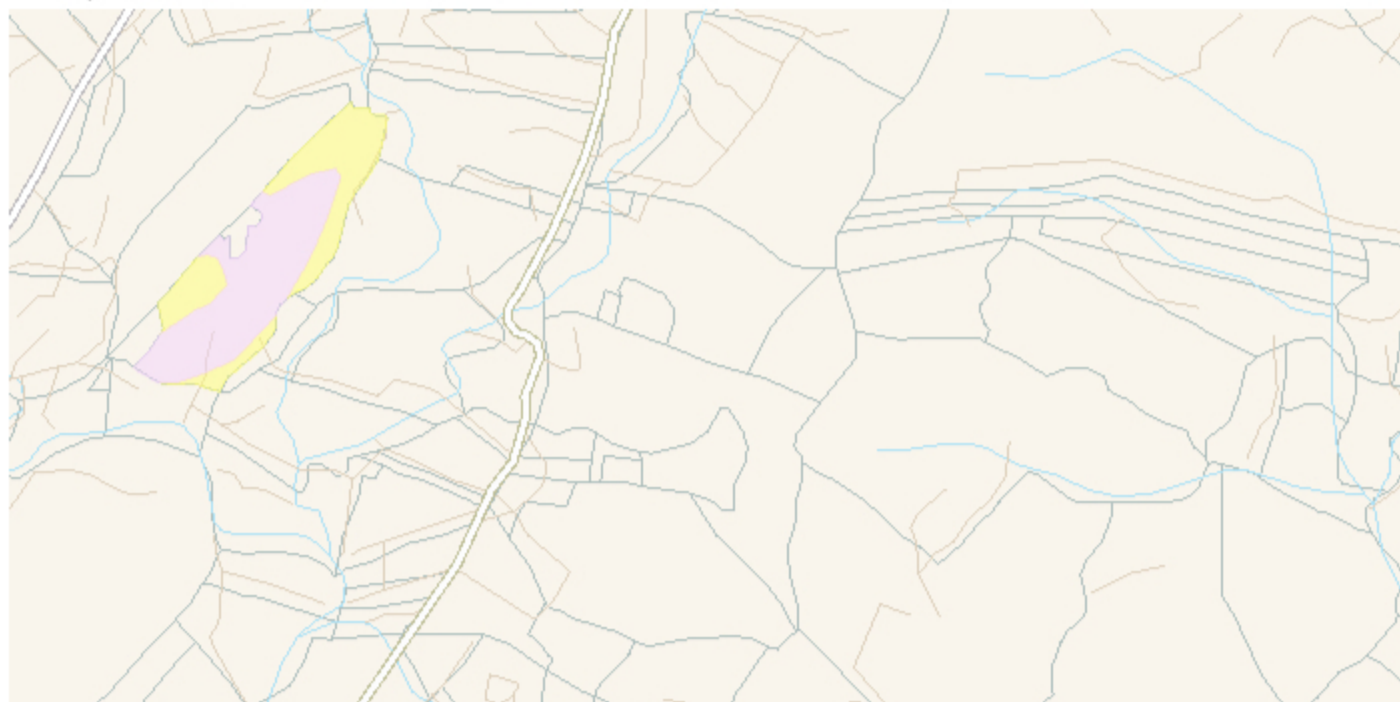


● ◆ ✕ ■ COLOMBIA EN MAPAS



Información general

Municipio: San Luis, Tolima



Identificación general

Número predial: 736780002000000020250000000000

Número predial (anterior): 73678000200020250000

Municipio: San Luis, Tolima

Norte (m): 2007239.208716

Este (m): 4763525.824519

Dirección: EL PARAISO

Área del terreno: 234375 m²

Área de construcción: 0 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

Fecha del reporte: 2023-03-31 09:07:23

[Link a Colombia en Mapas](#)





Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ IIs	Principales limitantes: En algunos sectores se pueden presentar ligeras limitaciones en la profundidad efectiva por la presencia de capas arenosas o de sales superficiales fácilmente corregibles Usos recomendados: Estas tierras permiten el empleo de maquinaria agrícola y son aptas para cultivos comerciales como arroz, sorgo, algodón, ajonjolí, maíz, frutales y pastos mejorados Prácticas de manejo: Se debe tener cuidado con el estado de humedad del suelo, cuando se laboran con maquinaria pesada, ya que su empleo en estado muy húmedo, puede causar la destrucción de la estructura y la formación de capas compactadas que restringen la permeabilidad de los suelos. También, se deben hacer las aplicaciones de fertilizantes teniendo en cuenta los análisis de suelos, para evitar la sobre fertilización Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Tolima Escala: 1:100.000 Año: 1997	10.70 ha	41.80%
■ VIII	Principales limitantes: Las tierras de esta clase tienen limitaciones muy severas que las hacen inadecuadas para fines agropecuarios y forestales; solamente deben ser empleadas para la vida silvestre, belleza escénica, zonas de protección especial y como banco de flora y fauna. Los principales limitantes que tienen los suelos son: las pendientes pronunciadas, la escasa profundidad efectiva, la erosión y las temperaturas muy bajas Usos recomendados: No aptas para ninguna explotación agropecuaria o forestal. Zonas de protección y conservación especial Prácticas de manejo: Es necesario dejar prosperar la vida silvestre y proteger las fuentes de agua, la flora y la fauna Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Tolima Escala: 1:100.000 Año: 1997	14.90 ha	58.20%

A quien corresponda,
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

- 1. Alexander Arévalo Rivera**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.385.092 de Ibagué, Administrador De Empresas, egresado y titulado en la Universidad Del Tolima, en el año 1999, con tarjeta profesional 126535 expedida por el Concejo profesional De Administración De Empresas; Técnico en normas de competencia laborales en Avalúos, en el año 2018; Auxiliar de Justicia, con vigencia del 01 de abril de 2019 hasta marzo 31 de 2021; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-93385092 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos

Categoría 2 - Inmuebles Rurales

Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección

Categoría 4 - Obras de Infraestructura

Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Categoría 7 - Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Categoría 8 - Maquinaria Y Equipos Especiales

Categoría 10 - Semovientes y Animales

Categoría 11 - Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio

Categoría 12 - Intangibles

Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

- 2.** Para efectos de Notificaciones mi dirección es Manzana A Casa 27 Andalucía Real, Ibagué-Tolima. mi correo electrónico es arevaloalexander@gmail.com , y mi teléfono de contacto es 304-2103382

3. Técnico en Avalúos:

Certificado de Aptitud Ocupacional de **Técnico Laboral por Competencias en: AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y**

ESPECIALES, del Instituto de Educación para el Trabajo y el desarrollo Humano TECNI – INCAS, con duración Total de 820 Horas de formación presencial, de fecha 28 de enero de 2018, en la ciudad de Armenia.

Taller Virtual “Intangibles Especiales: Servidumbre e Indemnización al Patrimonio” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 4 al 8 de 2020 – 15 Horas.

Taller Virtual “Valoración de Cultivos de Café, Caña de Azúcar, Guanábana y Cacao” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 12 al 20 de 2020 – 21 Horas.

Taller Virtual “QGIS para Avaluadores, Prediadores Catastrales y Planeadores del Territorio” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 11 al 27 de 2020 – 30 Horas.

Taller Virtual “Catastro Multiproposito” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Junio 08 al 25 de 2020 – 20 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Maquinaria y Equipos” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Diciembre 30 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Sistemas de Producción Rural” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Noviembre 18 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Rurales” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Octubre 14 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Especiales” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Agosto 30 de 2017 – 120 Horas.

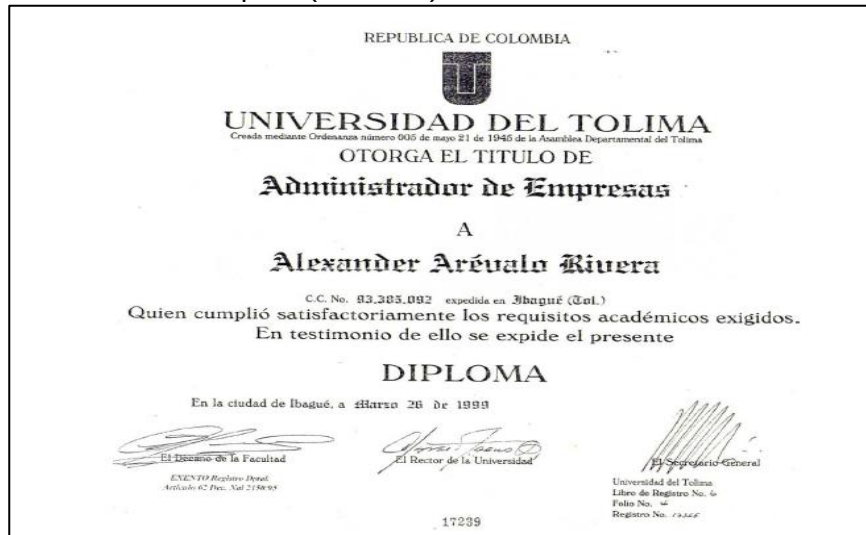
Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Julio 5 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “Fundamentos Básicos en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Abril 22 de 2017 – 120 Horas.

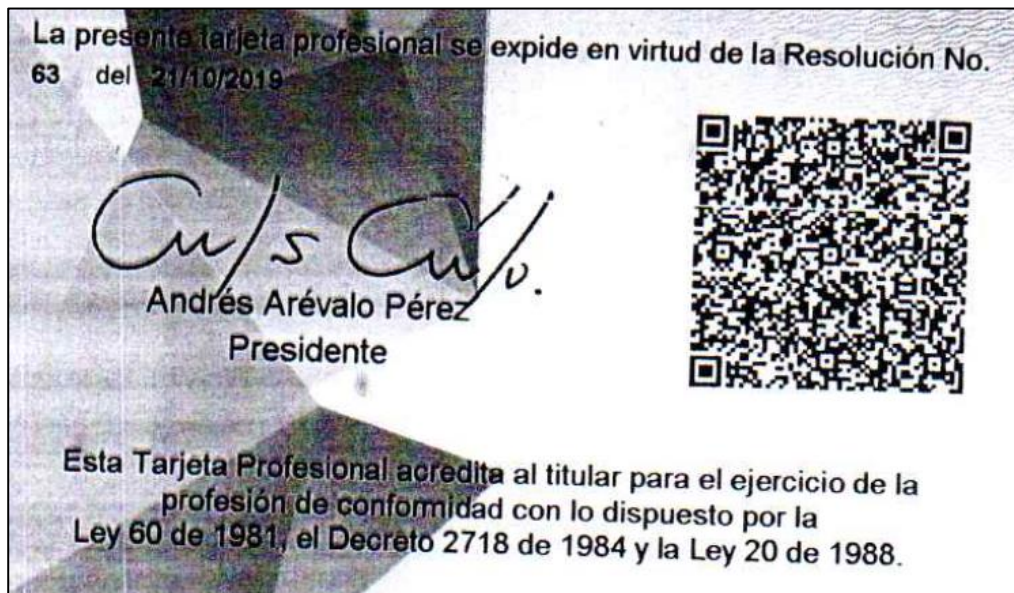
Diplomado “Valoración De Bienes Ambientales Y Recursos Naturales” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.

Diplomado “Valoración De Empresas (activos) E Intangibles” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.

Diplomado “Avalúos De Intangibles Especiales” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.



ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
AVALUADOR CERTIFICADO
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE
AVALUADOR – RAA. No. AVAL-93385092



	INSTITUTO TECNOLÓGICO – INCAS ACTAS GENERALES	CÓDIGO: VERSIÓN: APROBACIÓN: PÁGINA:	DE-P01-100-F03 02 13/06/2012 Pág. 3 de 28
---	--	---	--

INSTITUTO DE EDUCACIÓN Y FORMACIÓN PARA EL TRABAJO
Y EL DESARROLLO HUMANO
NIT 801.003.185-3
Resolución de Registro de Programas N°. 2257 de fecha julio 14 de 2015 de la S.E.M

ACTA N° 32

En la ciudad de Armenia departamento del Quindío, el día 28 de enero de 2018, siendo las 3:00 de la tarde, se llevó a cabo en el salón (Pamba uno) del Hotel Mocawa Allure ubicado en la carrera 14 9N-00 el acto con el cual, la sociedad del INSTITUTO TECNOLÓGICO DE EDUCACIÓN Y FORMACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO "TECNI INCAS" Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la trigésima segunda promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la tercera del programa de **TECNICO LABORAL PO COMPETENCIAS EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**, evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa de:

AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

AREVALO RIVERA ALEXANDER
Identificado (a) con C.C 93.385.092 de Ibagué Tolima

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 28 de enero de 2018 consta de (28) graduandos, comienza con el nombre de ARBELAEZ TABARES JAIRO DE JESUS y termina con el apellido y nombre de VALENCIA GARZON RAFAEL ALEJANDRO.

