

AVALUO COMERCIAL



**INMUEBLE RURAL
PREDIO LOS HOBOS
VEREDA SAN ANTONIO
SAN LUIS -TOLIMA**

NOVIEMBRE DE 2020

**AVALUO COMERCIAL
INMUEBLE RURAL
PREDIO LOS HOBOS
VEREDA SAN ANTONIO
SAN LUIS -TOLIMA**

TABLA DE CONTENIDO

CONTENIDO	PAG.
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	3
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACION.	3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.	3
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACION DEL VALOR.	3
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR.	3
6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	4
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS.	8
8. CARACTERIZACION DE LA REGION	9
9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE	10
10. NORMATIVIDAD MUNICIPAL	13
11. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS.	13
12. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL	13
13. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION	14
14. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.	14
15. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.	14
16. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	14
17. METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	14
18. JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)	15
19. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)	15
20. VALUACIÓN	17
21. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME.	17
22. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO.	17
23. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR.	17
24. ANEXOS	18

Referencia Normativa: El presente documento se elaboró a partir de la Norma Técnica Sectorial NTS, enmarcada y contextualizada de las Normas Internacionales de Valuación del IVSC al entorno colombiano, y regulada por El Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación, ICONTEC, según Decreto 2269 de 1993 del Ministerio de Desarrollo Económico.

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

INFORME TECNICO DE AVALUO RURAL	
1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE	
NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE	Laserna Y Cía. Insumos Agropecuarios S.A.S
DOCUMENTO DE IDENTIFICACION	NIT: 809008658-7
2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	
OBJETO DE LA VALUACION	Determinar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, ubicado en el municipio de San Luis en la Vereda San Antonio.
DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	Laserna Y Cía. Insumos Agropecuarios S.A.S
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el titulo legal de la misma (certificado de tradición). ➤ El valuador no revelara información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente. 	
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	
FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE	Agosto 30 de 2020
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR	Noviembre 16 de 2020
5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR	
BASES DE LA VALUACION	Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes.
DEFINICION Y TIPO DE VALOR	El presente informe valuatorio, corresponde estimar el valor comercial o de mercado del predio objeto de avalúo, de conformidad a las condiciones y uso específico que presenta el inmueble. De donde se puede definir valor de mercado como: "El precio más probable en términos de dinero que la propiedad lograría en un mercado abierto competitivo dadas las condiciones y requisitos para una venta justa, en la cual el vendedor y el comprador actúan con pleno conocimiento y prudencia, asumiendo que el precio no es afectado por ningún estímulo indebido.

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	
DERECHO DE PROPIEDAD	Real, con título de adquisición.
TITULO DE ADQUISICION	Escritura pública No. 413 del 11 de Agosto de 1980, de la Notaria Única de El Guamo Tolima
NOMENCLATURA Y/O NOMBRE DEL PREDIO	Predio Los Hobos
MATRICULA INMOBILIARIA	360-1399
CEDULA CATASTRAL	736780002000000020250000000000
PROPIETARIO	José Omar Polania Tovar
CEDULA DE CIUDADANIA	C.C 5.920.126
<p>LINDEROS GENERALES DEL PREDIO LOS HOBOS: Los linderos fueron tomados de La escritura pública 336 del 15 de septiembre de 1964 de la Notaria Única del Guamo</p> <p>NORTE: Con Ananías Monroy ORIENTE: Con tierras de la Hacienda Caimital SUR: Con Lote de María de Jesús Bonilla OCCIDENTE: Con Ananías Monroy</p>	
	
<p>Figura 1. Alinderación General Predio Los Hobos Fuente: Elaboración propia</p>	
<p>Linderos del predio de acuerdo con la identificación que se realizó en campo en compañía del señor Edison Briñez quien manifestó ser el administrador del predio El Paraíso de propiedad de Omar Polania y poseedor de una fracción del predio Los Hobos objeto de este avaluo</p>	

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

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

SUR: Antes con Con Lote de María de Jesús Bonilla, después con Pascual Guzman, hoy con via publica interveredal

OCCIDENTE: antes con Ananías Monroy, después con Pascual Guzman, 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 via, 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

LOCALIZACION:

El municipio de San Luis se caracteriza por tener dos centros poblados de gran importancia que polarizan el territorio en las zonas centro y Sur donde se centraliza la influencia de la cabecera municipal y hacia la zona Norte el centro poblado de Payandé. Se encuentra localizado en la parte central del departamento del Tolima en el borde Oriental de la cordillera Central en el valle cálido del alto Magdalena; con las siguientes coordenadas planas con origen en Bogotá Norte X=970123 m.N., Sur X=926043 m.N., Este Y=897917 m.E. y Oeste Y=873188 m.E.; coordenadas geográficas: Norte 4° 19' 41" latitud Norte; Sur 3° 55' 47" latitud Norte; Este 75° 00' 01" longitud Oeste; Oeste 75° 13' 22" longitud Oeste, con una extensión de 41.354,2 Hectáreas



Figura 2. Plano de localización del predio en el municipio.
Fuente. EOT Municipio de San Luis Tolima

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

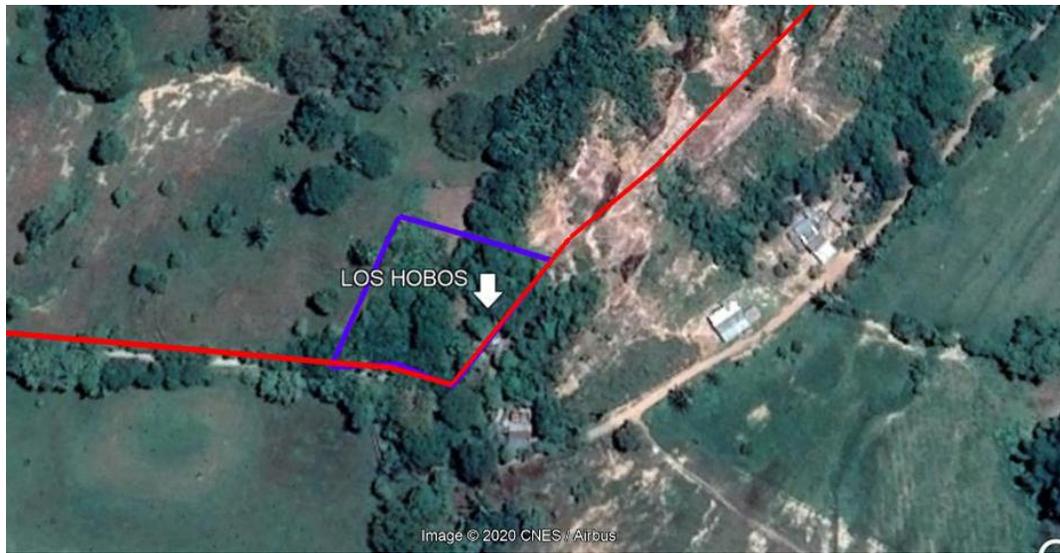


Figura 3. Imagen del predio
Fuente. Google Earth

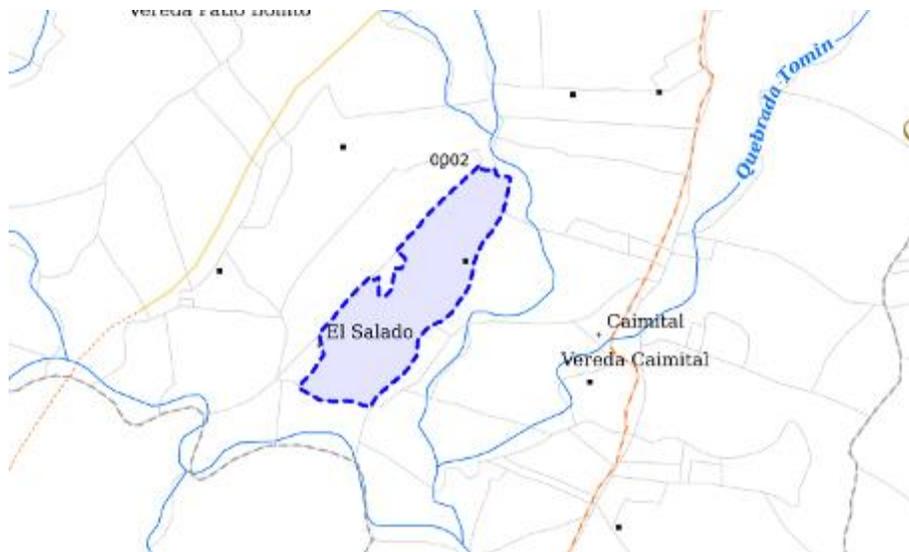


Figura 4. Imagen catastral del predio
Fuente. Geoportal IGAC

🔍 Consulta Catastral

Resultado

📄 Exportar
Geojson ▼

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	678 - SAN LUIS
Código Predial Nacional:	736780002000000020250000000000
Código Predial:	73678000200020250000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	EL PARAISO
Área de terreno:	234375 m2
Área construida:	0 m2