Dada en Armenia Quindío a los 28 días del mes de enero de 2018.


DIRECTOR GENERAL


SECRETARÍA GENERAL

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.
Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-
Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y
Animales-Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
AVALUADOR CERTIFICADO
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE
AVALUADOR – RAA. No. AVAL-93385092

¡ Juntos construimos tu Futuro!


Instituto Técnico de Administración y Salud
NIT: 802.008.964-0

**ACTA DE CLAUSURA DE PROGRAMAS Y CERTIFICACIÓN DE APTITUD
OCUPACIONAL POR COMPETENCIAS EN TÉCNICO EN AVALUOS**
No 03 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2020

En la ciudad de Malambo (Atlántico), a los Veintidós (22) días del mes de Diciembre de 2020, en el Salón de Eventos de INCATEC, en ceremonia virtual, siendo las siete (7:00 P.M.) de la noche, se reunieron los suscritos Director General, Doctor **JORGE TAMAYO ARGUELLES** y el Directora Académica, Señora **KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA** del INSTITUTO TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUD – INCATEC y demás invitados especiales, con el fin de formalizar en ceremonia de clausura de programas la culminación de estudios de (la) estudiante **Alexander Arévalo Rivera**, identificado(a) con la cédula No **93.385.092** expedida en **Ibagué (Tolima)**, quien llenó todos los requisitos que el Reglamento Pedagógico estipula para optar al Certificado de Aptitud Ocupacional Como Técnico Laboral por Competencias en **TÉCNICO EN AVALUOS**, Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019, expedida por la secretaria de educación municipal de Malambo (Atl.) con una intensidad de 1300 Horas, el Director General tomó el juramento reglamentario e hizo entrega del correspondiente certificado y la presente acta debidamente firmados, sellados y registrados en el folio No **0117C** del libro de certificaciones No **01**

Es fiel copia tomada del original debidamente firmada por el Director General y la Directora Académica. Dada en Malambo (Atlántico) a los Veintidós (22) días del mes de Diciembre de 2020.


JORGE TAMAYO ARGUELLES
Director General


KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA
Directora Académica



Escuela de Administración, Educación y Tecnología: Calle 57 N° 43 - 78 • Barranquilla • TEL.: 333 5006
Escuela de Salud: Carrera 46 N° 60 - 41 • Barranquilla • TEL.: 360 2875 - 368 5151 • 301 278 4798
Escuela de Cosmetología y Belleza: Calle 64 N° 50 - 79 • Barranquilla • TEL.: 349 2965 • 317 6586096
Escuela INCATEC Malambo: Calle 7 N° 16 - 24 • Malambo • TEL.: 384 3264 • 311 6875022


www.incatec.edu.co



CIAF | Centro de Investigación y Desarrollo en Información Geográfica

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
CIAF

CERTIFICA QUE

Alexander Arevalo Rivera

Con documento de identidad No. 93385092

Asistió al curso teórico RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL, con una dedicación de 40 horas, de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:
19 de diciembre de 2021


JHON FREDY GONZÁLEZ DUÉNAS
Director de Gestión Catastral

Compruebe la validez de este certificado en: https://ite.centro.igac.gov.co/moodle/mod/customer/verify_certificate.php Código: **YTRKGNWAsB**

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.
Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y Animales-Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382



4. A la fecha no he adelantado ningún Tipo de Publicación e Investigación con referencia a los peritajes, por lo cual no anexo ningún tipo de documento.
5. Durante los últimos 4 años se han adelantado los siguientes Peritajes:

Juzgado o Despacho Judicial	Las partes	Clase de Proceso	Fecha	Apoderados De las Partes
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2017-0063	De: Ruth Saavedra A: Janer Saavedra y otros	Reivindicatorio	Sept 2020	César Augusto Triana Moreno y Gustavo Trujillo
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué- Reparto	Omaira Herrera y Otros	Proceso Divisorio	Nov 2020	Sin información
Juzgado Promiscuo Municipal-Cajamarca Tolima Radicación No 2018-0253	De: Silvestre Rodríguez A: personas inciertas e indeterminadas	Proceso Ordinario De Pertenencia	Dic 2020	Edwin Alonso Quintero

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
AVALUADOR CERTIFICADO
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE
AVALUADOR – RAA. No. AVAL-93385092

Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	De: Cristóbal Serrano A: Latin American Capital Corp S.A	Dictamen pericial daño emergente y lucro cesante	Feb 2021	José Raúl García Hernández
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	De: Nelson Devia A: Latin American Capital Corp S. A	Dictamen pericial daño emergente y lucro cesante	Feb 2021	José Raúl García Hernández
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	Claudia Del Pilar Trujillo y Otros	Proceso Divisorio	Mayo 2021	Sin información
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2017-0063	De: Ruth Saavedra A: Janer Saavedra y otros	Calculo Frutos Civiles	Junio 2021	César Augusto Triana Moreno y Gustavo Trujillo
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2021-0014	De: Francisco Galeano A: Jairo Gemade	Restitución inmueble arrendado	Agosto 2021	Sin información
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	Heriberto Franco Rodas Y Otros	Proceso Divisorio	Junio 2021	Fernando Perdomo
Juzgado Quinto Civil Del Circuito De Ibagué. Radicación No 73001-31-03-005-2019-0023-00	De: Ligia López De Burbano A: Rigoberto Naranjo Galeano Y Otros.	Nulidad De Escritura Pública	Diciembre 2021	Elmer quintero
Juzgado Primero Promiscuo Municipal De Saldaña-Tolima 73-671-40-89-001-2021-00034-00	De: Cesar Abel Duarte Mejía A: Luis Enrique Duarte Rojas	Posesorio	Abril 2022	Luis Fernando Aldana y Rodrigo Adrián Guzmán
Juzgado 43 civil del circuito de Bogotá	De: Acosta Carlos Alberto A: Arévalo Gladys.	Demanda En Proceso Verbal	Mayo 2022	Sin información

Juzgado Primero Civil Del Circuito especializado en restitución de tierras Radicado 2020-00340-00	De: José Aquimin Pérez A: José Damas Gómez.	Restitución de tierras abandonadas	Julio 2022	Diego Fernando Ferreira y Jenny carolina Meneses
Juzgado Tercero Civil Del Circuito De Ibagué. Rad:73003103003202100 19900	De: John Eduard Galindo varón A: Orlando Machado, Otros Y Personas Inciertas E Indeterminadas	Proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio	Marzo 2023	Fernando Perdomo

En los casos en los que en la columna donde se relacionan los apoderados de las partes está “sin información” es porque no se tuvo contacto directo con los abogados, solamente con alguna de las partes o con los secretarios de los juzgados quienes solicitaban directamente el avalúo o dictamen pericial.

6. Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores con las partes de este proceso.
7. Afirmo que no me encuentro en curso en ninguno de los causales previstos en el Artículo 50 del Código General del Proceso.
8. Declaro que las experiencias realizadas con sus respectivos exámenes y los métodos de investigación utilizados en anteriores procesos todos han sido sobre el mismo tema avalúos de inmuebles **Resolución 620 del IGAC**. Y liquidaciones de indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente.
9. Así mismo, informo que los exámenes y métodos utilizados e investigados en procesos anteriores han sido del mismo tenor y son los que efectúo en mi regular profesión. **Resolución 620 del IGAC**.

Alexander Arévalo R.
93385092

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
 C.C. 93385092 de Ibagué
 Perito Avaluador RAA 93385092.



PIN de Validación: a5880a1f



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93385092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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
16 Mar 2018

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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos



PIN de Validación: a5880a1f

Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 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.

Fecha de inscripción
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5880a1f



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
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

- Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: a5880a1f



- 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
22 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	11 Feb 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

El(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a5880a1f



PIN DE VALIDACIÓN

a5880a1f

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 dies (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

AVALÚO COMERCIAL RURAL

TIPO : **FINCA AGROPECUARIA**
DEPARTAMENTO : **TOLIMA**
MUNICIPIO : **SAN LUIS**
VEREDA : **CAIMITAL**
NOMBRE DEL PREDIO : **SAN FELIX**



VISTA PARCIAL DEL PREDIO

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com

Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.

Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y Animales-Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.

Cel 304-2103382.

CONTENIDO

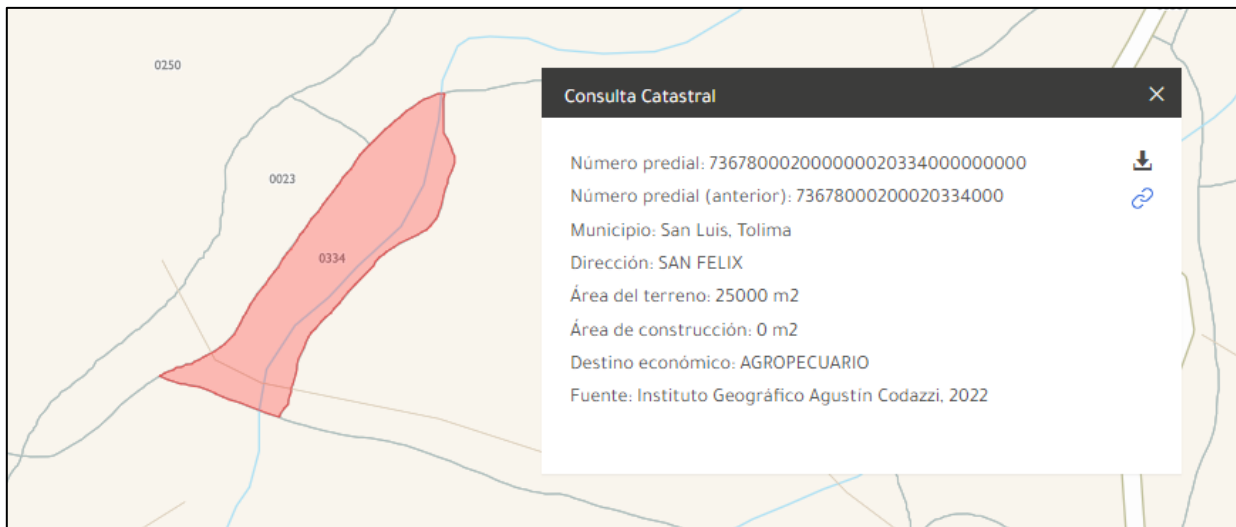
- 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL**
- 2. INFORMACIÓN CATASTRAL**
- 3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**
- 4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA**
- 5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR**
- 6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 7. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**
- 8. MÉTODO DE AVALÚO**
- 9. CONSIDERACIONES GENERALES**
- 10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA**
- 11. RESULTADO DEL AVALÚO**
- 12. CONSIDERACIONES ESPECIALES**

1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. SOLICITANTE:** El presente avalúo fue solicitado por la empresa Laserna y Cia. Insumos Agropecuarios S.A.S Nit 809.008.658-7 como aporte para el Juzgado Promiscuo Municipal del municipio de San Luis Tolima.
- 1.2. OBJETO O PROPÓSITO DEL AVALÚO:** Calcular el valor comercial de la propiedad en el presente avalúo dicho valor incluye terreno, mejoras, cultivos y cualquier otro bien encontrado en el predio visitado; Esta valoración se hace sobre la base del valor de mercado de los bienes en un mercado abierto.
- 1.3. TIPO DE AVALÚO:** Comercial rural.
- 1.4. DEPARTAMENTO:** Tolima.
- 1.5. MUNICIPIO:** San Luis.
- 1.6. VEREDA:** Caimital.
- 1.7. NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA:** San Félix.
- 1.8. DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuario.
- 1.9. FECHA DE VISITA:** La visita de inspección ocular se realizó el 29 de marzo 2023.
- 1.10. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR:** El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).
El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 1.11. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN: (CARÁCTER DE DEPENDENCIA):** El Avaluador declara que: No existe ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
El Avaluador 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 Avaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.
El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma (escritura).
El Avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- 1.12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:** Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este 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.
- 1.13. VIGENCIA DEL AVALÚO:** De acuerdo con el numeral 7, del artículo 2, del Decreto 422 de marzo 8 de 2000, la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. **Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año**, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

- 2.1. **NÚMERO PREDIAL:** 73678000200020334000
- 2.2. **DIRECCIÓN:** San Félix.
- 2.3. **AREA DE TERRENO:** 25.000 M²
- 2.4. **AREA CONSTRUIDA:** 0.00 M²
- 2.5. **DESTINO ECONÓMICO:** Agropecuario.