Figura 5. Información catastral del predio
Fuente. Geoportal IGAC

7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS	
PAIS DE UBICACIÓN	Colombia
DEPARTAMENTO	Tolima.
MUNICIPIO DE UBICACIÓN	San Luis
CORREGIMIENTO	No aplica
VEREDA	San Antonio
NOMBRE DEL PREDIO	Los Hobos

ACCESO: Partiendo del área urbana del municipio de San Luis, por la vía a la vereda Caimital que comunica con distintas veredas de la zona sur en un recorrido de aproximadamente 8.5 kilómetros hasta llegar a la escuela de la vereda Caimital, aquí se gira a la derecha y en un recorrido aproximado de 1300 metros se encuentra el Predio Los Hobos por donde se hace ingreso al predio al costado derecho



Figura 6. Localización específica del predio.

Fuente. EOT Municipio de San Luis Tolima

PLANCHA IGAC		
8. CARACTERIZACION DE LA REGION		
Delimitación del sector	Norte	Con la vereda San Antonio
	Sur	Con la vereda San Antonio
	Oriente	Con la Vereda Caimital
	Occidente	Con la Vereda Patio Bonito y vereda la cañada
Actividad económica del sector	La Vereda San Antonio, ubicada en la zona sur oriental del Municipio de San Luis Tolima desarrolla su economía básicamente en ganadería y cultivos de cítricos y frutales.	
Características socioeconómicas	La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de minifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio.	
Estrato	Sin información.	
Situación de orden publico	En el momento de la visita no se encontró ningún factor que alterara la labor del perito.	
Infraestructura vial y de transporte.	El sistema vial se reduce a una sola vía que comunica con otras veredas, pudiéndose desde allí, acceder por un sentido a la vía que comunica con el Municipio de San Luis. La vía se encuentra destapada en regular estado de conservación.	

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

	El transporte de pasajeros se realiza desde este sector básicamente en motocicletas, carros particulares o jeep que hacen línea en los días de mercado de los centros poblados más cercanos.
Distancia y tiempo de desplazamiento.	A 9.8 kilómetros aproximadamente del casco urbano de San Luis con aproximadamente 25 minutos de desplazamiento en motocicleta
Presencia de infraestructura dotacional	La infraestructura dotacional como escuela se encuentra relativamente cerca
Calidad de los servicios públicos	<ul style="list-style-type: none"> • El servicio de Energía eléctrica no tiene. • El servicio de acueducto no tiene. • No hay servicio de telefonía fija pero en la actualidad hay conexión a través de líneas celulares.
Perspectivas de desarrollo y valorización.	Baja, teniendo en cuenta su posibilidad de desarrollo, en proyectos recreacionales y campestres.
Caracterización física de región	No aplica
Recursos hídricos	No tiene
9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE	
Frentes sobre vías	El predio presenta frente sobre vía.
Cercas perimetrales o internas	Presenta cercas perimetrales con postes en madera aserrada y 4 hilos de alambre de púas por el costado sur y parte del costado occidental
Vías internas	No tiene
Explotación económica actual del predio	
En la actualidad el área de estudio, presenta una destinación para ganadería y forestal con rastrojos altos	
Análisis detallado de recursos hídricos en el predio.	No tiene
Servicios públicos del predio	El predio no tiene servicios públicos de acueducto y energía eléctrica
Sistema de riego	El predio no cuenta con sistema de riego, ni presenta concesión de aguas.
CARACTERIZACION DEL TERRENO	
Áreas del predio	De acuerdo con: <ul style="list-style-type: none"> - Escritura pública No. 413 del 11 de agosto de 1980, de la Notaria Única de El Guamo Tolima: 3 ha 00.00 m² - La escritura pública 336 del 15 de septiembre de 1964 de la Notaria Única del Guamo 3 ha 00.00 m² - El certificado de Libertad y Tradición 360-1399: 3 ha 0000.00 m² - El Geoportal del IGAC: 23 ha 4375 m²

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

Forma geométrica	Polígono irregular
Relieve y topografía	Presenta un relieve plano con las siguientes características: ✓ Topografía inclinada. ✓ Paisaje: de planicie. ✓ Forma de la pendiente: alta ✓ Erosión superficial: Eólica. ✓ Humedad del suelo: nivel freático bajo ✓ Drenaje natural: alto. ✓ Profundidad efectiva: hasta 50 cm. ✓ Rocosidad: alta ✓ Afección de las plantas por sales: baja
CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS	
ARTÍCULO 89. 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 17, Mapa de Zonificación Ambiental.	
Vocación del suelo	Vocación agrícola.
Conflictos de uso	Según el EOT en su mapa de conflicto de usos del suelo: sin información.
Condiciones determinantes para la realización del avalúo.	
Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades. <ul style="list-style-type: none"> ➤ El tamaño total del predio y la destinación. ➤ El mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, poco dinámico. ➤ Factores de ubicación y destino económico. ➤ Buena disponibilidad de recursos hídricos del inmueble. ➤ Distancia a los centros de atracción económica y/o consumo desde el predio. ➤ Área explotada. ➤ Estructura e infraestructura adecuada para la explotación del predio. ➤ La localización del predio ➤ Las condiciones de seguridad que se presentan en la zona. ➤ El desarrollo progresivo turístico que presenta el sector. ➤ El uso actual que presenta la finca, la cual desarrolla actividades ganaderas. ➤ La topografía. ➤ La ubicación altimétrica del terreno en estudio. ➤ El buen estado de conservación general del cerramiento perimetral 	
CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	
Construcciones	No presenta
Caracterización de los cultivos	No presenta

y/o productos vegetales.	
Caracterización de las actividades pecuarias.	No aplica.
Caracterización de otras actividades desarrolladas en el bien inmueble	No aplica.

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

Condiciones Agrologicas del predio y la región.

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

Características climáticas del predio

- ✓ Altura (m.s.n.m.); 500 - 1000 altura predio: 360 msnm
- ✓ Temperatura °C: > 24
- ✓ Precipitación; 500 -1000 mm
- ✓ Piso Térmico: Se encuentra dentro de la región latitudinal Bosque Muy Seco (bms-T)
- ✓ Factores Limitantes: La vegetación natural en esta región muy limitada y en algunos sectores nulos, pues los terrenos con disponibilidad de agua y mejores suelos son ocupados con pastos y cultivos tales como arroz, algodón, maíz, yuca, frutales, tabaco y sorgo. Las altas temperaturas limitan los cultivos a la instalación de sistemas de riego para su buen desarrollo.
- ✓ Distribución de Lluvias: > 6 meses que son: marzo a mayo y de septiembre a noviembre.
- ✓ Vegetación Natural: En esta zona la vegetación se limita a la abundancia de pastos y rastrojos bajos, las especies más representativas son los Guácimo, Igúas, ceibos, Sáman.

10. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

Para el desarrollo de este informe valuatorio se tuvo en cuenta los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio. Es importante mencionar que actualmente, Acuerdo No. 003 marzo 18 de 2.010 rige el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de San Luis Tolima

ZONIFICACION AMBIENTAL IDENTIFICADA DEL PREDIO

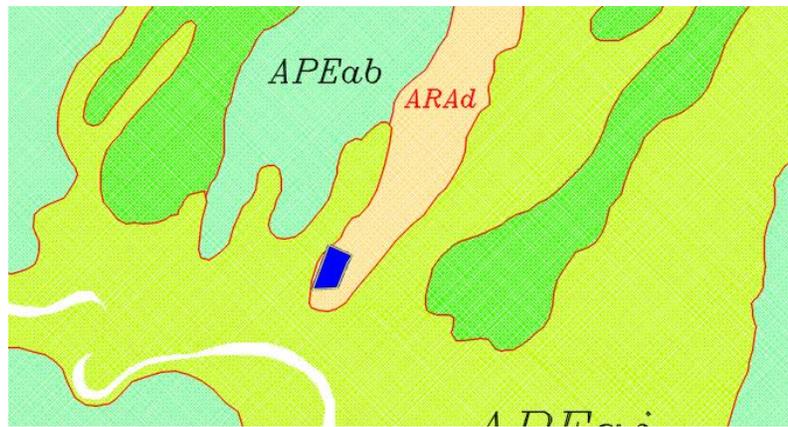


Figura 7. Localización del predio en el mapa de zonificación ambiental
Fuente. EOT Municipio de San Luis Tolima

LEYENDA

SÍMBOLO	ÁREAS	CATEGORÍA DE MANEJO	DESCRIPCIÓN
ARAv	ÁREAS DE RIESGO NATURAL (ARN)	VOLCÁNICO	Áreas con amenazas por dispersión de flujos de cenizas y pómez, y lahares del Volcán Cerro Machín y lahares del Volcán Nevado del Tolima.
ARNh		HIDROLÓGICO	Áreas potencialmente inundables por acción del río Luisía.
ARNm		REMOSIÓN EN MASA	Áreas susceptibles a procesos de remoción en masa con pendientes mayores del 71 %.
ARAE	ÁREAS DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL (ARA)	ÁREAS EROSIONADAS	Áreas con diferentes tipos de degradación del suelo, como erosión en surcos, cárcavas, laminar, terracetos, zanjonos, entre otras.
ARAd		ÁREAS DE PROTEGIDAS	Áreas de nacimientos, márgenes de cauces naturales, frágiles y de ecosistemas estratégicos.
ARAc		ÁREAS CONTAMINADAS	Áreas de basureras y de drenajes naturales colectores de aguas residuales de alcantarillados.
APEai			Intensiva: Áreas con muy buenas condiciones para la explotación agropecuaria intensiva siempre y cuando se promueva la sustentabilidad ambiental.

Figura 8. Leyenda del mapa de zonificación ambiental
Fuente. EOT Municipio de San Luis Tolima

ARTÍCULO 90. ÁREA DE RECUPERACIÓN AMBIENTAL DESPROTEGIDAS (ARAd).

Son áreas pertenecientes a nacimientos de ríos y quebradas sin la protección adecuada que permita la preservación del recurso agua; en el municipio se encuentran en áreas aledañas a explotaciones mineras, lo que acentúa el problema de desprotección; se deben realizar programas de conservación de suelos y restauración de la cobertura vegetal.

Se presenta en un área de 2.415,10 Ha, correspondientes al 5,84% de la extensión total del municipio, encontrándose en las veredas El Hobo, Santa Isabel, La Laguna, La Flor, Jagua Flor, Jagua Bartolito, Contreras, Paraguay, El Puño, Tomín, Los Ciruelos, Campoalegre, Caimital, San Antonio, Tomogó, La Meseta, La Cañada, San Anastasio, Primavera y Pedregal, ver Anexo 18A, Mapa de Zonificación Ambiental.

Fuente. Cartografía EOT San Luis

11. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

MATRICULA INMOBILIARIA	360-1399
ESCRITURA DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 413 del 11 de Agosto de 1980, de la Notaria Única de El Guamo Tolima
CEDULA CATASTRAL	736780002000000020250000000000
LICENCIA DE CONSTRUCCION	No registra
MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN	Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 y Resolución Reglamentaria expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" No. 620 del 2008 y demás normas concordantes de acuerdo con el propósito y en concordancia con el encargo valuatorio.
INFORMACION JURIDICA	Escritura pública No. 413 del 11 de Agosto de 1980, de la Notaria Única de El Guamo Tolima

12. IDENTIFICACION DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACION DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL

No presenta.

13. DESCRIPCION DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACION

Instrucciones del encargo valuatorio

Se desarrollará el presente avalúo, para determinar el justiprecio del Predio Los Hobos ubicado en la Vereda San Antonio, jurisdicción del Municipio de San Luis Tolima, toda vez que se requiere dentro proceso ejecutivo en contra de José Omar Polania Tovar que se lleva en el Juzgado de San Luis

14. DESCRIPCION DE LA HIPOTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS	No presenta.
--	--------------

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	No presenta.
SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES	Presenta afectación por Ronda Hídrica
SEGURIDAD	En la actualidad el predio no presenta problemas de seguridad.
PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS	No se evidencia presencia de grupos insurgentes al margen de la ley en la zona.
15. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	
Existe una fracción del predio está siendo ocupado de manera pacífica por el señor Edison Briñez, quien es el administrador del señor Omar Polania y que de acuerdo con su manifestación la está ejerciendo posesión desde hace más de 25 años en un área aproximada de 5000 m ² en donde tiene construida una vivienda en material, una en bahareque, una ramada y tiene sembrados frutales y productos de pancoger	
16. DESCRIPCION DE LA INFORMACION Y DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.	
No aplica	
17. METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	
<p>El cálculo del avalúo se fundamentó en el uso reglamentado y el destino económico actual del inmueble. Conforme a las condiciones locales del mercado inmobiliario en el sector, se investigó por el Método Comparativo teniendo como indicadores económicos la investigación indirecta de ofertas por internet y directa a personas que, por su condición de profesional en el área o calidad de propietarios de la región, tienen criterio acertado en la conceptualización del mercado de la finca raíz en la zona de ubicación del predio objeto del avalúo.</p> <p>Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.</p>	
18. JUSTIFICACION DE LA(S) METODOLOGIA(S)	
<p>Método de Comparación o de Mercado. Método que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de oferta o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto de Avalúo. Propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios rurales dentro del entorno de localización. Se realizó comparación teniendo en cuenta elementos como: Localización, área de los predios, distancia a vías de importancia, forma, topografía, frente sobre vías internas, disponibilidad de aguas, normatividad, relación frente-fondo, entre otros.</p>	

19. MEMORIA(S) DE CALCULO(S)

VALOR POR HECTÁREA EN LA ZONA

ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIO RURALES

No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	AREA DE TERRENO HA	DESCRIPCION DEL INMUEBLE	NUMERO DE CONTACTO	FUENTE
1	Se vende Finca en Producción 20 hectáreas, San Luis, Tolima	\$ 480.000.000	18	Se vende finca de 18 Hectareas por escritura pública, medidas relajés 20 Hectareas. Terreno plano En el municipio de San Luis TOLIMA. Cuenta con Casa tiene 2 cuartos grandes, sala comedor, Cocina y baños. Cuenta con 400 palos de limon en producción con sistema de riego. 80 palos de naranja Tánjelo palos de frutales Guarábana, guayaba, Cachacos, palos de Teca, pastos para pastoreo. Cuenta con una quebrada se llama (El Común) que atraviesa la finca y en verano no se seca. También cuenta con aljibe de 15 Mts. para sacar agua por Motobomba. Esta muy bien ubicada, buenas vías de acceso, a 10 minutos del pueblo, a 1 hora de Ibaqué.	3015640732	INTERNET
2	Fincas en Venta	\$ 170.000.000	6	Finca en san Luis Tolima cerca al (guamo) excelente ubicación con carretera en muy buenas condiciones hasta la entrada de la casa, consta de seis hectáreas en escrituras y un poco mas en físico, tiene casa en obra gris , consta de dos lagos, galpón de pollos, aproximadamente cien palos de limón, cuenta con todos los servicios públicos, además de esto tiene aguas veraneras, dos lagos para peces produciendo, algunos frutales, se entrega produciendo y con todos los elementos que contiene. y sus respectivas máquinas para el trabajo. Aproveche esta oportunidad.	3052450560	INTERNET
3	finca en San Luis Tolima vereda Caimital	\$ 110.000.000	2	Finca 2 hectáreas, casa con 3 habitaciones, baño, cocina, lavadero, tanque de Agua, una pequeña piscina vacía, tiene cultivo de limón. Llega cualquier tipo de vehículo hasta la finca es a borde de la carretera. Para llegar a la finca: saliendo del municipio de San Luis Tolima hacia la vía del Guamo tomando la primera vía veredal hacia la derecha y por la carretera se llega en 15 minutos.	https://www.olx.com.co/item/se-vende-finca-en-san-luis-tolima-vereda-caimital-a-15-minutos-del-pueblo-se-deja-en-90-millones-iiid-1105339752	INTERNET
4	Se vende Finca en san Luis Tolima	\$ 170.000.000	6	Finca en san Luis Tolima cerca al (guamo) excelente ubicación con carretera en muy buenas condiciones hasta la entrada de la casa, consta de seis hectáreas en escrituras y un poco mas en físico, tiene casa en obra gris , consta de dos lagos, galpón de pollos, aproximadamente cien palos de limón, cuenta con todos los servicios públicos, además de esto tiene aguas veraneras, algunos frutales, se entrega produciendo y con todos los elementos que contiene. y sus respectivas máquinas para el trabajo.	https://www.olx.com.co/item/se-vende-finca-en-san-luis-tolima-excelente-oportunidad-iiid-1106322039	INTERNET
5	Lote en San Luis	\$ 200.000.000	5,5923	Lote en venta en el Municipio San Luis, a 6 km de Payande A 3 km de la va principal, con una rea 55.923 mts, cuenta con una producción 150 palos de mango y limn taiiti, cuatro poteros para ganadera, pastos de corte, corral, punto para gas natural, acueducto veredal, red de energia a 30 mts del lote. el lote es ondulado.	https://www.properati.com.co/de-talle/wvsp-venta-casa-san-luis-pai-la-quinta-sas#sug_src	INTERNET

ESTUDIO DE MERCADO DE PREDIO RURALES									
No.	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO HA	AREA DE CONSTRUCC ION (m²)	VALOR ESTIMADO m² DE CONSTRUCCION	VALOR ESTIMADO CONSTRUCCIONES	VALOR TERRENO ha
1	Se vende Finca en Producción 20 hectáreas, San Luis, Tolima	\$ 480.000.000	5%	\$ 456.000.000	18	300	\$ 700.000,00	\$ 210.000.000	\$ 13.666.667
2	Fincas en Venta	\$ 170.000.000	5%	\$ 161.500.000	6	130	\$ 600.000,00	\$ 78.000.000	\$ 13.916.667
3	finca en San Luis Tolima vereda Caimital	\$ 110.000.000	5%	\$ 104.500.000	2	130	\$ 600.000,00	\$ 78.000.000	\$ 13.250.000
4	Se vende Finca en san Luis Tolima	\$ 170.000.000	5%	\$ 161.500.000	6	120	\$ 600.000,00	\$ 72.000.000	\$ 14.916.667
5	Lote en San Luis	\$ 200.000.000	5%	\$ 190.000.000	5,5923	55923	\$ 2.000,00	\$ 111.846.000	\$ 13.975.287
CALCULOS ESTADISTICOS							Promedio	\$ 13.945.057,49	
							Desviacion Estandar	\$ 613.667	
							Coefficiente de Variación	4,40%	
							Limite Inferior	\$ 13.331.390,00	
							Milite Superior	\$ 14.558.725,00	
VALOR ADOPTADO					\$ 13.945.057	AREA INMUEBLE	2,5	ha	

Para la determinación del valor comercial de la zona, en el presente estudio de mercado se relacionaron todas las ofertas que se encontraron en la consulta que se hizo por internet, las cuales se depuraron de tal forma que el cálculo estadístico ajustado a la norma ofrezca los resultados reales del mercado

COMERCIALIZACION

EL CRITERIO DE HERWEET PARA EL FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN

Después de muchos estudios, surgió una propuesta conocida en el mundo de la Tasación de Bienes como el Criterio de “Herweet”, el cual combina, la Condición de la Oferta, con la Condición de la Demanda, que en un momento determinado aplica a un Bien Inmueble, dependiendo del “Momento Económico” que viva la actividad inmobiliaria en el segmento

del mercado específico que aplica para el bien analizado.

Dado que se observa un comportamiento inmobiliario similar en los Inmuebles que presentan las mismas características en el sector, pero por la misma limitación de áreas desprotegidas con que se encuentra en la cartografía del EOT de San Luis, se considera que los valores de oferta son aún menores al predio valorado en el presente estudio, se afectará el valor de mercado adoptado del predio con un factor de OFERTA Y DEMANDA, que permita llegar al valor real del predio; dado lo anterior, se aplicará el factor de Comercialización de Herweert, que analiza el dato a través de la fusión de los 2 factores.

En la actualidad el inmueble presenta una demanda regular y una oferta moderada, dada la dinámica inmobiliaria del sector, considerando que no existen empresas o personas buscando inmuebles de estas características para desarrollar una actividad siquiera similar a la del objeto del avalúo en el sector, maxime que se encuentra sumamente enrastrado y además tiene un poseedor dentro del mismo.

Elementos que inciden en el Factor de Comercialización:

Por involucrar al valor de mercado, el factor de comercialización cambia con el tiempo de acuerdo a diversas circunstancias, entre ellas:

- Características de la actividad inmobiliaria (Oferta y demanda)
- Condiciones socio-políticas y económicas del país.
- Relación del inmueble a tasar con el entorno (Arquitectura, área, acabados, etc.)
- Nivel socioeconómico
- Tipo de desarrollo (tipo condominio, urbanización, etc.)
- Ubicación y disponibilidad de servicios
- Obsolescencia Física y/o Funcional
- Uso y explotación del inmueble
- Liquidez del bien y riesgo

DEMANDA	COEFICIENTE HERWET	OFERTA
1,65832	EXIGUA	0,60302
1,44224	ESCASA	0,69337
1,26493	BAJA	0,79056
1,11804	MODERADA	0,89443
1,00000	BALANCEADA	1,00000
0,89443	REGULAR	1,11804
0,79056	ALTA	1,26493
0,69337	CONSIDERABLE	1,44224
0,60302	EXCESIVA	1,65832

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

LOS HOBOS					
VALOR COMERCIAL	\$				13.945.057
OFERTA (BAJA)	0,79056				
DEMANDA (REGULAR)	0,89443				
FACTOR DE COMERCIALIZACION	0,79056	X	0,89443	0,707100581	
VALOR FINAL COMERCIAL AJUSTADO	\$ 13.945.057	X	0,707100581	\$	9.860.558
VALOR ADOPTADO					\$ 9.860.000
COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	LA	Presenta una demanda baja y una oferta baja.			
PERSPECTIVAS VALORIZACION	DE	Media.			
TIEMPO COMERCIALIZACIÓN MERCADEO	DE Y	Ocho meses con una buena divulgación y promoción.			
20. VALUACIÓN					
VALUACION					
DESCRIPCIÓN	ÁREA / m2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL		
TERRENO	3,00	\$ 9.860.000	\$	29.580.000	
VALOR TOTAL				\$	29.580.000
SON: VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL PESOS MONEDA LEGAL (\$29.580.000,00)					
21. LAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME					
Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.					
22. DECLARACION DEL CUMPLIMIENTO					
El informe de valuación de bienes inmuebles se ha desarrollado la valuación, cumpliendo con los requisitos y Normas NTS, confirmando que:					
<ul style="list-style-type: none"> • Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. • Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio; • El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien 					

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

inmueble objeto del presente estudio; <ul style="list-style-type: none"> Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe; La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta; El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión; El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando; El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación 	
23. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR	
NOMBRE DEL VALUADOR	RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN Ingeniero Civil Especialista en Gestión Ambiental Especialista en Avalúos T.P. 25202-230141 CND.
REGISTRO DE ACREDITACION PUBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR	R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores) Aval-93084798 Canet Auxiliar De La Justicia No. 067-2017 Del Consejo Superior De La Judicatura
DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	Se deja constancia que el valuador manifiesta no tener ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o interesado del inmueble objeto de valuación, con el fin de evitar cualquier conflicto de intereses. Además se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
FIRMA DEL RESPONSABLE	 Ing. RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN R.A.A. AVAL- 93084798 R.N.A. 3279
24. ANEXOS	
Para complementar el presente informe valuatorio se anexan (24) fotografías.	