Fuente: Geoportal IGAC.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y/O CONSULTADOS:

- Certificado de libertad y tradición, con número de matrícula inmobiliaria 360-19901 con fecha 15 de febrero 2023 expedido por la Oficina De Registro De Instrumentos públicos De Guamo.
- Factura impuesto predial y complementarios No 1231001322 Municipio de San Luis.
- Copia de la escritura No 039 con fecha 02 de abril del 2001 de la Notaría Única de san Luis Tolima-Escritura de compraventa.
- Copia de la escritura No 145 con fecha 26 de septiembre del 2001 de la Notaría Única de san Luis Tolima – aclaración de escritura pública.
- Levantamiento topográfico Predio San Félix con fecha marzo de 1993 realizado por Pablo Antonio Herrán Lozano TP. 270550.
- EOT Municipal, Acuerdo 003 del 18 de marzo del 2010. *por el cual se adoptan los ajustes al esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas del municipio y se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes.*
- Información Catastral.

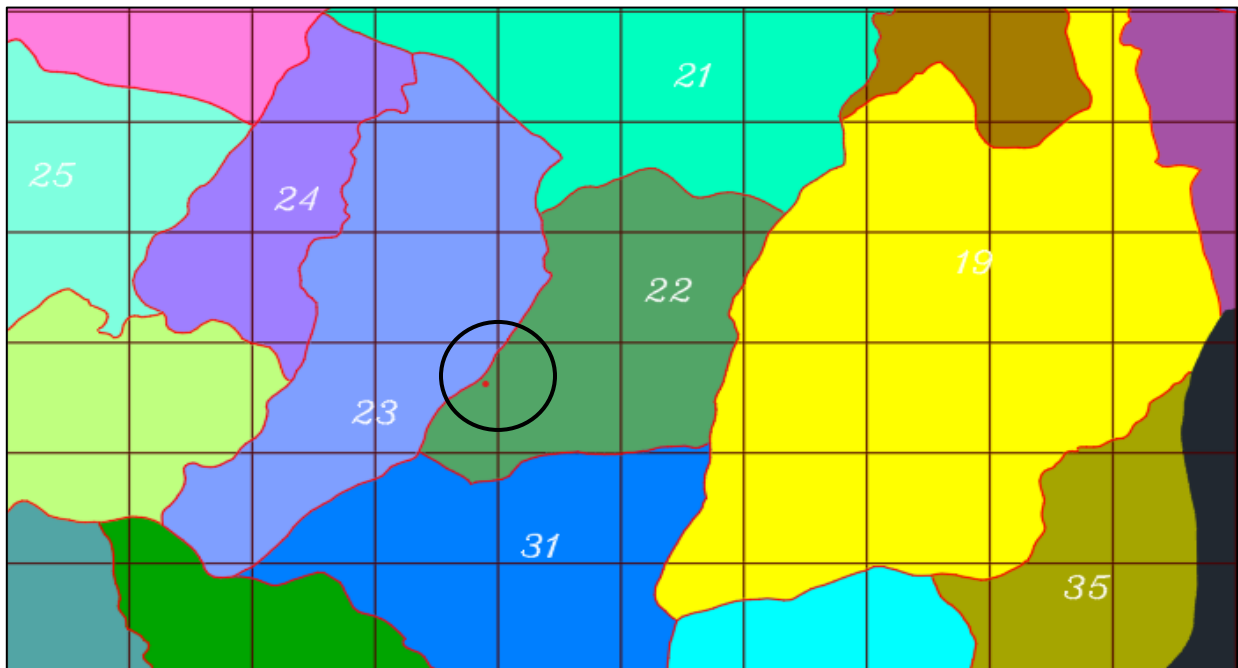
4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

- 4.1 **PROPIETARIO:** Polania Tovar José Omar. C.C 5.920.196

- 4.2 MATRICULA INMOBILIARIA:** 360-19901 de la Oficina De Registro De Instrumentos Públicos de Guamo Tolima.
- 4.3 TÍTULO DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública 039 del 02 de abril de 2001 de la Notaría Única de San Luis Tolima- Modo de adquisición: compraventa.
- 4.4 OBSERVACIONES JURIDICAS:** *No son materia de este avalúo, el avalúo no es un estudio de títulos ni de tradición.*

5. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 5.1. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO:** El Municipio de San Luis, se encuentra situado al Centro del Departamento del Tolima; fue fundado el 9 de octubre de 1780 por los señores; Francisco Villanueva, Pedro Velásquez, Nicolás de Herrera y Luis Caicedo y Flórez, este sitio fue habitado por aborígenes descendientes de los caribes, itaimas y jaguas de la tribu poingo, yoporongos, calarmas, lemayaes y panches. El primer español que llegó a la región fue el señor Pedro de Alvarado en 1540, luego Diego Fernández de Bocanegra en 1570 y más tarde Juan de Borja en 1604. En 1700 José de Guzmán y Arce, llega con los primeros esclavos negros y más tarde el hacendado Chapetón Luis Gutiérrez hace el montaje de una gran hacienda al parecer la de contreras que después pasa a ser propiedad de Luis Caicedo y Flórez, estableciendo ya en la región numerosas personas y así el crecimiento de un pueblo con el nombre de rincón de contreras al que más tarde se llamó San Luis; el municipio en su área urbana, está conformado por 11 barrios y la zona rural la integran 39 veredas, 4 caseríos (la Laguna, la Mesa, la Resaca y la Soledad); igualmente tiene un corregimiento llamado Payandé.
- 5.2. DELIMITACION VEREDA CAIMITAL:** La vereda donde se encuentra el predio objeto de este avalúo es la vereda Caimital que limita por el norte con la vereda Campoalegre, por el sur con la vereda Pedregal, por el oriente con la vereda Guacimito y por el occidente con la vereda San Antonio.



Fuente: Mapa veredal 2 Acuerdo 003 del 2010, EOT San Luis Tolima.

LEYENDA			
SÍMBOLO	VEREDA	ÁREA (Ha)	%
21	CAMPOALEGRE	905,6	2,19
22	CAIMITAL	471,4	1,14
23	SAN ANTONIO	645,1	1,56
24	PATIO BONITO	318,4	0,77
25	GALLEGO	727,8	1,76
26	TOMOGÓ	1.327,4	3,21
27	LA MESETA	1.310,9	3,17
28	LA CAÑADA	1.145,5	2,77
29	SAN ANASTACIO	1.141,3	2,76
30	PRIMAVERA	1.356,4	3,28
31	PREDREGAL	558,3	1,35

Fuente: Mapa veredal 2 Acuerdo 003 del 2010, EOT San Luis Tolima.

- 5.3. SERVICIOS COMUNALES:** La vereda Caimital, cuenta con Junta de Acción Comunal y Escuela de Básica Primaria; los demás servicios básicos de salud, asistencia técnica y financieros se pueden conseguir en el municipio de San Luis.
- 5.4. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con red de energía eléctrica y red de gas domiciliario, Los predios ubicados en el sector generalmente toman el agua para consumo humano del Acueducto Veredal y de aljibes. El servicio de transporte público es regular y se realiza en camperos, camionetas y motocicletas particulares para el desplazamiento a las cabeceras municipales de San Luis y Guamo.
- 5.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:** La valorización del sector depende del mejoramiento de la red vial secundaria y terciaria, la dotación de servicios públicos mediante el desarrollo de los programas gubernamentales

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Revisado el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis, Acuerdo No 003 del 18 marzo del 2010, el predio rural denominado Loas Hobos, Vereda San Antonio, se encuentra ubicado en Suelo Rural de Producción Económica SRpe. Y área de producción económica agropecuaria baja (APEab).

ARTÍCULO 87. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL. El suelo rural del municipio de San Luis se zonifica en las siguientes unidades según la oferta ambiental, el uso potencial y los usos recomendados:

Áreas de especial significación ambiental (AESAs), áreas de riesgo natural (ARN), áreas de recuperación ambiental (ARA), **áreas de producción económica (AEP)** y áreas urbano espacial (AUE), ver Anexo 18A, Mapa de Zonificación Ambiental.

Las Áreas de Especial Significación Ambiental (AESAs) y de Riesgo Natural (ARN), se definieron en el Capítulo IV, Sistema de Áreas Protegidas.

ARTÍCULO 96. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE). Son áreas destinadas a la producción sostenida de alimentos y/o materias primas en donde el territorio presenta mayores capacidades para este uso; de acuerdo a la aptitud de los suelos, en el municipio se presentan áreas de producción económica agropecuaria intensiva (APEai), áreas de producción económica agropecuaria moderada (APEam), áreas de producción económica agropecuaria baja (APEab), áreas de producción económica de gran minería (APEgm) y áreas de producción económica de pequeña minería (APEpm).

ARTÍCULO 99. ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEab). Son áreas aptas para explotaciones agropecuarias tradicionales, de bajos rendimientos, sin tecnología adecuada, susceptibles a procesos erosivos de grado moderado a severo.

Se presentan en una extensión de 12.439,40 Ha, correspondientes al 30,08 % de la extensión total del municipio; se encuentra en las veredas El Salitre, El Hobo, Santa Isabel, La Flor, Contreras, El Puño, Tomín, Guacimito, Buenos Aires, Campoalegre, **Caimital**, San Antonio, Patio Bonito, Gallego, Tomogó, La Meseta, La Cañada, San Anastasio, Primavera, Pedregal, Santa Lucía, Luisa García, Guadalajara, La Aurora, Cordialidad, Limonar, Dindal y Malnombre, ver Anexo 18A, Mapa de Zonificación Ambiental.

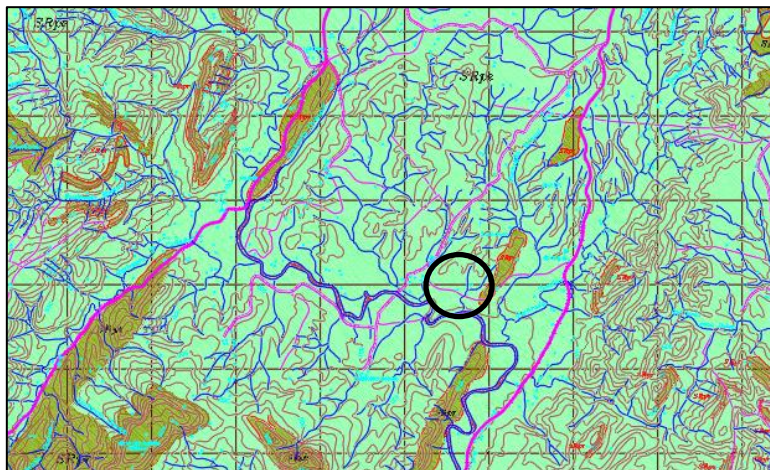
ARTÍCULO 102. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA BAJA (APEab). Para esta área se permitirán establecer los siguientes usos:

Uso Principal: Agropecuario tradicional, forestal y Agroforestal; se debe dedicar como mínimo el 10% del predio para uso forestal protector – productor para promover la formación de la malla ambiental en predios mayores de 50 Ha.

Uso Compatible: La construcción de vivienda del propietario del predio y trabajadores, establecimientos institucionales de tipo rural, granjas avícolas, cunículas y silvicultura.