REGISTRO FOTOGRAFICO



Área en posesión de un tercero



Área en posesión de un tercero



Área en posesión de un tercero y via de acceso



Área en posesión de un tercero



Área en posesión de un tercero



Área en posesión de un tercero y construcciones



Área en posesión de un tercero



Área en posesión de un tercero



Vía y predio

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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



Área en posesión de un tercero



Via y Área en posesión de un tercero



Estado de conservación del predio

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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



RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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



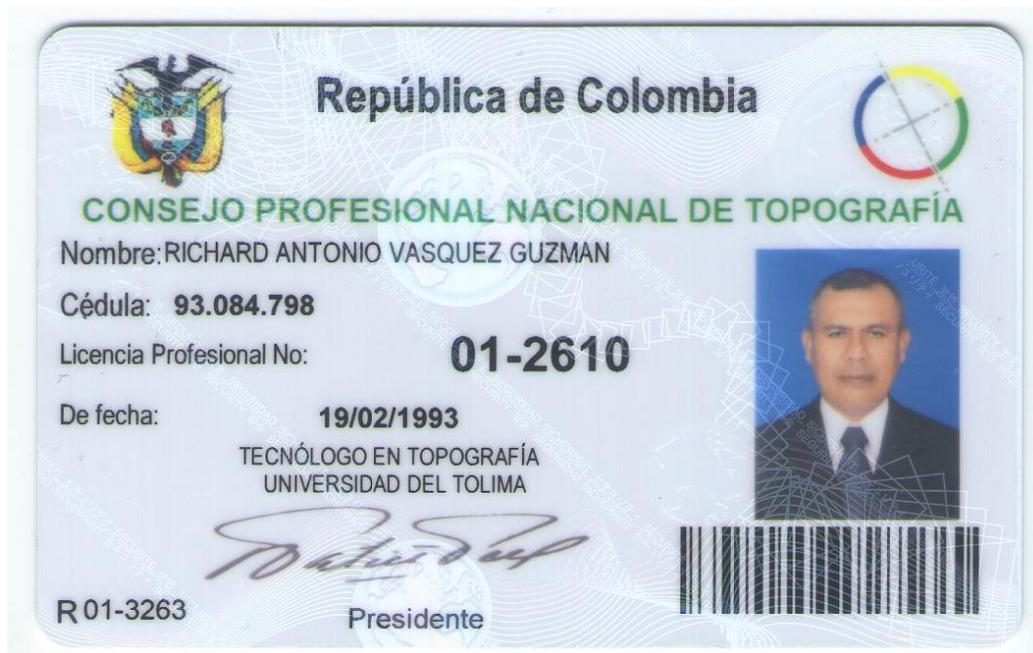
RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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



República de Colombia

CONSEJO PROFESIONAL NACIONAL DE TOPOGRAFÍA

Nombre: RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN

Cédula: 93.084.798

Licencia Profesional No: 01-2610

De fecha: 19/02/1993

TECNÓLOGO EN TOPOGRAFÍA
UNIVERSIDAD DEL TOLIMA

R01-3263 Presidente

Esta tarjeta forma parte integral de la Licencia Profesional
Junto con la Resolución aprobatoria.

Esta tarjeta es documento público y junto con el Certificado de vigencia
acredita al titular para ejercer la profesión de TOPOGRAFO en la
República de Colombia de acuerdo con la Ley 70 de 1979 y el
Decreto Reglamentario 690 de 1981

**Sí esta tarjeta es encontrada, por favor, enviarla a la dirección
de la oficina del Consejo Profesional Nacional de Topografía
Calle 42 N° 8 A - 69 Ofc 601. Tel. 2881490 - 2451694
<http://cpnt.gov.co> Bogotá - Colombia**

Para cualquier información comunicarse con el Consejo Profesional Nacional
de Topografía. Email: Info@cpnt.gov.co

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

**Dirección Seccional de Administración
Judicial
Ibagué - Tolima**



RICHARD ANTONIO

VASQUEZ GUZMAN

C.C. 93.084.798

**LICENCIA
AUXILIAR DE LA JUSTICIA**

Vigencia: ABRIL 01 DE 2019

Hasta: MARZO 31 DE 2021

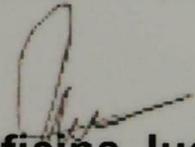
N. 099 - 2019

VALIDA ÚNICAMENTE PARA POSESION

Cra 2 #11-80 Edificio Metropol - Tel: 2610090 - OFICINA JUDICIAL

CARGOS

- 1.- PROFESIONALES -SANEAMIENTO AMBIENTAL;MEDIO AMBIENTE; EXP. EN INTANGIBLES; ANALISIS Y DISEÑO DE ESTRUCTURAS.
- 2.- INGENIERO - CIVI
- 3.- TECNICO - AGRIMENSOR; CONSTRUCTOR; OBRAS CIVILES; TOPOGRAFO; DIBUJANTE; Delineante de ARQ


Jefe Oficina Judicial

EN CASO DE PERDIDA FAVOR DEVOLVERLO A LA OFICINA JUDICIAL

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

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

10	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	DE EDUARDO SILVESTRE GUZMAN Y OTROS CONTRA TRINFINA CORTES SILVETRE. RAD. 2009-00057-00	DIVISORIO	2013
11	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	TERESA DE JESUS MONTOYA CONTRA AGUSTIN RODRIGUEZ	IMPOSICION DE SERVIDUMBRE	2013
12	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARLENY BRIÑEZ RODRIGUEZ CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	PERTENENCIA – INCIDENTE DE NULIDAD	2013
13	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	DIOMEDEZ LOZANO APACHE Y ANANIAS ORTIZ VASQUEZ CONTRA EMGESA S.A. CENTRAL HIDROELECTRICA DE BETANIA CHB S.A. ESP	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTU AL DE MAYOR CUANTIA	2013
14	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	JESUS EMILIO CHAMBO EMBUS CONTRA ISAGEN S.A. E.S.P. RADICACION 2013-00063-00	LESION ENORME	2013
15	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	ANA JOAQUINA PINTO RIVERA CONTRA MARIA DEL ROSARIO PINTO RIVERA Y OTROS	DIVISORIO	2013
16	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MELGAR	JOSE JOAQUÍN AVILA NOPE CONTRA INES LUCIA LOPEZ DOMINGUEZ Y BENEDO TORRES ULLOA. RADICACION No. 2012-00201	ORDINARIO DE MENOR CUANTIA	2013
17	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE NATAGAIMA	CENON DE JESUS PERALTA RODRIGUEZ CONTRA CARLOS A DIAZ ORTIZ. Rad. 2012-00090	ORDINARIO DIVISORIO	2013
18	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE NATAGAIMA	ANGEL ERNESTO GUERRA LOZANO CONTRA EMGESA S.A.	ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTU AL	2013
19	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE ORTEGA	GIL ÑUSTES CONTRA EUSTACIO MENDEZ GUTIERREZ Y OTROS	ORDINARIO REINVINDICATORIO	2013

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

20	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	BANCOLOMBIA S.A. CONTRA CARLOS EDUARDO ESPINOSA	EJECUTIVO MIXTO	2013
21	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SECRETARIA SALA CIVIL – FAMILIA	ROSA MARIA QUENCANO DE YATE Y OTROS CONTRA JAIME PADILLA DIAZ Y OTROS RAD 2008-00160-02	ORDINARIO REINVINCATORIO	2013
22	JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL ESPINAL TOLIMA	GLADYS MONTEALEGRE CAMPOS	ESPECIAL DE SANEAMIENTO DE TITULOS	2013
23	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ANDRES FERNANDO ARENAS GAMBOA Y OTROS CONTRA LA EMPRESA DE ENERGIA DEL PACIFICO S.A. E.S.P. EPSA	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	2014
24	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ARSENIO LOPEZ Y OTRA CONTRA LA ASOCIACION DE USUARIOS DEL DISTRITO DE ADECUACION DE TIERRAS DE MEDIANA ESCALA DEL RIO PRADO “ASOPRADO”	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL	2014
25	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	LUIS ONOFRE SALAZAR ROJAS CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2014-00055-00	PERTENENCIA	2014
26	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	ADELA BARRIOS ALDANA, FRANCISCO ARCE MOLINA, POLANIA BARRIOS ALDANA, SUSANA SALCEDO BONILLA CONTRA JOSE VICENTE DURAN, GUSTAVO DURAN GOMEZ, PEDRO BARRIOS MONTEALEGRE Y TEONILA BARRIOS ALDANA. RADICACION 2008-00204-00	DIVISORIO	2014
27	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	PEDRO MARIA MENDEZ RODRIGUEZ CONTRA PARROQUIA SANTA BARBARA DE PAYANDE Y OTROS	PERTENENCIA	2014
28	JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO DE ORTEGA	LIBARDO CAPERA MENDOZA CONTRA CARMEN DEL PILAR PRADA RADA Y JOSE IVAN JOYA BRIÑEZ	PRUEBA ANTICIPADA	2014

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

29	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ELVIRA MORALES DE CUENCA CONTRA ALIRIO MORALES HERNANDEZ Y OTROS. RADICACION 2014-0034-00	PERTENENCIA	2015
30	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MELGAR	SEGUNDO ROSERO NEITA RODRIGUEZ CONTRA DAGOBERTO VELASQUEZ LOZANO. RADICACION No. 2013-00158-00	REINVIDICATORIO	2015
31	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	RAQUEL RAMIREZ CONTRA GUILLERMO HOYOS MORALES. RAD. 2014-00163-00	PERTENENCIA	2015
32	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	HUGO PEREZ ROA CONTRA SUCESION DE MIGUEL ANGEL FLOREZ Y OTROS. RADICACION 2013-00172-00	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2015
33	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ORLANDO CORDOBA LOPEZ CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS	PERTENENCIA	2015
34	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MELGAR	MARIA CONSUELO SANCHEZ CONTRA CLARA INES LOMBO LOZANO. RAD 2015-00197-00	ORDINARIO DE SUBASTA PUBLICA	2015
35	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHAPARRAL TOLIMA	JOSE ANTONIO REINOSO FLOREZ Y OTRO CONTRA ENERTOLIMA S.A. E.S.P. RADICADO 2015-00010-00	RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	2016
36	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE CHAPARRAL TOLIMA	EDNA YAMILE SOSA AGUIAR CONTRA ISAGEN S.A. E.S.P. RADICADO 2014-00088-00	LESION ENORME	2016
37	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE MELGAR	NEGOCIOS E INVERSIONES FINANCIERAS S.A. CONTRA CONSTRUCTORA LA ROCA LTDA.	DESPACHO COMISORIO No. 113 (EJECUTIVO HIPOTECARIO No. 2012-00465)	2016
38	JUZGADO PRIMERO PROMISCO DE ORTEGA	GILDARDO MEJIA Y MARIA MEJIA ZABALA CONTRA FAGINE MEJIA ZABALA. RAD. 2015-00036-00	DIVISORIO	2016

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

39	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL DE NATAGAIMA	LUIS FERNEY YARA GONZALEZ CONTRA EMGESA S.A.	ORDINARIO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL	2016
40	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	FEDERACION NACIONAL DE CAFETEROS HOY DUVAN RAMIREZ BAYONA CONTRA FLAMINIO ORTIZ TRIANA. RADICACION 2014-00209-00	ORDINARIO REIVINDICATORIO	2016
41	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	XIMENA DEL PILAR ANDRADE RODRIGUEZ CONTRA MARIA STELLA ANDRADE RODRIGUEZ. RAD. 2015-00088-00	DIVISORIO	2016
42	JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE SALDAÑA	GLORIA MARIA, ANGEL, LUIS ALBERTO, RICARDO JOSE, ANA CONSUELO LOZANO TRIANA Y BLANCA DIVA LOZANO DE SANCHEZ CONTRA ANA CECILIA RAMIREZ SADOVAL. RADICACION 2015-00025-00	SUCESIÓN SIMPLE INTESTADA	2016
43	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	PORFILIA GONZALEZ BARCENAS Y OTRA CONTRA OTTO ARIEL ORTIZ TRIANA Y OTROS. RADICACION 2012-00023-00	DIVISORIO	2016
PERITAJES PRESENTADOS DE ACUERDO CON EL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO				
44	JUZGADO SEXTO CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ	DEMANDANTE: COPROPIEDAD EDIFICIO FONTAINEBLEAU NIT. 900.206.296-3. DEMANDADOS: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S. NIT. 800.053.720-4, INGEREDES S.A.S. NIT. 800.058.474-1 RADICACION: 73001310300620160001100	PROCESO ORDINARIO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DE MAYOR CUANTIA	2016
45	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO DE ORTEGA	VICTOR HUGO PRIETO SANCHEZ FRENTE A AMINTA PRIETO ALAPE	DIVISORIO	2017

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

46	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARIA ELISA BOCANEGRA BARRGAN VS DELIO BOCANEGRA BARRAGAN. RADICACION 2012-00244-00	DIVISORIO	2017
47	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	PROMOVIDO POR FRANCY PAOLA RODRIGUEZ MURILLO Y YAISON FAVIO RODRIGUEZ MURILLO	PERTENENCIA POR PRESCRIPCION EXTRAORDINARIA DE ADQUISITIVA DE DOMINIO	2017
48	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARIA FATIMA MARTINEZ.	PERTENENCIA	2017
49	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	HERIBERTO BOCANEGRA JIMENEZ CONTRA CRISTINO GALEANO MONTAÑA	ORDINARIO REIVINDICATORIO	2017
50	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	ARGEMIRA DIAZ DE VELANDIA CONTRA HECTOR NATAL DIAZ CARDOZO	ORDINARIO REIVINDICATORIO	2017
51	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DEL PURIFICACION	RICARDO LOZANO OVIEDO CONTRA ROQUE PEÑA PACHECO Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2015-00036-00	PERTENENCIA	2017
52	JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	POR CEMEX COLOMBIA S.A. CONTRA PEDRO ELIAS MARTINEZ Y OTROS. RADICACION No. 2010-00287-00	ORDINARIO AGRARIO REIVINDICATORIO	2017
53	TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL - SECRETARIA SALA – CIVIL FAMILIA	GLORIA LILIA PUERTA RAMIREZ Y OTROS CONTRA CESAR AUGUSTO PUERTA RAMIREZ. RADICACION 2014-00250-01	ORDINARIO	2017
54	JUZGADO TRECE CIVIL MUNICIPAL IBAGUE	TITULARIZADORA COLOMBIANA S.A. CONTRA DIEGO FRANCISCO OVIEDO PINEDA. RADICACION 2015-00444	PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO	2017

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

55	JUZGADO TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE PURIFICACION	PEDRO MARIA CARDOZO RIVERA Y OTROS CONTRA PEDRO ANTONIO OLIVERO CIFUENTES Y OTROS- . RAD. 2016-00001-00	SERVIDUMBRE DE PASO DE AGUA	2017
56	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	JAIME GUZMAN CORRECHA Y OTROS CONTRA HEREDEROS DE ANGEL MARIA OTAVO Y OTROS. RADICACION 2011- 00133-00	DIVISORIO	2017
57	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	DIVISORIO DE MARIA ELISA BOCANEGR BARRGAN VS DELIO BOCANEGRA BARRAGAN. RADICACION 2012-00244-00	DIVISORIO	2017
58	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	BANCO POPULAR CONTRA LA SOCIEDAD RIKARENA INVERSIONES LTDA. RADICACION 2003-00153-00	EJECUTIVO HIPOTECARIO	2017
59	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARIA CLARA BEJARANO ORTEGA CONTRA JORGE IVÁN VILLA CALDERÓN. RADICACION 2015-00242-00	PERTENENCIA	2017
60	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	JESUS EMILIO BARCENAS GAITAN CONTRA JAIME, GUSTAVO, VICTOR MANUEL, LUIS FERNANDO, BARCENAS GAITAN Y OTROS. RADICACION 2013-00043-00	PERTENENCIA	2017
61	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	HECTOR NATAL DIAZ CARDOZO	REIVINDICATORIO	2017
62	JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION	HUGO PEREZ ROA CONTRA SUCESION DE MIGUEL ANGEL FLOREZ Y OTROS. RADICACION 2013-00172-00	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2017
63	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL GUAMO	FRANCISCO ALONSO ARCINIEGAS ANDRADE	PERTENENCIA	2018

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

64	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL GUAMO	HERNANDO VERGARA GONGORA Y MARIA PIEDAD VERGARA GONGORA CONTRA HEREDEROS DETERMINADOS DE DAMIANA BORJA CABEZAS Y OTROS. RAD. No 2017-00117	PERTENENCIA	2018
65	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	JUAN DE DIOS CARDOZO DÍAZ	PERTENENCIA	2018
66	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE GUAMO	MARLENY BRIÑEZ RODRIGUEZ CONTRA PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS Y ANA ELVIA GUERRERO HERRERA EN CALIDAD DE OPOSITORA. RADICACION 2017-360-6-1215	PERTENENCIA	2018
67	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL PURIFICACION TOLIMA	MARIA DEL ROSARIO CARDOZO Y JOSE NAPOLEON CARDOZO CONTRA HEREDEROS INCIERTOS Y DESCONOCIDOS DE MARIA INES CARDOZO LEAL Y PERSONAS INCIERTAS E INDETERMINADAS. RADICACION 2016-00101-00	PERTENENCIA	2018
68	JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO	NANCY STELLA MAHECHA RAMIREZ CONTRA RICARDO ELIAS HERNANDEZ Y LINA XIMENA GOMEZ HERNANDEZ. RADICACION 2009-00278-00	PROCESO EJECUTIVO ORDINARIO	2018
69	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL GUAMO	DIEGO LEON HURTADO ALDANA Y OTROS CONTRA JESUS DAVID CAICEDO MACARENO. RADICACION 2017-00067-00	EJECUTIVO POR OBLIGACION DE HACER	2019
70	JUZGADO SEGUNDO PROMISCUO MUNICIPAL GUAMO	MARIA MAGDALENA CALDERON GONZALEZ Y OTROS. RADICACION 2013- 00085-00	SUCESIÓN SIMPLE E INTESTADA	2019
71	JUEZ TRECE CIVIL MUNICIPAL	AGUSTIN GARZON Y OTROS CONTRA LUIS CARLOS JIMENEZ TRUJILLO Y OTRO. RADICACION 2018-00329-00	PRUEBA ANTICIPADA	2019

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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

72	JUEZ SEXTO ADMINISTRATIVO ORAL DEL CIRCUITO	MARGARITA GARCIA DE DIAZ Y OTROS CONTRA MUNICIPIO DE FRESNO Y CORPORACIÓN FRESNENSE DE OBRAS SANITARIAS – CORFRESNOS E.S.P. RADICACIÓN 2017-150	REPARACION DIRECTA	2019
73	JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL PURIFICACION TOLIMA	AMELIA SERRANO DE VIATELA Y OTRO CONTRA CAROLINA VIDALES Y OTROS. RADICACION 2017-00128-00	TITULACION A LA POSESION	2019
74	JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL SAN LUIS TOLIMA	MARÍA SUSANA GUTIÉRREZ MOSCOSO Y JOSÉ CEFERINO GUTIÉRREZ MOSCOSO CONTRA PEDRO JOSE GUTIERREZ OLAYA, LAURENTINO CASTILLO Y OTROS. RADICACION 2016-00056-00	PERTENENCIA	2019



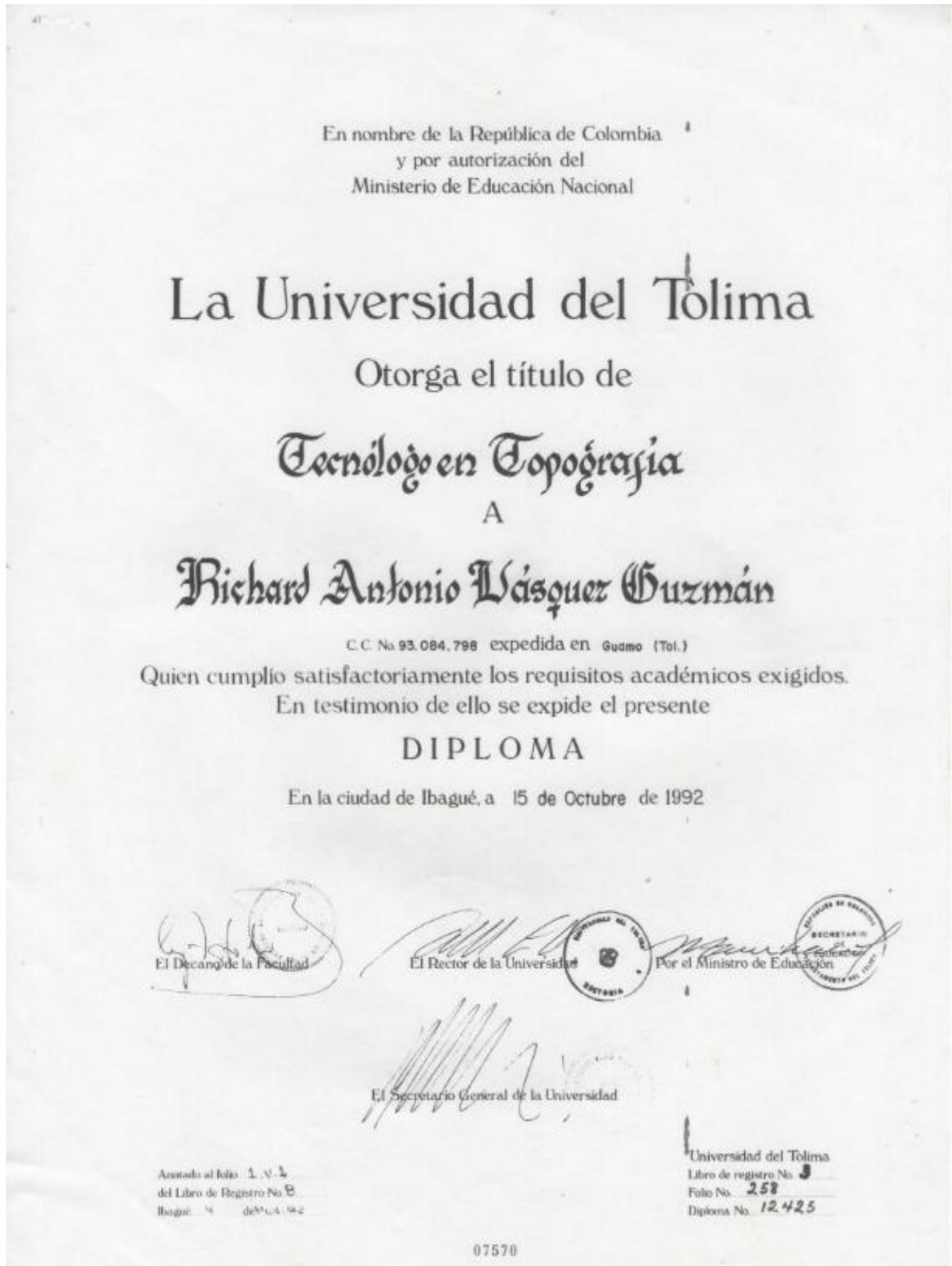
RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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



RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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


República de Colombia

La Universidad del Quindío
Creada mediante Ordenanza No. 014 de Noviembre de 1982 y No. 037 de Mayo 3 de 1984
de la Asamblea Departamental del Quindío

En asocio con:

La Universidad del Tolima
Creada mediante Ordenanza No. 05 de 1945 de la Asamblea Departamental del Tolima

Le confiere el título de:

Tecnólogo en Obras Civiles

A

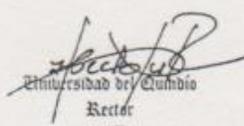
Richard Antonio Vásquez Guzmán

c.c. No. 93.084.798 expedida en GUAMO (TOL.)

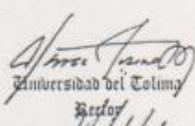
Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.
En testimonio de ello se expide el presente

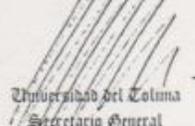
DIPLOMA

En la ciudad de Ibagué a los 2 días del mes de OCTUBRE de 1998


Universidad del Quindío
Rector


Universidad del Quindío
Secretario General


Universidad del Tolima
Rector


Universidad del Tolima
Secretario General

EYENTO Registro Deptal.
Artículo 62 Dec. Nal. 2150/93
Universidad del Tolima
Libro de Registro no. 5
Folio no. 254
Registro no. 16340

RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN

Ingeniero Civil

Administrador de Obras Civiles – Topógrafo

Especialista en Gestión Ambiental – Especialista en Avalúos

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



República de Colombia



LA FUNDACIÓN UNIVERSITARIA DEL ÁREA ANDINA

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

Richard Antonio Vásquez Guzmán

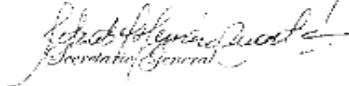
C.C. No. 93.684.798 de Guamo

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

Especialista en Gestión Ambiental

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

Bogotá, D. C. 27 de junio de 2009


Rector

Secretario General

Director

Folio 4

Folio 91

Programa 180440

Fecha: 27 de junio de 2009





PIN de Validación: ab140a43



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



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

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

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	30 Mar 2017	Régimen de Transición	
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> 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. 	30 Mar 2017	Régimen de Transición	
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	30 Mar 2017	Régimen de Transición	
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
Alcance	Fecha	Regimen	
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar. 	30 Mar 2017	Régimen de Transición	



PIN de Validación: ab140a43

<p>Categoría 6 Inmuebles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>
<p>Categoría 13 Intangibles Especiales</p>		
<p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha 30 Mar 2017</p>	<p>Regimen Régimen de Transición</p>

Régimen de Transición Art. 6º parágrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: GUAMO, TOLIMA

Dirección: MANZANA E CASA 3 URB. DIVINO NIÑO

Teléfono: 3123970191

Correo Electrónico: richardvaguz@yahoo.es



PIN de Validación: ab140a43



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

Tecnólogo en Obras Civiles - Universidad del Quindío.

Tecnólogo en Topografía - Universidad del Tolima

Administrador de Obras Civiles - Fundación Universitaria del Área Andina.

Ingeniero Civil - Fundación Universitaria Agraria de Colombia Uniagraria.

Especialista en Gestión Ambiental - Fundación Universitaria del Área Andina.

Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 93084798.

El(la) señor(a) RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

ab140a43

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 tres (03) días del mes de Noviembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

El Notario Público
Alcides Guzmán Quiroga *Paje 455*

(No. 336) .-- INSTRUMENTO NUMERO TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS.--
En el Distrito Municipal del Guamo, Cabecera del Circuito de No-
taría del mismo nombre, Departamento del Tolima, República de -
Colombia, a quince (15) de Septiembre de mil novecientos se-
senta y cuatro (1.964), ante mí, Alcides Guzmán Quiroga, No-
tario Principal del Circuito, y ante los testigos instrumenta-
les, señores Josías Guzmán Ospina y Fernando Niño, =====
varones, mayores de edad, vecinos de este mismo Circuito, de --
buen crédito y en quienes no concurre ninguna causal de impedi-
mento legal, compareció en la Oficina de la Notaría, el señor -
PASCUAL GUZMAN ORTIZ, varón casado, Cedulado con el número 2' -
382.026 de San Luis y Libreta de Servicio Militar número 205. -
171 de Ibagué, vecino de San Luis, a quien conozco personalmen-
te, y dijo : - Que por la presente escritura, dá en venta real-
a favor del señor FLORENCIO RADA RIVERA, varón casado, Cedulado
con el número 2'380.916 de San Luis, y Libreta de Servicio Mili-
tar número 515.255 de Ibagué, vecino de San Luis, a quien tam-
bién conozco, tres hectáreas (.3 htrs.) de terreno, que el com-
prador llamará " Los Hobos. ", que hacen parte de un lote de do-

- ce hectáreas (12 htrs.), situado en el punto llamado " Sañ-
guijuelas ", en la fracción de " San Antonio ", de la jurisdic-
ción de " San Luis ", lote que hubo por compra a los esposos -
Segundo Monroy y Eduviges Carrillo de Monroy, por la escritura
número seiscientos cuarenta y cinco (645), de fecha veinti -
dós (22) de Diciembre de mil novecientos sesenta y uno (1.9
61), de la Notaría del Guamo, Registrada el doce (12) de E-
nero de mil novecientos sesenta y dos (1.962), en el Libro -
Primero (1o.) Impar, Tomo Tercero (3o.), al Folio cero treint
ta y siete (037), Partida diez y nueve (19), Matriculada -
la propiedad en la misma fecha, al Folio ochenta y uno (81)-
del Tomo Primero (1o.); y los esposos Monroy Carrillo, hubie-
ron un lote de cincuenta hectáreas - siete mil trescientos se-
tenta y seis metros cuadrados (50 htrs. - 7.376 mtrs. 2.), en
la p-artición amigable de los bienes de la Sucesión del señor-
Julio Bonilla, que consta en la escritura número doscientos se-
tenta y cuatro (274), de fecha cinco (5) de Noviembre de--
mil novecientos cuarenta y dos (1.942), de esta Notaría, Re-
gistrada el quince (15) de Enero de mil novecientos cuarenta
y tres (1.943), en el Libro Primero (1o.), Tomo Primero ---
(1o.), al Folio ciento setenta y cinco (175), Partida vein-
te (20), adjudicación que se les hizo por los derechos com-
prados a los esposos Adelia Leonor Bonilla y Pedro Chambueta -
M., por la escritura número setenta y ocho (78 (, de fecha --
treinta y uno (31) de Marzo de mil novecientos cuarenta y --
uno (1.941), de esta Notaría, y el Juicio de Sucesión del -
señor Julio Bonilla, se halla Protocolizado en esta Notaría, -
por la escritura número setenta y dos (72), de fecha veinti-
trés (23) de Abril de mil novecientos cuarenta (1.940). --
Las colindancias del lote de las doce hectáreas (12 htrs.), y
de las cuales hacen parte las tres hectáreas (3 htrs.) que --
vende, por esta escritura, son : - " Al ^Uriente, con tierras -
de la Hacienda de " Caimital "; al Sur, con lote de María de -



Nº K 01047064

- Jesús Bonilla y por los otros dos lados, -
con lotes de Ananías Monroy ".- El vendedor -
declara : - P R I M E R O : - Que las tres -
hectáreas (3 htrs.) que transfiere y que ha -
cen parte de las doce hectáreas (12 htrs.)-
que por la escritura número seiscientos cua -
renta y cinco (645) compró, se hallan libres de todo gravá -
men, como censo, hipoteca, demanda civil Registrada y embargo -
judicial y no están vendidas a persona distinta del actual com -
p-rador.- S E G U N D O : - Que las vende con las mejoras y a -
nexidades y aguas vivas, por la suma de DOS MIL PESOS (\$ 2. -
000.00) MONEDA CORRIENTE, que confiesa tener recibida de ma -
nos del comprador, en dinero efectivo a entera satisfacción.--
T E R C E R O : - Que desde hoy deja al comprador en posesión -
y dominio de las tres hectáreas (3 htrs.) que le vende y se -
las entrega así / " Al Occidente, con el vendedor; al Oriente -
y Norte, con tierras de la Sucesión de don Luis Rafael Lopera -
y al Sur, con el comprador ".- C U A R T O : - Que se obliga -
al saneamiento por evicción, en los casos de la Ley.- Presente
el comprador, señor Florencio Rada é impuesto del contenido de
la escritura, dijo que la aceptaba.- Se pagó el derecho de Re -
gistro que causa este instrumento y se acreditó que el vende -
dor no es deudor de las Rentas Municipales y que éste y el com -
prador, tampoco lo son de las Rentas Nacionales, conforme a --
certificados que se agregan al Protocolo y dicen : - (Aquí --
ellos). Leído este instrumento a los contratantes y adverti -
dos de la formalidad del Registro dentro del término legal, --
dijeron que lo aprobaban, firmándolo en constancia con los tes -
tigos ya citados y conmigo el Notario que doy fé.- Los contra -
tantes manifiestan no estar unidos por ningún grado de paren --
tesco.-
A ruego del vendedor, señor Pascual Guzmán Ortiz, que dice no -
saber firmar, lo hace el señor Florencio Rondón Hernández, quien