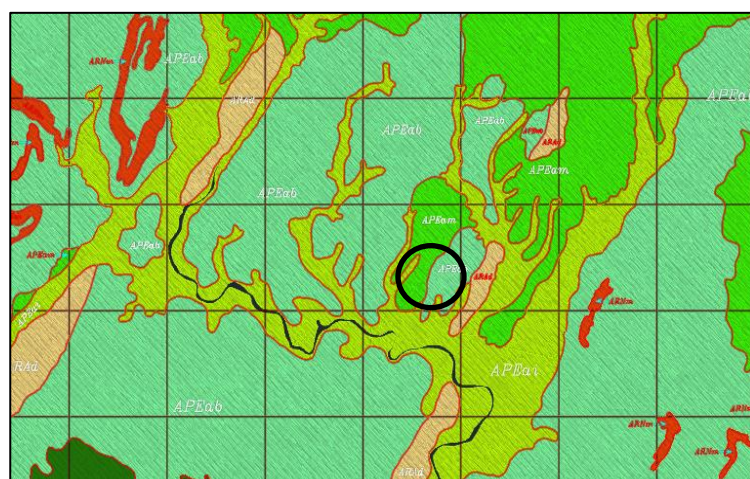
Uso Condicionado: El cultivo de flores, granjas porcícolas, recreación, vías de comunicación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.

Uso Prohibido: La agricultura mecanizada, usos urbanos y suburbanos, industria de transformación y manufacturera.



LEYENDA					
CLASIFICACIÓN		SÍMBOLO	DESCRIPCIÓN	ÁREAS	
				Ha	%
SUELO RURAL	SUELO RURAL DE PROTECCIÓN	SRpr	Área de agua que es ambient, riesgo natural y recuperación.	9.785,1	23,66
	SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA	SRpe	Área de producción económica agropecuaria y forestal.	30.550,3	73,88
	SUELO SUBURBANO	SRsu	Área del suelo rural donde se mezclan el uso urbano y rural. Condominio Campesino rural.	37,3	0,09
	ZONA DE AMORTIGUACIÓN PAYANDE	ZAP	Área en contacto entre el uso urbano y rural. Condensación Urbana. El área de amortiguación de la restricción de uso del Plan Parcelar.	67,48	0,16

Fuente: Clasificación Del Suelo 2. Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis. Acuerdo No 003 del 2010



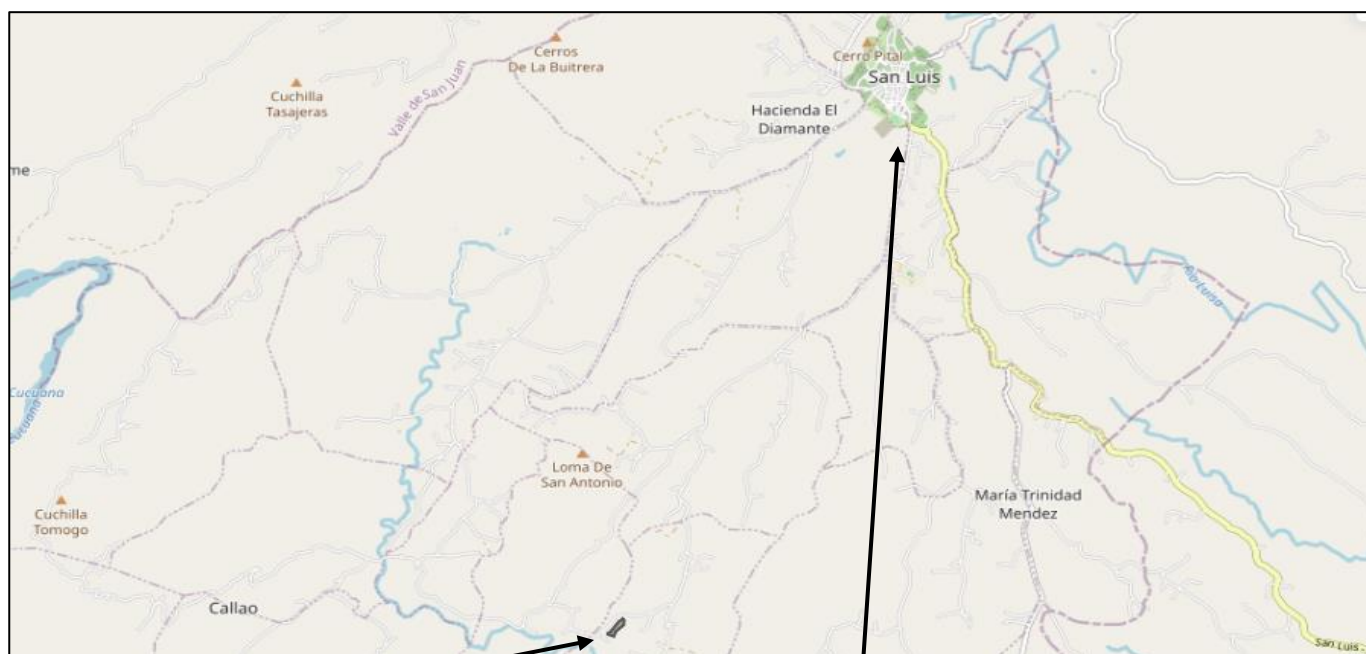
ZONIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE)	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE)	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE)	ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA (APE)
APEai	Intensiva	Áreas de uso agrícola, ganadería y silvicultura para la explotación de recursos naturales y la producción de alimentos básicos.	170,5	0,40	
APEam	Moderada	Áreas de uso agrícola, ganadería y silvicultura para la explotación de recursos naturales y la producción de alimentos básicos.	10.013,9	24,75	
APEab	Baja	Áreas de uso agrícola, ganadería y silvicultura para la explotación de recursos naturales y la producción de alimentos básicos.	10.013,9	24,75	

Fuente: Zonificación 2. Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis. Acuerdo No 003 del 2010

7. DESCRIPCION DEL INMUEBLE

7.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO

7.1.1 UBICACIÓN: El inmueble objeto de este avalúo se encuentra localizado al sur del casco urbano del municipio de San Luis y se accede al mismo tomando por la vía pavimentada que comunica con el municipio de Guamo por 200 metros aproximadamente, desvío a mano derecha por vía veredal destapada en regular estado por 8 kilómetros aproximadamente hasta la escuela de la vereda Caimital donde se desvía a mano derecha por vía Inter veredal destapada en regular estado por 1,2 kilómetros aproximadamente hasta encontrar el predio a mano izquierda de la vía. Total recorrido: 9.4 kilómetros; Tiempo estimado de llegada desde San Luis: 22 minutos.



Predio en estudio.

Fuente: Geojson.

Casco urbano de San Luis



Fuente: App Geoposicion

Por coordenadas geográficas el predio se localiza en las coordenadas 4.062142, -75.129432. (coordenadas tomadas frente al predio sobre vía inter-veredal)



Fuente: Google Earth

7.1.2 AREAS: A continuación se relaciona cuadro de áreas según lo encontrado en la documentación aportada para la realización de este avalúo.

Fuente	Área
Escritura 039 del 02/04/2001 Notaría Única De San Luis	2 ha, 5.000.00 mts
Escritura 145 del 26/09/2001 Notaría Única De San Luis	2 ha, 5.000.00 mts
Certificado Libertad Y Tradición FMI 360-19901	2 ha, 5.000.00 mts
Geoportal IGAC – Consulta Catastral	2 ha, 5.000.00 mts

Se toma como área a avaluar la relacionada en la escritura 039 del 02/04/2001 y la escritura 145 del 26/09/2001, ambas de la Notaría Única de San Luis Tolima que coinciden con el área registrada en el certificado de tradición y libertad aportado a este informe y a la información encontrada en el Geoportal del IGAC. (2ha, 5.000.00 mts.)

7.1.3 LINDEROS:

NORTE: Con terrenos del señor Isidro Méndez Quitora.

SUR: Con la sucesión de Oliverio Barreto.

ORIENTE: Con la quebrada caimital.

OCCIDENTE: Con terrenos del mismo señor Isidro Méndez Quitora.

Los anteriores linderos se encuentran relacionados en la escritura 039 del 02/04/2001 de la Notaría Única de San Luis Tolima

7.1.4 TOPOGRAFIA Y RELIEVE: Lote de terreno plano con rango de pendientes del 0 % al 3 % conforme a lo evidenciado en la visita de inspección.

7.1.5 FORMA GEOMÉTRICA: La forma del predio es un polígono irregular.

7.1.6 RECURSOS HIDRICOS: El predio se abastece de agua para los bebederos de ganadería del acueducto veredal; además tiene como límite al oriente y en toda su extensión a la quebrada Caimital

7.1.7 FRENTE A VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: El predio tiene frente sobre la vía inter-veredal.

7.1.8 VÍAS INTERNAS: El predio posee no posee vías internas.

7.1.9 CERCAS PERIMETRALES INTERNAS: Se observan algunas cercas limítrofes y sobre vía veredal en alambre de púas de tres y cuatro hilos sobre postes de madera aserrada y árboles sembrados.

7.1.10 EXPLOTACIÓN ECONÓMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN: Predio dedicado a la explotación agrícola de pastos para ganadería. Por su topografía plana es completamente mecanizable.

7.1.11 REDES DE SERVICIOS: El predio solo posee acueducto veredal y señal de telefonía celular de varios operadores.

7.1.12 CLASES AGROLOGICAS: Ver **REPORTE DE CLASES AGROLOGICAS** encontrado en el Geoportal del IGAC y anexo a este informe.

7.1.13 COMERCIALIZACION Y TIEMPO ESTIMADO DE VENTA: El predio en estudio presenta una moderada comercialización y un tiempo estimado de venta de entre 18 y 24 meses.

7.1.14 SERVIDUMBRES Y AFECTACIONES: Al momento de la visita se observa una servidumbre de hidrocarburos la cual no aparece relacionada en el certificado de tradición; esta afectación hace que su comercialización sea más prolongada y sea difícil la explotación total del predio.

AFECTACIONES POR RONDA HIDRICA Y SUELOS DE PROTECCION Y CONSERVACION.

RONDAS HIDRICAS: De acuerdo a la ley 1450 del 16 de junio del 2011 *“por la cual se expide el plan nacional de desarrollo 2010-2014”*

ARTÍCULO 206. Rondas hídricas. Corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros Urbanos y los Establecimientos Públicos Ambientales efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente, para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional.

Decreto 2245 del 29 de diciembre del 2017 del MINISTERIO DE AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE. *"Por el cual se reglamenta el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 y se adiciona una sección al Decreto 1076 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible, en lo relacionado con el acotamiento de rondas hídricas"*

Artículo 2.2.3.2.3A.2. Definiciones. Para efectos de la aplicación e interpretación del presente decreto, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

1. Acotamiento: Proceso mediante el cual la Autoridad Ambiental competente define el límite físico de la ronda hídrica de los cuerpos de agua en su jurisdicción.
2. Cauce permanente: Corresponde a la faja de terreno que ocupan los niveles máximos ordinarios de un cuerpo de agua sin producir desbordamiento de sus márgenes naturales.
3. Línea de mareas máximas: Corresponde a la elevación máxima a la que llega la influencia del mar en los cuerpos de agua debido a la marea alta o pleamar y la marea viva o sicigial.
4. **Ronda Hídrica: Comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente de ríos y lagos, hasta de treinta metros de ancho.**

Así mismo hará parte de la ronda hídrica el área de protección o conservación aferente. Tanto para la faja paralela como para el área de protección o conservación aferente se establecerán directrices de manejo ambiental, conforme a lo dispuesto en la "Guía Técnica de Criterios para el Acotamiento de las Rondas Hídricas en Colombia".

RONDA HÍDRICA: Es la reserva ecológica no edificable de uso público constituido por una línea paralela al lado y lado de la línea de borde del cauce permanente de los ríos, embalses, lagunas, quebradas y canales hasta 30 metros de ancho, que contempla las áreas inundables para el paso de las crecientes no ordinarias y las normas necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.

El lote de terreno tiene un área superficial de **25.000.00 M²** según información catastral y de acuerdo con el anterior decreto se tendrá en cuenta una franja de 30.00 metros lineales paralelo a los causes permanentes y temporales de la Quebrada Caimital que hace las veces de límite oriental del predio y que tiene una longitud aproximada de 339.15 metros lineales según levantamiento topográfico aportado a este informe lo que da un área de **10.174,50 m²** correspondiente a Ronda hídrica y área de protección y conservación del predio en estudio.

7.2 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION: No se observaron al momento de la visita construcciones.

7.3 ELEMENTOS PERMANENTES: Se observaron en la visita potreros con pastos que no se tendrán en cuenta para este avalúo.

8. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utiliza los métodos establecidos por la Resolución N° 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: (PARA EL TERRENO)

Artículo 1. *es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien y/o terreno a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Artículo 10.- Método de Comparación o de mercado. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

JUSTIFICACIÓN DEL MÉTODO: Este método fue utilizado para este Avalúo debido a que en la investigación se encontró información de ofertas y/o transacciones en el sector y sectores homogéneos que se pueden comparar con el bien objeto de la valuación. Estas ofertas cumplen con los parámetros estadísticos establecidos en la resolución número 620 del 23 septiembre de 2008 del IGAC.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para determinar el justiprecio del inmueble se utilizaron los Métodos de Comparación de Mercado y reposición. En la aplicación de estos métodos se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con características similares a las que se avalúa, teniendo en cuenta además los siguientes aspectos:

- El tamaño del predio.
- Uso del suelo.
- Las mejoras y adecuaciones realizadas al inmueble.
- El inmueble indicado y mostrado por parte de los propietarios y/o Poseedores y/o Solicitante.
- El movimiento del mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, que es poco dinámico.
- Las áreas dadas del predio tanto del terreno como del anexo constructivo.
- Se consideraron factores de ubicación, destino económico y grado de explotación.
- Buena disponibilidad de recursos hídricos.
- Las condiciones viales, tanto del sector como del predio.
- El valor comercial asignado corresponde a las características actuales del predio y no se prevén circunstancias futuras que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona.
- No se tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico de ninguna clase, tales como titulación o asuntos de carácter legal.
- El valor comercial asignado es para una venta en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual un comprador y un vendedor estarían dispuestos a comprar y a vender actuando libres de presiones y de financiación.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para el presente estudio, por tanto, el evaluador no se responsabiliza de situaciones que no pudieren ser verificables en su debido momento.

Para este Avalúo se utilizó información de las ofertas encontradas en la zona, que fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida, y, por el contrario, es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y el oferente dijo que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a la oferta en venta no mayor al 7%. Este porcentaje de negociación está acorde con las circunstancias económicas actuales y está basada en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

Convergencia entre valor de mercado y valor razonable: La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad, en general son compatibles, sino incluso conceptos idénticos. El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre. El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

Declaración de cumplimiento: Esta valoración utiliza como referencia las siguientes normas:

- Decreto 2150 de 1995 (Ley Anti-trámites) Avalúo de bienes inmuebles.
- Ley 1673 de 2013 (Julio 19). Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones. (Decreto 1074 de 2015 “Por medio del cual se expidió el Decreto Único Reglamentación del Sector Comercio, Industria y Turismo”).
- Ley 388 de 1997. Conocida como “Ley de Desarrollo Territorial”. Decreto 1420 de 1998. “Por la cual se reglamentan los artículos de las leyes 9/89, 388/97 el Decreto 2150/95 y el Decreto Ley 151/98 que tratan de la realización de los avalúos comerciales”.
- Resolución 620 de 2008 IGAC. “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.
- Normas Internacionales de valuación (IVS). International Valuation Standards Committee. 2005, 2007, 2011.
- Valoraciones RICS – Estándares Profesionales – Marzo 2012.

Se declara que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son concretas hasta donde el Avaluador alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El Avaluador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del Avaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

- El Avaluador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El Avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El Avaluador ha realizado la visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

En el sector se encontró el siguiente mercado inmobiliario para hallar el valor por hectárea de terreno:

ITEM	UBICACIÓN	TELEFONO	VALOR DEL PREDIO	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA/ Has	VALOR CONSTRUCCIONES	VALOR CULTIVOS, ANEXOS Y OTROS	VALOR TERRENO	FACTORES DE HOMOLOGACION				VALOR HECTAREA
										TOPOGR	USO	TAMAÑO	UBICACIÓN	
1	Vereda Pringamozal Centro	3213752387	\$320.000.000,00	7%	\$ 297.600.000,00	13,0000	\$ 100.000.000,00	\$ 20.000.000,00	\$ 177.600.000,00	1,15	0,95	0,95	0,95	\$ 13.470.020,77
2	Vereda La Flor	300 5507323	\$300.000.000,00	5%	\$ 285.000.000,00	2,2000	\$ 180.000.000,00	\$ 65.000.000,00	\$ 40.000.000,00	1,20	0,90	1,00	0,70	\$ 13.745.454,55
3	Vereda Paraguay	320 8744666	\$290.000.000,00	5%	\$ 275.500.000,00	3,0000	\$ 195.000.000,00	\$ 25.000.000,00	\$ 55.500.000,00	1,15	0,90	1,00	0,70	\$ 13.403.250,00
4	Vereda Guamalito	3144834586	\$220.000.000,00	6%	\$ 206.800.000,00	3,0000	\$ 140.000.000,00	\$ 35.000.000,00	\$ 31.800.000,00	1,20	0,98	1,00	0,95	\$ 11.842.320,00
Oferta No 1. Finca a 50 minutos del parque principal del guamo, cuenta con varios nacederos de agua, una pequeña cascada, colinda con el río Luisa, tiene un quiosco, casa con 2 habitaciones, cocina, pieza de herramientas, cuenta con luz publica, zona para hacer parrilladas y cultivos de mango y limón.										SUMATORIA				\$52.461.045,31
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR				861.455
Oferta No 2. Finca semi plana a 200 metros de la carretera que comunica San Luis con Payandé, tiene una casa completamente terminada, piscina, quiosco para reuniones sociales, cultivos de aguacate, mango y mandarina, aljibe y gas natural; tiene explotación económica turística y recreacional.										MEDIA ARITMÉTICA				13.115.261
										Coef.Variacion % (menor al 7.5)				6,57
Oferta No 3. Finca a 200 metros de la carretera que comunica a San Luis con Payandé, tiene dos casas completamente terminadas, cuenta con gas natural y aljibe, cultivos de mago, cacao, limón y frutales; le pasa por un costado el río Luisa y tiene potencial turístico para un balneario a orilla del río.										Limite Superior				\$ 13.976.716
										Limite Inferior				\$ 12.253.806
Oferta No 4. Finca en el Guamo Tolima a 8 kilometros vereda Guamalito frente a la escuela, 3 hectáreas, con árboles frutales con buena producción, casa grande de 3 habitaciones, kiosco, cocina y con todos servicios, agua, luz y gas.										VALOR ADOPTADO:				\$ 13.115.300

Fuente: Elaboración Propia

VALOR ADOPTADO POR HECTAREA DE TERRENO: \$ 13.115.300 que corresponde al valor de la media aritmética del estudio de mercado realizado para el área de terreno con clase agrologica II, y un 50% sobre el anterior valor para los suelos con afectación por ronda hídrica y suelos de protección y conservación ósea, \$ 6.557.650

11. RESULTADO DEL AVALÚO

RESULTADO DEL AVALÚO COMERCIAL			
DETALLE			
1. TERRENO	CANTIDAD EN HAS	VALOR UNITARIO \$ HA	SUBTOTAL
1.1 TERRENOS EN CLASE AGROLOGICA II	1,4826	\$13.115.300,00	\$19.444.743,78
1.2 TERRENOS EN SUELOS DE PROTECCION Y RONDA HIDRICA (50%)	1,0174	\$6.557.650,00	\$6.671.753,11
SUB-TOTAL TERRENO	2,5000		\$26.116.497
2. CONSTRUCCIONES	CANTIDAD EN M2	VALOR UNITARIO \$ M2	SUBTOTAL
2.1			\$0,00
2.2			
SUB-TOTAL CONSTRUCCIONES	0,00		\$0,00
VALOR TOTAL			\$26.116.497
TOTAL AVALÚO COMERCIAL		SON: VEINTISEIS MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE.	

Fuente: Elaboración Propia

El cálculo valuatorio se fundamenta en la determinación del valor unitario por hectárea de terreno, teniendo en cuenta la fluctuación entre la oferta y la demanda en el mercado inmobiliario del sector y las condiciones específicas de la construcción.

Analizadas las condiciones geométricas y topográficas del terreno, la ubicación geográfica dentro del sector rural del municipio y el comportamiento del mercado inmobiliario del sector, concluyo que el inmueble tiene un valor comercial de: **VEINTISEIS MILLONES CIENTO DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL VIGENTE. (\$ 26.116.497)**

Alexander Arevalo R.
93385092

ALEXANDER AREVALO RIVERA

Avaluador Registro RAA. - Aval 93385092.

12. CONSIDERACIONES ESPECIALES

Este Avalúo corresponde a las condiciones propias y actuales del inmueble, con todos los derechos inherentes a una propiedad sin limitaciones.

Este avalúo se considera ajustado a las características de la propiedad y del sector.

Algunos elementos inherentes al predio que son considerados como determinantes al efectuar el avalúo, tanto intrínseco como extrínseco se comentan a continuación:

FACTORES POSITIVOS O VALORIZANTES

- El desarrollo del sector favorece su Valorización toda vez que este aspecto tiende a aumentar.
- Cercanía del predio a los municipios de San Luis y Guamo.
- Predio localizado a orilla de vía inter-veredal y cerca de la escuela de la vereda Caimital.

FACTORES NEGATIVOS O DESVALORIZANTES

- Tener una aparente afectación representada en una línea de transmisión de hidrocarburos.
- Tener una afectación por ronda hídrica y suelo de protección y conservación que corresponde al 40% del total del área del predio.

Anexos:

- Registro fotográfico
- Certificado de libertad y tradición
- Copia de la escritura No 039 con fecha 02 de abril del 2001 de la Notaría Única de san Luis Tolima-Escritura de compraventa.
- Copia de la escritura No 145 con fecha 26 de septiembre del 2001 de la Notaría Única de san Luis Tolima – aclaración de escritura pública.
- Reporte Clases Agrológicas Del Predio.
- Experiencia e idoneidad Judicial.
- Registro Abierto De Avaluador.

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.

Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y Animales-Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
VIA VEREDAL	ACCESO AL PREDIO
	
VISTA PARCIAL DEL PREDIO	VISTA PARCIAL DEL PREDIO
	
VISTA PARCIAL DEL PREDIO	VISTA PARCIAL DEL PREDIO



**VISTA PARCIAL DEL PREDIO Y PASO SERVIDUMBRE
APARENTE DE HIDROCARBUROS**



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



VISTA PARCIAL DEL PREDIO



BEBEDEROS



RONDA HIDRICA



RONDA HIDRICA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUAMO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215118772159599

Nro Matrícula: 360-19901

Pagina 1 TURNO: 2023-360-1-1901

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:49:10 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 360 - GUAMO DEPTO: TOLIMA MUNICIPIO: SAN LUIS VEREDA: CAIMITAL

FECHA APERTURA: 11-04-1995 RADICACIÓN: 680 CON: ESCRITURA DE: 10-11-1994

CODIGO CATASTRAL: 736780002000000020334000000000 COD CATASTRAL ANT: 73678000200020334000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

EXTENSION 2 1/2 HTRAS. SEGÚN ESCRITURA 937 DE FECHA 10-11-94 DE LA NOTARÍA DEL GUAMO. SEGÚN ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE 1.984.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01. 01-23-12-71 SEGÚN ESCRITURA 852 DE FECHA 29-10-71 DE LA NOTARÍA DEL ESPINAL. VENTA. DE: INCORA. A: MÉNDEZ QUITORA ISIDRO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SAN FELIX

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

360 - 12198

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 23-07-1992 Radicación: 908

Doc: ESCRITURA 553 DEL 13-07-1992 NOTARIA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EN CUANTIA INDETERMINADA GRAVAMEN

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MENDEZ QUITORA ISIDRO

A: CAJA AGRARIA

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 11-04-1995 Radicación: 680

Doc: ESCRITURA 937 DEL 10-11-1994 NOTARIA DE GUAMO

VALOR ACTO: \$1,800,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA MODO ADQUISIC.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MENDEZ QUITORA ISIDRO

A: ROJAS FELIX MARIA

X



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUAMO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215118772159599

Nro Matrícula: 360-19901

Pagina 2 TURNO: 2023-360-1-1901

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:49:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-10-2001 Radicación: 1491

Doc: ESCRITURA 39 DEL 02-04-2001 NOTARIA DE SAN LUIS

VALOR ACTO: \$2,200,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 VENTA MODO ADQUISIC.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROJAS FELIX MARIA

A: POLANIA TOVAR JOSE OMAR

CC# 5920126 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 10-10-2001 Radicación: 1492

Doc: ESCRITURA 145 DEL 26-09-2001 NOTARIA DE SAN LUIS

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 901 ACLARACION ES 39 DEL 02-04-01 EN CUANTO A LO VENDIDO QUE SON 2 1/2 HTAS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ROJAS FELIX MARIA

A: POLANIA TOVAR JOSE OMAR

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 13-05-2010 Radicación: 2010-360-6-726

Doc: OFICIO 0485 DEL 11-05-2010 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASOCIACIÓN DE AGRICULTORES DE SAN LUIS TOLIMA"ASOSANLUIS"

A: POLANIA TOVAR JOSE OMAR

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 15-07-2013 Radicación: 2013-360-6-1254

Doc: OFICIO 0583 DEL 10-07-2013 JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL (AL EMBARGO ANOTACION 05)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASOCIACION DE AGRICULTORES DE SAN LUIS TOLIMA ASOSANLUIS

A: POLANIA TOVAR JOSE OMAR

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 09-08-2019 Radicación: 2019-360-6-1976

Doc: OFICIO 436 DEL 05-07-2019 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SAN LUIS

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INSAR LTDA

NIT# 8090086587

A: POLANIA TOVAR JOSE OMAR

CC# 5920126

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE GUAMO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230215118772159599

Nro Matrícula: 360-19901

Pagina 3 TURNO: 2023-360-1-1901

Impreso el 15 de Febrero de 2023 a las 10:49:10 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 3	Nro corrección: 1	Radicación: 2013-360-3-313	Fecha: 25-07-2013
EN LA ANOTACION 3 CEDULA INCLUIDA SI VALE ART. 59 DEL D.L. 1579 DEL 2012.			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 1	Radicación: 2011-360-3-217	Fecha: 16-07-2011
SE ACTUALIZA FICHA CATASTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			
Anotación Nro: 0	Nro corrección: 2	Radicación: ICARE-2015	Fecha: 21-12-2015
SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADOS POR EL I.G.A.C. (SNC), RES No. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)			

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-360-1-1901

FECHA: 15-02-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA BENILDA PRECIADO GUZMAN

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública



NUMERO: TREINTA Y NUEVE (39).

FECHA: ABRIL DOS (02) DE 2001.

ACTO: VENTA.

VALOR DEL ACTO. \$ 2.200.000.00.

VENDEDOR: FELIX MARIA ROJAS.

COMPRADOR: JOSE OMAR POLANIA TOVAR.

DIRECCION: PREDIO "SAN FELIX", VEREDA CAIMITAL, SAN LUIS TOLIMA.

CEDULA CATASTRAL NUMERO: 00-02-0002-0334-000.

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 360-0019901.

En el Municipio de San Luis, Departamento del Tolima, República de Colombia, en la fecha indicada, ante mí, **NILSON DARIO PARRA HERNANDEZ**, Notario Único de este Circulo, Compareció en la Oficina de la Notaría con minuta escrita el señor **FELIX MARIA ROJAS**, varón CASADO, con sociedad conyugal disuelta y liquidada, mayor de cincuenta (50) años de edad, vecino del Municipio de San Luis, Tolima, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número **5.918.414** expedidas en el GUAMO, Tolima, a quien identifique personalmente de todo lo cual doy fe, y expuso:

PRIMERO: Que por la presente escritura, transfiere a título de venta real y efectiva, a favor del señor **JOSE OMAR POLANIA TOVAR**, Varón CASADO, con sociedad conyugal vigente, mayor de edad, vecino del Municipio de SAN LUIS, TOLIMA, identificado con la cédula de ciudadanía número **5.920.126** expedida en el GUAMO, TOLIMA, a quien igualmente identifique personalmente, de todo lo cual doy fe, lo siguiente: El derecho pleno de dominio y posesión, sobre, Un lote de terreno, que hace parte del de mayor extensión denominado "PARCELA NUMERO VEINTICUATRO (24)" cuyos linderos se determinará más adelante, con una cabida aproximada de dos y media hectáreas (2 1/2 Hts.), que continuará llamándose "SAN FELIX", situado en la vereda CAIMITAL, jurisdicción de San Luis, Departamento del Tolima, y determinado por los siguientes linderos: "Por el NORTE, con terrenos del señor ISIDRO MENDEZ QUITORA; por el SUR, con la sucesión de OLIVERIO BARRETO; por el ORIENTE, con la quebrada CAIMITA; y por el OCCIDENTE, con terrenos del mismo señor ISIDRO MENDEZ QUITORA." --- El lote de terreno, parcela veinticuatro (24) de mayor extensión 18 Hts. 5.12000 Mts2., y de la cual se segrega el lote de terreno materia de la presente venta, de acuerdo al título tiene los siguientes linderos: "por el Nor-Este, va del mojón número dieciséis (16) en línea recta al mojón número

diecisiete (17), con rumbo N.W. azimut de trescientos diez grados (310°), y una distancia de ciento ochenta metros (180 Mts.); por el Nor-Este, se sale del mojón número diecisiete (17) por la vía del salado a San Luis, hasta llegar al mojón número cuarenta y nueve (49), con rumbo S.W. y una distancia de seiscientos sesenta metros (660 mts.); por el SUR, partiendo del mojón cuarenta y nueve (49) en línea recta al mojón número quince (15) con rumbo S.E. azimut de ciento cuarenta grados (140°), y distancia de quinientos dieciséis metros (516 mts.); de aquí se sigue por la quebrada el Tomín, aguas arriba, hasta llegar al mojón quince A (15A) con rumbo N.E. y distancia de ciento cincuenta metros (150 Mts.); por el ORIENTE, partiendo del mojón quince A (15 A), por la quebrada el Tomín al mojón número dieciséis (16), con rumbo N.E. y distancia de trescientos doce metros (312 mts.)".-- Este lote de terreno tiene cédula catastral número 00-02-0002-0012-000; y matrícula inmobiliaria número 360-0012198. -----

SEGUNDO.- Que en esta venta se comprenden todas las mejoras, construcciones, instalaciones, dependencias y anexidades existentes dentro del inmueble materia de esta venta, usos, costumbres y servidumbres que legalmente le corresponda, pues no se reserva sobre él derecho o parte alguna.-----

TERCERO.- Que el inmueble vendido se halla libre de todo gravamen, censo, hipoteca, demanda civil registrada, embargo judicial, patrimonio de familia no embargable, condición resolutoria del dominio, arrendamiento por escritura pública, anticresis, y no ha sido transferido por acto anterior al presente, declarándose a paz y salvo, tanto el vendedor como el comprador por concepto de mejas, o por cualquier otro concepto relacionado con el predio materia de esta transferencia.-----

CUARTO.- Que el precio de esta venta es la suma de DOS MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$ 2.200.000.00) moneda corriente, que manifiesta haber recibido de manos del comprador en dinero en efectivo a su entera satisfacción.-----

QUINTO:- Que el lote de terreno materia de esta venta fue adquirido por el vendedor FELIX MARIA ROJAS, por compra al señor ISIDRO MENDEZ QUITORA, mediante escritura pública número 937 del 10 de noviembre de 1.994 de la Notaría Única de el Guamo, Tolima, y registrada en la oficina de instrumentos públicos de el Guamo, mediante matrícula inmobiliaria número 360-0019901,-----

SEXTO.- El vendedor manifiesta que saldrá al saneamiento de lo vendido en todos los casos de Ley.-----



--2--

SÉPTIMO.- Que desde la fecha de otorgamiento de esta escritura deja al comprador en posesión y dominio del inmueble que le vende, por entrega real y material que ya le hizo.-----

OCTAVO.- El vendedor se obliga a responder por

cualquier acción real que resulte contra el derecho de dominio objeto de ella.-----

ACEPTACION.- presente el comprador **JOSE OMAR POLANIA TOVAR**, de las condiciones civiles ya anotadas manifestó: A) Aceptar la presente escritura, así como la venta que ella contiene a su favor; b) Que se encuentra en posesión y dominio del inmueble que adquirió; c) Que pagó al vendedor la suma de \$ 2.200.000.00, precio del inmueble adquirido; d) Que le deja a dicho predio el mismo nombre "SAN FELIX", que en la actualidad tiene.-----

-(HASTA AQUÍ LA MINUTA PESENTADA); Se adiciona la presente minuta con otro punto, y que hará parte integrante de la misma, así: A pesar que el predio materia de esta venta, es menor de tres hectáreas (3-Hts.), no es obice para su transferencias de acuerdo a la Reforma Agraria, que este será destinado para su VIVIENDA CAMPESINA, una de las excepciones contenidas en la Ley de Reforma Agraria, lo cual acepta expresamente el comprador.--- (HASTA AQUÍ LA MINUTA).-----

Los comparecientes presentaron paz y salvo Municipal número 289521 el cual se protocoliza con este público instrumento.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- Leído el presente instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro de la copia dentro del termino legal, lo aprueban y lo firman como aparece conmigo y por ante mi El Notario que doy fe y LO

AUTORIZO.-----

Este instrumento se extendió en las hojas de papel notarial número AA 2556652 y AA 2556653.----- **DERECHOS.-** Resolución No. 5839 de Diciembre 27 de 2000.--

EL VENDEDOR:

Felix Maria Rojas
FELIX MARIA ROJAS

159810

JOSE OMAR POLANIA TOVAR

JOSE OMAR POLANIA TOVAR

EL NOTARIO:

NILSON DARIO PARRA HERNANDEZ

NOTARIO UNICO.



7



AA 2556840

NUMERO: CIENTO CUARENTA Y CINCO (145). ==
FECHA: SEPTIEMBRE VEINTISEIS (26) DE 2001. ==
ACTO: ACLARACIÓN DE ESCRITURA
PUBLICA.-----
OTORGANTES:- FELIX MARIA ROJAS y JOSE
OMAR POLANIA TOVAR .-----

DIRECCIÓN : PREDIO " SAN FELIX ", VEREDA CAIMITAL, DE LA JURISDICCION
DEL MUNICIPIO DE SAN LUIS, TOLIMA.-----

CEDULA CATASTRAL NUMERO: 00-02-0002-0334-000.-----

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO: 360-0019901.-----

En el Municipio de San Luis, Departamento del Tolima, República de Colombia, en la
fecha indicada, ante mí, **NILSON DARIO PARRA HERNANDEZ**, Notario Único de este
Círculo, Comparecieron en la Oficina de la Notaría los señores: **FELIX MARIA ROJAS** y
JOSE OMAR POLANIA TOVAR, mayores de edad, vecinos de San Luis Tolima,
identificados con las Cédulas de Ciudadanía Números **5.918.414** y **5.920.126** expedidas en
Guamo Tolima, de estado civil el primero CASADO, con sociedad conyugal disuelta y
liquidada y el segundo CASADO, con sociedad conyugal vigente, a quienes identifiqué
personalmente de todo lo cual doy fe y expusieron:-----

PRIMERO:- Que por medio de la escritura publica número 39 de fecha 02 de Abril de 2001,
el señor **FELIX MARIA ROJAS**, hizo venta al señor **JOSE OMAR POLANIA TOVAR**,
señalándose el área de venta como DOS (2) HECTÁREAS y MEDIA (5.000 M2), de otro de
mayor extensión de 18 Hectáreas 5.120 Metros cuadrados.-----

SEGUNDO.- La Escritura Número 39 de Abril 02 de 2001, fue autorizada por esta Notaría
y luego al momento de su inscripción de tal acto en el folio de Matrícula de número 360-
0019901 del Registro del Circuito de el Guamo Tolima, se advirtió y así se le hizo saber a los
interesados por medio del oficio número 99 de fecha 22 de Mayo de 2001, en donde expresa
que: "*se le devuelve la escritura No.39 de abril 02 de 2001 debido a que el vendedor solo
posee 2 ½ Hta, (sic) por lo tanto no es mayor su extensión de 18 Hta 5120 M2*". Por lo que
hace necesario acatar lo dispuesto por la oficina de registro seccional de el Guamo Tolima,
precisando en consecuencia en este acto, que la venta se refiere a todo el predio que posee el
vendedor, es decir, DOS HECTÁREAS Y MEDIA (2HA. 5.000 M2), que fue lo adquirido
por él en la compra que le efectuara al señor ISIDRO MENDEZ QUITORA, tal como consta

en la escritura pública No. 937 de fecha 10 de noviembre de 1994, y no como se indicara en la escritura No. 39 que ahora se corrige, por no hacer parte de uno de mayor extensión, como quedara anotado en la escritura que es objeto de modificación .-----

TERCERO.- Por lo anteriormente dispuesto se corrige la escritura pública número 39 de fecha 02 de Abril de 2001 de esta Notaría, en cuanto que: se modifica la cláusula primera, toda vez que, la venta efectuada en dicho acto se hace en su totalidad, ya que el vendedor solo posee 2 hectáreas y media 5.000 M2.-----

CUARTO- En consecuencia de lo anterior se modificará la escritura No. 39 del 02 de abril de 2001, en los términos referidos.-----

SEXTO.- Que todas las demás cláusulas siguen vigentes tal y como aparece en el instrumento afectado. -----

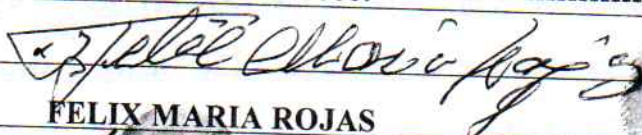
ACEPTACION.- presente los señores: **FELIX MARIA ROJAS y JOSE OMAR POLANIA TOVAR**, de las condiciones civiles ya indicadas, manifestaron: Aceptar la presente escritura y la ACLARACIÓN que la misma contiene a su favor por hallarla a su plena satisfacción.-----

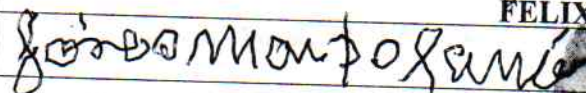
OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- Leído el presente instrumento a los comparecientes y advertidos de la formalidad del registro de la copia dentro del termino legal, lo aprueban y lo firman como aparece conmigo y por ante mi El Notario que doy fe y LO AUTORIZO.-----

Este instrumento se extendió en las hoja de papel notarial número AA 2556840.-----

DERECHOS.- Resolución No. 5839 de Diciembre 27 de 2000.-----

LOS COMPARECIENTES:


FELIX MARIA ROJAS



JOSE OMAR POLANIA TOVAR

EL NOTARIO:


NILSON DARIO PARRA HERNANDEZ.
NOTARIO UNICO.



GOBIERNO DE COLOMBIA



Reporte de clases agrológicas

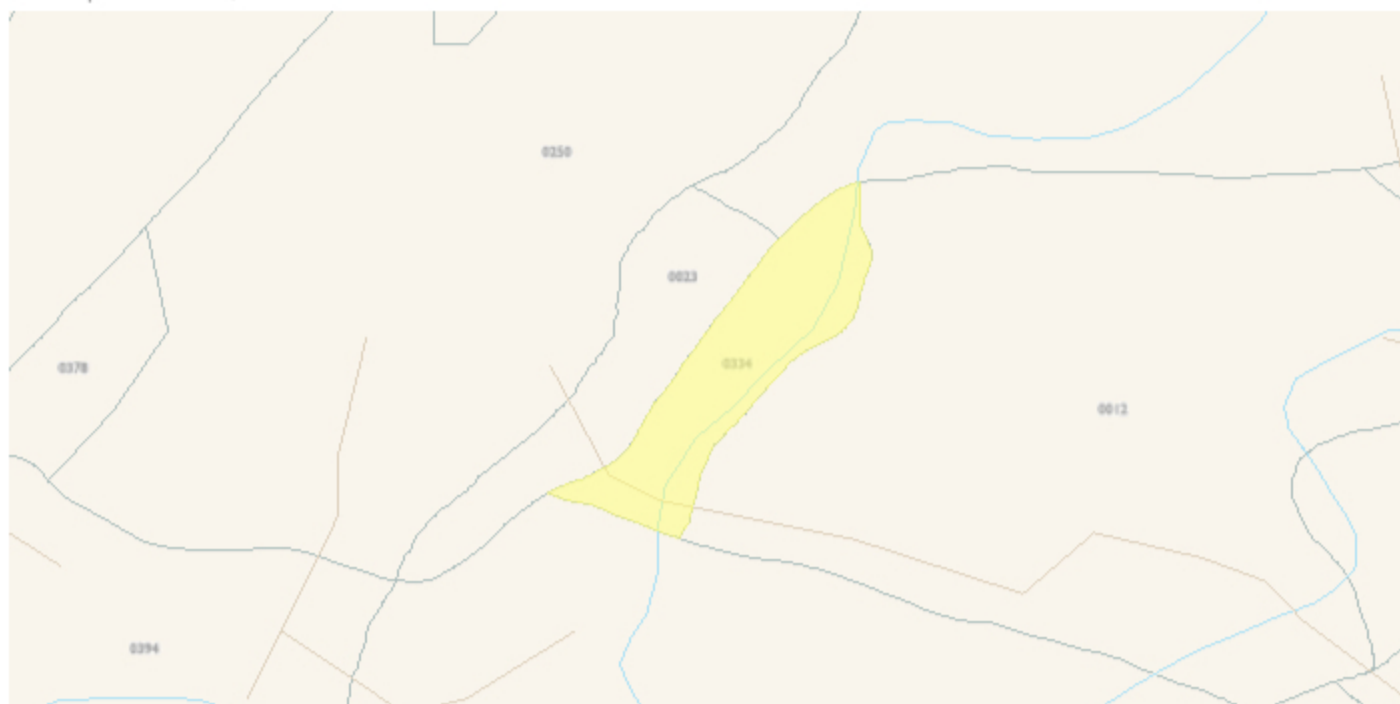


● ◆ ✕ ■ COLOMBIA EN MAPAS



Información general

Municipio: San Luis, Tolima



Identificación general

Número predial: 736780002000000020334000000000

Número predial (anterior): 73678000200020334000

Municipio: San Luis, Tolima

Norte (m): 2007071.931124

Este (m): 4763718.425734

Dirección: SAN FELIX

Área del terreno: 25000 m²

Área de construcción: 0 m²

Destino económico: AGROPECUARIO

Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2022

Fecha del reporte: 2023-04-03 15:58:14

[Link a Colombia en Mapas](#)





Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
■ IIs	Principales limitantes: En algunos sectores se pueden presentar ligeras limitaciones en la profundidad efectiva por la presencia de capas arenosas o de sales superficiales fácilmente corregibles Usos recomendados: Estas tierras permiten el empleo de maquinaria agrícola y son aptas para cultivos comerciales como arroz, sorgo, algodón, ajonjolí, maíz, frutales y pastos mejorados Prácticas de manejo: Se debe tener cuidado con el estado de humedad del suelo, cuando se laboran con maquinaria pesada, ya que su empleo en estado muy húmedo, puede causar la destrucción de la estructura y la formación de capas compactadas que restringen la permeabilidad de los suelos. También, se deben hacer las aplicaciones de fertilizantes teniendo en cuenta los análisis de suelos, para evitar la sobre fertilización Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Tolima Escala: 1:100.000 Año: 1997	1.97 ha	100.00%

A quien corresponda,
E.S.D.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto;

- 1. Alexander Arévalo Rivera**, identificado con la cedula de ciudadanía No. 93.385.092 de Ibagué, Administrador De Empresas, egresado y titulado en la Universidad Del Tolima, en el año 1999, con tarjeta profesional 126535 expedida por el Concejo profesional De Administración De Empresas; Técnico en normas de competencia laborales en Avalúos, en el año 2018; Auxiliar de Justicia, con vigencia del 01 de abril de 2019 hasta marzo 31 de 2021; actualmente inscrito en el Registro Abierto Avaluadores – RAA AVAL-93385092 de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV, con la siguientes categorías:

Categoría 1 - Inmuebles Urbanos

Categoría 2 - Inmuebles Rurales

Categoría 3 - Recursos Naturales y Suelos De Protección

Categoría 4 - Obras de Infraestructura

Categoría 6 - Inmuebles Especiales

Categoría 7 - Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Categoría 8 - Maquinaria Y Equipos Especiales

Categoría 10 - Semovientes y Animales

Categoría 11 - Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio

Categoría 12 - Intangibles

Categoría 13- Intangibles Especiales

Otorgadas según, Régimen Académico Artículo 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013 y reglamentada en el Decreto 556 del 2014.

Por lo exigido en el Artículo 226 del Código General del Proceso, en mi calidad de Perito Valuador y para la providencia de la prueba pericial presentada por el suscrito, bajo la gravedad del juramento manifiesto:

- 2.** Para efectos de Notificaciones mi dirección es Manzana A Casa 27 Andalucía Real, Ibagué-Tolima. mi correo electrónico es arevaloalexander@gmail.com , y mi teléfono de contacto es 304-2103382

3. Técnico en Avalúos:

Certificado de Aptitud Ocupacional de **Técnico Laboral por Competencias en: AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y**

ESPECIALES, del Instituto de Educación para el Trabajo y el desarrollo Humano TECNI – INCAS, con duración Total de 820 Horas de formación presencial, de fecha 28 de enero de 2018, en la ciudad de Armenia.

Taller Virtual “Intangibles Especiales: Servidumbre e Indemnización al Patrimonio” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 4 al 8 de 2020 – 15 Horas.

Taller Virtual “Valoración de Cultivos de Café, Caña de Azúcar, Guanábana y Cacao” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 12 al 20 de 2020 – 21 Horas.

Taller Virtual “QGIS para Avaluadores, Prediadores Catastrales y Planeadores del Territorio” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Mayo 11 al 27 de 2020 – 30 Horas.

Taller Virtual “Catastro Multiproposito” Seagrario. Palmira – Valle del Cauca – Junio 08 al 25 de 2020 – 20 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Maquinaria y Equipos” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Diciembre 30 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Sistemas de Producción Rural” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Noviembre 18 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Rurales” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Octubre 14 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Especiales” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Agosto 30 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “En Avalúos de Bienes Inmuebles Urbanos” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Julio 5 de 2017 – 120 Horas.

Diplomado “Fundamentos Básicos en Avalúos de Bienes Muebles e Inmuebles” Instituto Técnico de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano TECNI – INCAS. Armenia (Quindío) – Abril 22 de 2017 – 120 Horas.

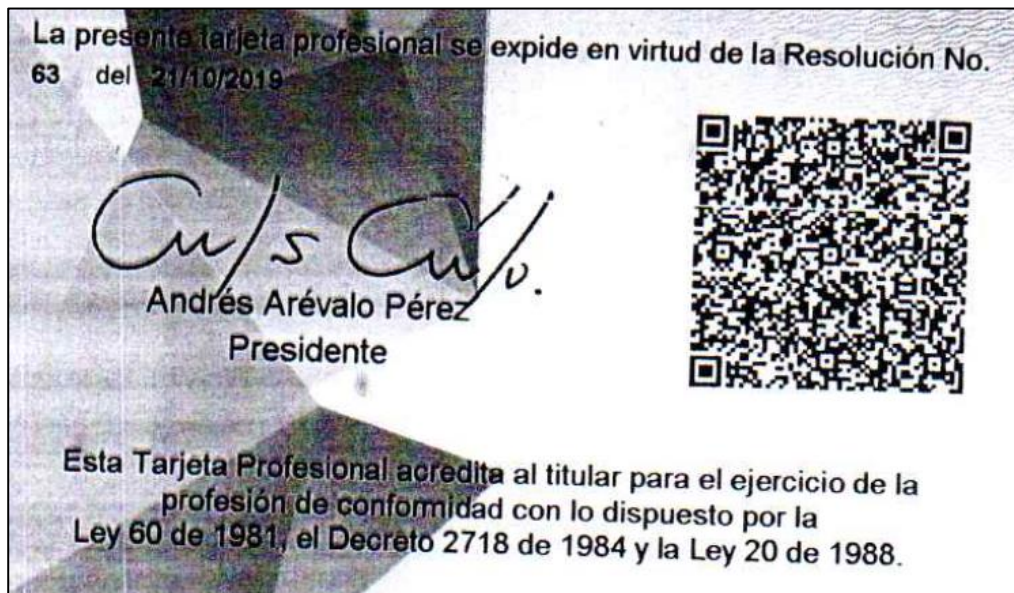
Diplomado “Valoración De Bienes Ambientales Y Recursos Naturales” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.

Diplomado “Valoración De Empresas (activos) E Intangibles” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.

Diplomado “Avalúos De Intangibles Especiales” Instituto Técnico de Administración Y Salud. INCATEC, Barranquilla (Atlántico) – Abril de 2020 – 160 Horas.



ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
AVALUADOR CERTIFICADO
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE
AVALUADOR – RAA. No. AVAL-93385092



	INSTITUTO TECNOLÓGICO – INCAS ACTAS GENERALES	CÓDIGO: VERSIÓN: APROBACIÓN: PÁGINA:	DE-P01-100-F03 02 13/06/2012 Pág. 3 de 28
---	--	---	--

INSTITUTO DE EDUCACIÓN Y FORMACIÓN PARA EL TRABAJO
Y EL DESARROLLO HUMANO
NIT 801.003.185-3
Resolución de Registro de Programas N°. 2257 de fecha julio 14 de 2015 de la S.E.M

ACTA N° 32

En la ciudad de Armenia departamento del Quindío, el día 28 de enero de 2018, siendo las 3:00 de la tarde, se llevó a cabo en el salón (Pamba uno) del Hotel Mocawa Allure ubicado en la carrera 14 9N-00 el acto con el cual, la sociedad del INSTITUTO TECNOLÓGICO DE EDUCACIÓN Y FORMACIÓN PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO "TECNI INCAS" Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la trigésima segunda promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la tercera del programa de **TECNICO LABORAL PO COMPETENCIAS EN AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES**, evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa de:

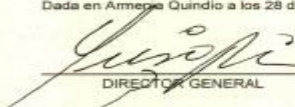
AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES URBANOS – RURALES Y ESPECIALES

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

AREVALO RIVERA ALEXANDER
Identificado (a) con C.C 93.385.092 de Ibagué Tolima

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha 28 de enero de 2018 consta de (28) graduandos, comienza con el nombre de ARBELAEZ TABARES JAIRO DE JESUS y termina con el apellido y nombre de VALENCIA GARZON RAFAEL ALEJANDRO.

Dada en Armenia Quindío a los 28 días del mes de enero de 2018.


DIRECTOR GENERAL


SECRETARÍA GENERAL

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.
Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-
Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y
Animales-Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
AVALUADOR CERTIFICADO
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE
AVALUADOR – RAA. No. AVAL-93385092

¡ Juntos construimos tu Futuro!


Instituto Técnico de Administración y Salud
NIT: 802.008.964-0

**ACTA DE CLAUSURA DE PROGRAMAS Y CERTIFICACIÓN DE APTITUD
OCUPACIONAL POR COMPETENCIAS EN TÉCNICO EN AVALUOS**
No 03 DEL 22 DE DICIEMBRE DE 2020

En la ciudad de Malambo (Atlántico), a los Veintidós (22) días del mes de Diciembre de 2020, en el Salón de Eventos de INCATEC, en ceremonia virtual, siendo las siete (7:00 P.M.) de la noche, se reunieron los suscritos Director General, Doctor **JORGE TAMAYO ARGUELLES** y el Directora Académica, Señora **KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA** del INSTITUTO TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN Y SALUD – INCATEC y demás invitados especiales, con el fin de formalizar en ceremonia de clausura de programas la culminación de estudios de (la) estudiante **Alexander Arévalo Rivera**, identificado(a) con la cédula No **93.385.092** expedida en **Ibagué (Tolima)**, quien llenó todos los requisitos que el Reglamento Pedagógico estipula para optar al Certificado de Aptitud Ocupacional Como Técnico Laboral por Competencias en **TÉCNICO EN AVALUOS**, Registro de Programa según Resolución 00453 del 11 de diciembre de 2019, expedida por la secretaria de educación municipal de Malambo (Atl.) con una intensidad de 1300 Horas, el Director General tomó el juramento reglamentario e hizo entrega del correspondiente certificado y la presente acta debidamente firmados, sellados y registrados en el folio No **0117C** del libro de certificaciones No **01**

Es fiel copia tomada del original debidamente firmada por el Director General y la Directora Académica. Dada en Malambo (Atlántico) a los Veintidós (22) días del mes de Diciembre de 2020.


JORGE TAMAYO ARGUELLES
Director General


KATHYA CENETH DIAZ MENDOZA
Directora Académica



Escuela de Administración, Educación y Tecnología: Calle 57 N° 43 - 78 • Barranquilla • TEL.: 333 5006
Escuela de Salud: Carrera 46 N° 60 - 41 • Barranquilla • TEL.: 360 2875 - 368 5151 • 301 278 4798
Escuela de Cosmetología y Belleza: Calle 64 N° 50 - 79 • Barranquilla • TEL.: 349 2965 • 317 6586096
Escuela INCATEC Malambo: Calle 7 N° 16 - 24 • Malambo • TEL.: 384 3264 • 311 6875022


www.incatec.edu.co



CIAF | Centro de Investigación y Desarrollo en Información Geográfica

EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI
CIAF

CERTIFICA QUE

Alexander Arevalo Rivera

Con documento de identidad No. 93385092

Asistió al curso teórico RECONOCEDOR PREDIAL URBANO – RURAL, con una dedicación de 40 horas, de acuerdo con los lineamientos de la Dirección de Gestión Catastral del IGAC.

La presente certificación se expide en la ciudad de Bogotá D.C., el día:
19 de diciembre de 2021


JHON FREDY GONZÁLEZ DUÑAS
Director de Gestión Catastral

Compruebe la validez de este certificado en: https://ite.centro.igac.gov.co/moodle/mod/customer/verify_certificate.php Código: **YTRKGWA8B**

Alexander Arévalo Rivera. arevaloalexander@gmail.com
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA. AVAL 93385092.
Inmuebles Urbanos-Inmuebles Rurales-Recursos Naturales Y Suelos De Protección-Obras De Infraestructura-Inmuebles Especiales-Maquinaria Fija, Equipos Y Maquinaria Móvil-Maquinaria Y Equipos Especiales-Semovientes Y Animales-Activos Operacionales Y Establecimientos De Comercio- Intangibles e Intangibles Especiales.
Cel 304-2103382



4. A la fecha no he adelantado ningún Tipo de Publicación e Investigación con referencia a los peritajes, por lo cual no anexo ningún tipo de documento.
5. Durante los últimos 4 años se han adelantado los siguientes Peritajes:

Juzgado o Despacho Judicial	Las partes	Clase de Proceso	Fecha	Apoderados De las Partes
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2017-0063	De: Ruth Saavedra A: Janer Saavedra y otros	Reivindicatorio	Sept 2020	César Augusto Triana Moreno y Gustavo Trujillo
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué- Reparto	Omaira Herrera y Otros	Proceso Divisorio	Nov 2020	Sin información
Juzgado Promiscuo Municipal-Cajamarca Tolima Radicación No 2018-0253	De: Silvestre Rodríguez A: personas inciertas e indeterminadas	Proceso Ordinario De Pertenencia	Dic 2020	Edwin Alonso Quintero

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
AVALUADOR CERTIFICADO
Administrador Empresas T.P. 126535 CPADE
AVALUADOR – RAA. No. AVAL-93385092

Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	De: Cristóbal Serrano A: Latin American Capital Corp S.A	Dictamen pericial daño emergente y lucro cesante	Feb 2021	José Raúl García Hernández
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	De: Nelson Devia A: Latin American Capital Corp S. A	Dictamen pericial daño emergente y lucro cesante	Feb 2021	José Raúl García Hernández
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	Claudia Del Pilar Trujillo y Otros	Proceso Divisorio	Mayo 2021	Sin información
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2017-0063	De: Ruth Saavedra A: Janer Saavedra y otros	Calculo Frutos Civiles	Junio 2021	César Augusto Triana Moreno y Gustavo Trujillo
Juzgado Primero promiscuo Municipal De San Luis Radicación No 2021-0014	De: Francisco Galeano A: Jairo Gemade	Restitución inmueble arrendado	Agosto 2021	Sin información
Juzgado Civil Del Circuito De Ibagué-Reperto	Heriberto Franco Rodas Y Otros	Proceso Divisorio	Junio 2021	Fernando Perdomo
Juzgado Quinto Civil Del Circuito De Ibagué. Radicación No 73001-31-03-005-2019-0023-00	De: Ligia López De Burbano A: Rigoberto Naranjo Galeano Y Otros.	Nulidad De Escritura Pública	Diciembre 2021	Elmer quintero
Juzgado Primero Promiscuo Municipal De Saldaña-Tolima 73-671-40-89-001-2021-00034-00	De: Cesar Abel Duarte Mejía A: Luis Enrique Duarte Rojas	Posesorio	Abril 2022	Luis Fernando Aldana y Rodrigo Adrián Guzmán
Juzgado 43 civil del circuito de Bogotá	De: Acosta Carlos Alberto A: Arévalo Gladys.	Demanda En Proceso Verbal	Mayo 2022	Sin información

Juzgado Primero Civil Del Circuito especializado en restitución de tierras Radicado 2020-00340-00	De: José Aquimin Pérez A: José Damas Gómez.	Restitución de tierras abandonadas	Julio 2022	Diego Fernando Ferreira y Jenny carolina Meneses
Juzgado Tercero Civil Del Circuito De Ibagué. Rad:73003103003202100 19900	De: John Eduard Galindo varón A: Orlando Machado, Otros Y Personas Inciertas E Indeterminadas	Proceso de pertenencia por prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio	Marzo 2023	Fernando Perdomo

En los casos en los que en la columna donde se relacionan los apoderados de las partes está “sin información” es porque no se tuvo contacto directo con los abogados, solamente con alguna de las partes o con los secretarios de los juzgados quienes solicitaban directamente el avalúo o dictamen pericial.

6. Manifiesto que no he sido designado en procesos anteriores con las partes de este proceso.
7. Afirmo que no me encuentro en curso en ninguno de los causales previstos en el Artículo 50 del Código General del Proceso.
8. Declaro que las experiencias realizadas con sus respectivos exámenes y los métodos de investigación utilizados en anteriores procesos todos han sido sobre el mismo tema avalúos de inmuebles **Resolución 620 del IGAC**. Y liquidaciones de indemnizaciones de lucro cesante y daño emergente.
9. Así mismo, informo que los exámenes y métodos utilizados e investigados en procesos anteriores han sido del mismo tenor y son los que efectúo en mi regular profesión. **Resolución 620 del IGAC**.

Alexander Arévalo R.
93385092

ALEXANDER ARÉVALO RIVERA
C.C. 93385092 de Ibagué
Perito Avaluador RAA 93385092.



PIN de Validación: a5880a1f



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Marzo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-93385092.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA 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
16 Mar 2018

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
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales , Lotes incluidos en estructura ecológica principal

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Minas , Yacimientos y explotaciones minerales , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos



PIN de Validación: a5880a1f

Naturales Renovables , Daños ambientales

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

- Puentes , Túneles

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
16 Mar 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.

Fecha de inscripción
16 Mar 2018

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: a5880a1f



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
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

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
19 Mar 2019

Regimen
Régimen de Transición

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas , Patentes , Secretos empresariales , Derechos autor , Derechos deportivos , Espectro radioeléctrico

Fecha de inscripción
22 Ene 2021

Regimen
Régimen Académico

- Nombres comerciales , Fondo de comercio , Prima comercial , Otros similares

Fecha de inscripción
19 Mar 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance



PIN de Validación: a5880a1f



- 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
22 Ene 2021

Regimen
Régimen de Transición

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: IBAGUÉ, TOLIMA

Dirección: MANZANA A, CASA 27, ANDALUCIA REAL

Teléfono: 3042103382

Correo Electrónico: arevaloalexander@gmail.com

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

Técnico laboral por competencias en Avalúos de bienes muebles e inmuebles urbanos, rurales y especiales - Tecni-Incas

Técnico laboral por competencias en Técnico en avalúos - Incatec

Administrador de empresas - Universidad del Tolima

Especialista en gerencia de mercadeo - Escuela de Administración de Negocios EAN

TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	11 Feb 2019

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93385092.

El(la) señor(a) ALEXANDER ARÉVALO RIVERA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

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 Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN de Validación: a5880a1f



PIN DE VALIDACIÓN

a5880a1f

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 dies (10) días del mes de Abril del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal