

## **AVALUO COMERCIAL**



**INMUEBLE RURAL  
PREDIO SAN FELIX  
VEREDA CAIMITAL  
SAN LUIS -TOLIMA**

**AGOSTO DE 2020**

**AVALUO COMERCIAL  
INMUEBLE RURAL  
PREDIO SAN FELIX  
VEREDA CAIMITAL - 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.

<b>INFORME TECNICO DE AVALUO RURAL</b>	
<b>1. IDENTIFICACION DEL CLIENTE</b>	
<b>NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE</b>	Laserna Y Cía. Insumos Agropecuarios S.A.S
<b>DOCUMENTO DE IDENTIFICACION</b>	NIT: 809008658-7
<b>2. IDENTIFICACION DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN</b>	
<b>OBJETO DE LA VALUACION</b>	Determinar el valor comercial o de mercado del bien inmueble, denominado San Félix, ubicado en el Municipio de San Luis en la Vereda Caimital para proceso judicial.
<b>DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN</b>	Laserna Y Cía. Insumos Agropecuarios S.A.S
<b>3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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).</li> <li>➤ 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.</li> </ul>	
<b>4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR</b>	
<b>FECHA DE VISITA O VERIFICACION AL BIEN INMUEBLE</b>	Agosto 30 de 2020
<b>FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR</b>	Noviembre 16 de 2020
<b>5. BASES DE LA VALUACION, TIPO Y DEFINICION DE VALOR</b>	
<b>BASES DE LA VALUACION</b>	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.

## **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**

<b>DEFINICION Y TIPO DE VALOR</b>	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.
<b>6. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE</b>	
<b>DERECHO DE PROPIEDAD</b>	Real, con título de adquisición.
<b>TITULO DE ADQUISICION</b>	Escritura Pública No. 39 de fecha 2 de abril de 2001 de la Notaría Única de San Luis
<b>NOMENCLATURA Y/O NOMBRE DEL PREDIO</b>	Predio San Félix
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	360-19901
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	736780002000000020334000000000
<b>PROPIETARIO</b>	José Omar Polania Tovar
<b>CEDULA DE CIUDADANIA</b>	C.C 5.920.126
<b>LINDEROS GENERALES DEL PREDIO SAN FELIX (tomados de la escritura pública No. 937 de noviembre 10 de 1994 de la Notaria Única del Guamo Tolima):</b>	
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.	

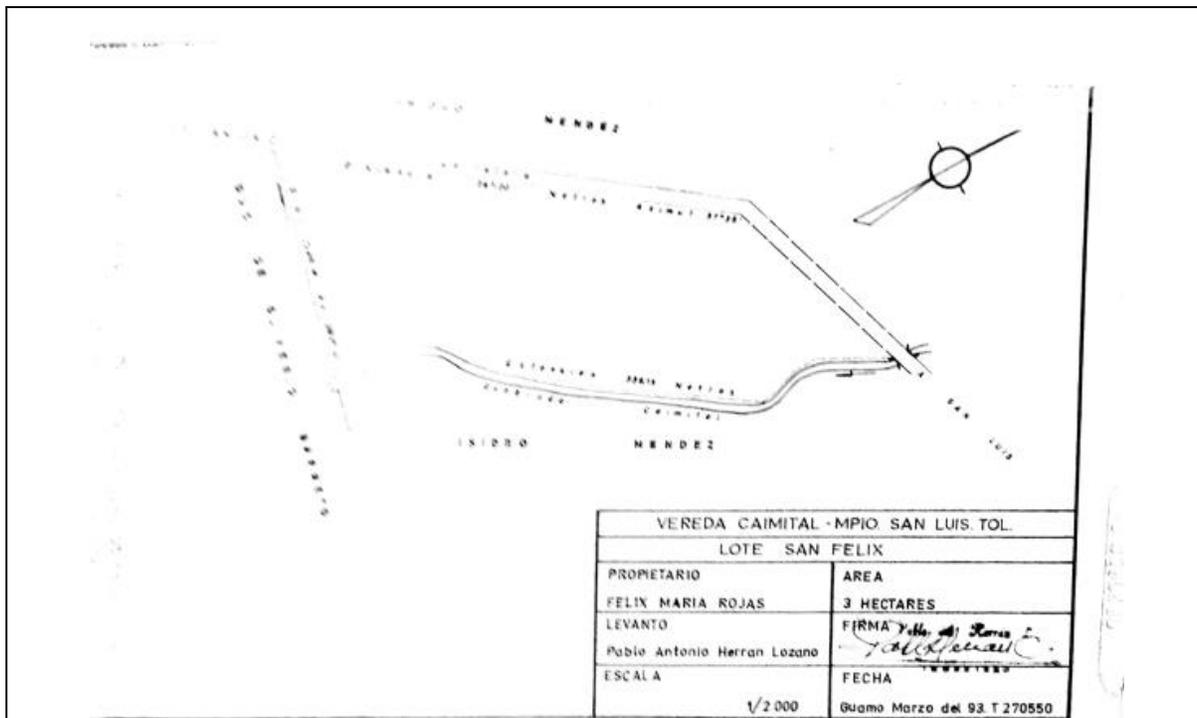


Figura 1. Levantamiento planimétrico, Predio San Félix

Fuente: Aportado por el interesado (tomados de la escritura pública No. 937 de noviembre 10 de 1994 de la Notaria Única del Guamo Tolima)

**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

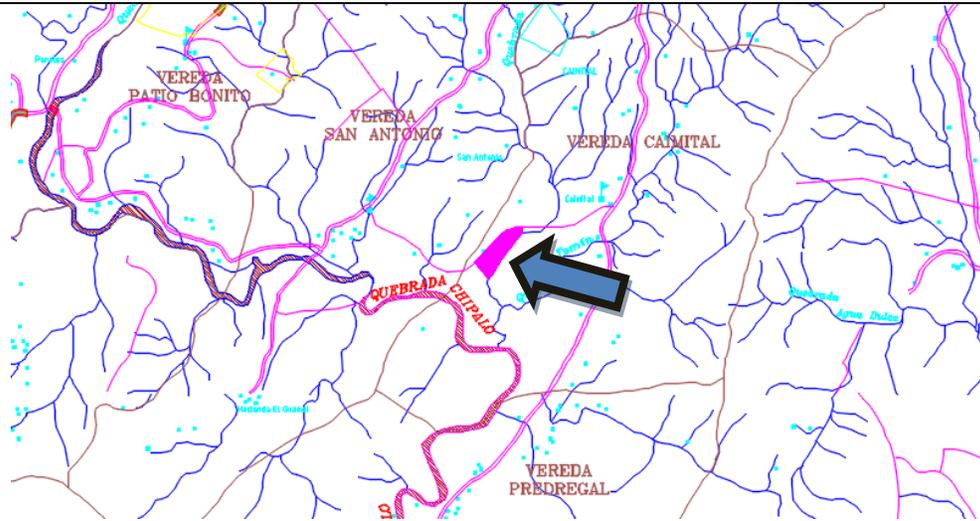


Figura 2. Plano de localización del predio en el municipio.  
Fuente. EOT Municipio de San Luis Tolima

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

**Resultado**

[Exportar](#) Shape file(zip) ▼

Departamento:	73 - TOLIMA
Municipio:	678 - SAN LUIS
Código Predial Nacional:	736780002000000020334000000000
Código Predial:	73678000200020334000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	SAN FELIX
Área de terreno:	25000 m2
Área construida:	0 m2

Figura 5. Información catastral del predio  
Fuente. Geoportal IGAC

## 7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS FISICAS

<b>PAIS DE UBICACIÓN</b>	Colombia
<b>DEPARTAMENTO</b>	Tolima.
<b>MUNICIPIO DE UBICACIÓN</b>	San Luis
<b>CORREGIMIENTO</b>	No aplica
<b>VEREDA</b>	Caimital
<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	San Félix

**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 700 metros una vez se cruza la quebrada se encuentra el I Predio San Félix por donde se hace ingreso al predio al costado izquierdo

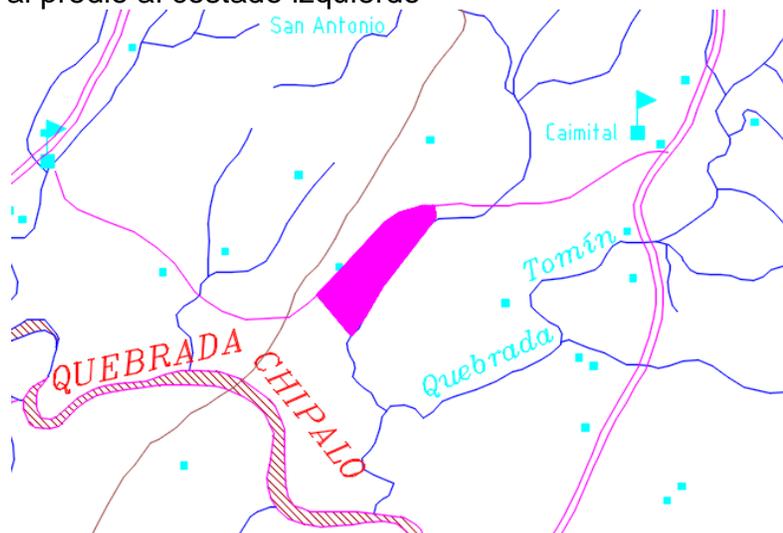


Figura 6. Localización específica del predio.

Fuente. EOT Municipio de San Luis Tolima

<b>PLANCHA IGAC</b>		
<b>8. CARACTERIZACION DE LA REGION</b>		
<b>Delimitación del sector</b>	<b>Norte</b>	Con la vereda San Antonio y Caimital
	<b>Sur</b>	Con la vereda Pedregal
	<b>Oriente</b>	Con la Vereda Guasimito
	<b>Occidente</b>	Con la Vereda San Antonio
<b>Actividad económica del sector</b>	La Vereda Caimital, ubicada en la zona sur centro del Municipio de San Luis Tolima desarrolla su economía básicamente en ganadería y cultivos de cítricos y frutales.	
<b>Características socioeconómicas</b>	La tenencia de la tierra se encuentra distribuida en manos de minifundistas que mantienen un nivel de ingresos medio.	
<b>Estrato</b>	Sin información.	
<b>Situación de orden publico</b>	En el momento de la visita no se encontró ningún factor que alterara la labor del perito.	

## **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**

<b>Infraestructura vial y de transporte.</b>	<p>El sistema vial se reduce a una sola vía que comunica con otras veredas, pudiéndose desde allí, acceder por otras vías que comunica con el Municipio de San Luis.</p> <p>La vía se encuentra destapada en regular estado de conservación.</p> <p>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.</p>
<b>Distancia y tiempo de desplazamiento.</b>	A 9.2 kilómetros aproximadamente del casco urbano de San Luis con aproximadamente 25 minutos de desplazamiento en motocicleta o camioneta
<b>Presencia de infraestructura dotacional</b>	La infraestructura dotacional como escuela se encuentra relativamente cerca
<b>Calidad de los servicios públicos</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• El servicio de Energía eléctrica no tiene.</li> <li>• El servicio de acueducto no tiene.</li> <li>• No hay servicio de telefonía fija pero en la actualidad hay conexión a través de líneas celulares.</li> </ul>
<b>Perspectivas de desarrollo y valorización.</b>	Baja, teniendo en cuenta su posibilidad de desarrollo, en proyectos recreacionales y campestres.
<b>Caracterización física de región</b>	No aplica
<b>Recursos hídricos</b>	El predio colinda por el costado oriental con la quebrada Caimital
<b>9. INFORMACION DEL BIEN INMUEBLE</b>	
<b>Frentes sobre vías</b>	El predio presenta frente sobre vía.
<b>Cercas perimetrales o internas</b>	Presenta cercas perimetrales con postes en madera aserrada y 4 hilos de alambre de púas.
<b>Vías internas</b>	No tiene
<b>Explotación económica actual del predio</b>	
En la actualidad el área de estudio, presenta una destinación para ganadería y forestal.	
<b>Análisis detallado de recursos hídricos en el predio.</b>	El predio cuenta con recurso hídrico natural denominado quebrada Caimital y colinda por el costado oriental

## **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**

<b>Servicios públicos del predio</b>	El predio no tiene servicios públicos de acueducto y energía eléctrica
<b>Sistema de riego</b>	El predio no cuenta con sistema de riego, ni presenta concesión de aguas.
<b>CARACTERIZACION DEL TERRENO</b>	
<b>Áreas del predio</b>	De acuerdo con: <ul style="list-style-type: none"> <li>- El certificado de Libertad y Tradición 360-19901: 2 ha 500.00 m<sup>2</sup></li> <li>- El Plano aportado 3 ha 0000.00 m<sup>2</sup></li> <li>- El Geoportal del IGAC: 2 ha 5000 m<sup>2</sup></li> </ul>
<b>Forma geométrica</b>	Polígono irregular
<b>Relieve y topografía</b>	Presenta un relieve plano con las siguientes características: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Topografía inclinada.</li> <li>✓ Paisaje: de planicie.</li> <li>✓ Forma de la pendiente: alta</li> <li>✓ Erosión superficial: Eólica.</li> <li>✓ Humedad del suelo: nivel freático bajo</li> <li>✓ Drenaje natural: alto.</li> <li>✓ Profundidad efectiva: hasta 50 cm.</li> <li>✓ Rocosidad: alta</li> <li>✓ Afección de las plantas por sales: baja</li> </ul>
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS SUELOS</b>	
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.	
<b>Vocación del suelo</b>	Vocación agrícola.
<b>Conflictos de uso</b>	Según el EOT en su mapa de conflicto de usos del suelo: sin información.
<b>Condiciones determinantes para la realización del avalúo.</b>	
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"> <li>➤ El tamaño total del predio y la destinación.</li> <li>➤ El mercado inmobiliario en el área de influencia del avalúo, poco dinámico.</li> <li>➤ Factores de ubicación y destino económico.</li> <li>➤ Buena disponibilidad de recursos hídricos del inmueble.</li> </ul>	

- 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**

<b>Construcciones</b>	No presenta
<b>Caracterización de los cultivos y/o productos vegetales.</b>	No presenta
<b>Caracterización de las actividades pecuarias.</b>	No aplica.
<b>Caracterización de otras actividades desarrolladas en el bien inmueble</b>	No aplica.

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

**Condiciones Agrologicas del predio y la región.**

CLASIFICACION AGROLOGICA	CARACTERÍSTICAS	RELIEVE	PENDIENTE	EROSIÓN	PROFUNDIDAD EFECTIVA	PEDREGOSIDAD
	<b>CLASE IV</b>	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

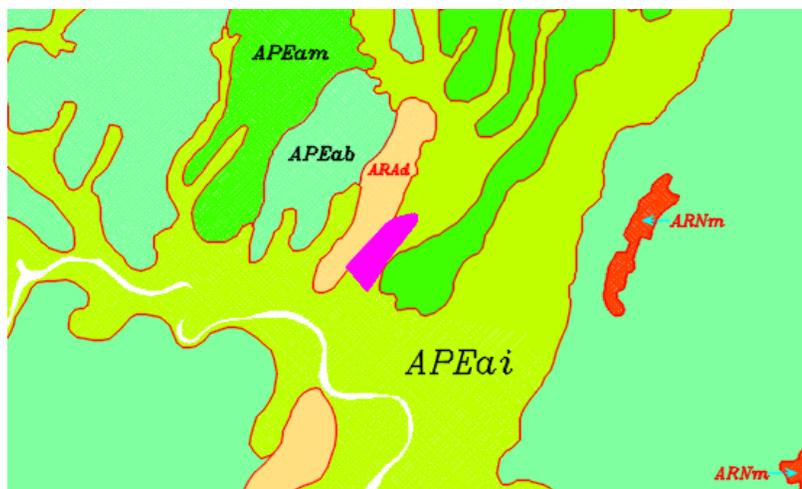


Figura 7. Localización del predio en el mapa de zonificación ambiental  
Fuente. EOT Municipio de San Luis Tolima

LEYENDA			
SÍMBOLO	ÁREAS	CATEGORÍA DE MANEJO	DESCRIPCIÓN
ARNe	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 Luisa.
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
ARAd	ÁREAS DESPROTEGIDAS		Áreas de nacimientos, márgenes de cauces naturales, frágiles y de ecosistemas estratégicos.
ARAc	ÁREAS CONTAMINADAS		Áreas de basureros 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 101. REGLAMENTACIÓN DE USO DEL SUELO EN ÁREAS DE PRODUCCIÓN ECONÓMICA AGROPECUARIA INTENSIVA (APEai). Se permitirán cuatro tipos de usos:

principal, compatible, condicionando y prohibido.

- Uso Principal: Agropecuario mecanizado o altamente tecnificado y forestal, se debe dedicar como mínimo el diez por ciento (10 %) del predio para uso forestal protector para promover la formación de la malla ambiental en predios mayores de 50 Ha.
- Uso Compatible: La construcción de vivienda para el propietario, trabajadores y establecimientos institucionales de tipo rural.
- Uso Condicionado: Cultivos de flores, agroindustria, granjas avícolas, cunículas y porcícolas, minería a cielo abierto y subterránea y su infraestructura de servicios.
- Uso Prohibido: Centros vacacionales, usos urbanos y suburbanos, industriales y construcciones de vivienda campestre.

PARÁGRAFO 1. Las construcciones u obras de infraestructura que se permitan

no pueden sustraer más del diez por ciento (10 %) a la producción del área.

PARÁGRAFO 2. Para todo cultivo que se desarrolle bajo invernadero requiere presentación previa de declaratoria de efecto ambiental y permiso de localización de CORTOLIMA. En cuanto a la ocupación del medio; los índices máximos serán de la siguiente forma:

- Área cubierta por invernaderos 0,70 (70 %)
- Área en usos complementarios 0,20 (20 %)
- Área en barreras perimetrales de aislamientos ambientales 0,10 (10 %)

PARÁGRAFO 3. En áreas con pendientes superiores al 50 % se debe implementar el uso de bosque protector.

Fuente. EOT San Luis

**11. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS**

<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	360-19901
<b>ESCRITURA DE PROPIEDAD</b>	Escritura Pública No. 39 de fecha 2 de abril de 2001 de la Notaría Única de San Luis
<b>CEDULA CATASTRAL</b>	736780002000000020186000000000
<b>LICENCIA DE CONSTRUCCION</b>	No registra
<b>MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN</b>	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.
<b>INFORMACION JURIDICA</b>	Escritura Pública No. 39 de fecha 2 de abril de 2001 de la Notaría Única de San Luis

**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 San Félix ubicado en la Vereda Caimital, 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**

<b>PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS</b>	No presenta.
<b>IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD</b>	No presenta.
<b>SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presenta afectación por Ronda Hídrica por la quebrada Caimital</li> <li>- Se encontró una servidumbre de hidrocarburos que si bien es cierto no está saneada y por ende no tiene su respectivo registro en el folio de matrícula inmobiliaria, hace que el inmueble tenga una limitación que afecta el valor comercial porque no se puede explotar libremente la totalidad del predio</li> </ul>
<b>SEGURIDAD</b>	En la actualidad el predio no presenta problemas de seguridad.
<b>PROBLEMAS SOCIOECONOMICAS</b>	No se evidencia presencia de grupos insurgentes al margen de la ley en la zona.
<b>15. DESCRIPCION DE LAS HIPOTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS</b>	
No aplica	
<b>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.</b>	
No aplica	
<b>17. METODOLOGIA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)</b>	
<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)**

**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.

**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 relajadas 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 Tarjelo 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 Ibagué.	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 maquinas 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 vehiculo 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.	<a href="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">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</a>	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 maquinas para el trabajo.	<a href="https://www.olx.com.co/item/se-vende-finca-en-san-luis-tolima-excelente-oportunidad-iiid-1106320399">https://www.olx.com.co/item/se-vende-finca-en-san-luis-tolima-excelente-oportunidad-iiid-1106320399</a>	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 produccion 150 palos de mango y limn taii, cuatro potreros para ganadera, pastos de corte, corral, punto para gas natural, acueducto veredal, red de energia a 30 mts del lote. el lote es ondulado.	<a href="https://www.properati.com.co/de-talle/wvwp-venta-casa-san-luis-pai-la-quinta-sas#sug_src">https://www.properati.com.co/de-talle/wvwp-venta-casa-san-luis-pai-la-quinta-sas#sug_src</a>	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 que tiene

el predio por el paso de la tubería de hidrocarburos por el predio, que prácticamente pasa por el centro del predio, hace que el inmueble no sea tan atractivo para su comercialización porque si bien es cierto no está saneada esta limitación, sigue latente la situación e incertidumbre del uso que se pueda dar a esta área que teóricamente son 20 metros de ancho la franja en la cual no se puede construir nada ni sembrar cultivos perennes que hace muy limitada su explotación económica, por lo que 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 alta y una oferta moderada, dada la dinámica inmobiliaria del sector, considerando que no existen empresas o personas buscando inmuebles de estas características y limitaciones, tanto la de hidrocarburos y de ronda hídrica para desarrollar una actividad comercial sin limitaciones, no obstante tener un buen estado de conservación.

#### **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

LOS HOBOS				
<b>VALOR COMERCIAL</b>	\$			<b>13.945.057</b>
<b>OFERTA (BAJA)</b>	0,79056			
<b>DEMANDA (REGULAR)</b>	0,89443			
<b>FACTOR DE COMERCIALIZACION</b>	0,79056	X	0,89443	<b>0,707100581</b>
<b>VALOR FINAL COMERCIAL AJUSTADO</b>	\$ 13.945.057	X	0,707100581	<b>\$ 9.860.558</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>				<b>\$ 9.860.000</b>

CALCULO VALOR DE RONDA HIDRICA O ZONA DE PROTECCION				
Es importante anotar que la realización y adopción de la presente metodología ha sido avalada por el Comité Técnico de la Lonja del Tolima, para que sea adoptada en los estudios valuatórios efectuado por sus miembros, dentro de los parámetros legales establecidos para el efecto por dicho Comité, y bajo la dirección y supervisión de sus integrantes. El presente estudio se efectúa de conformidad con los términos establecidos en los artículos 2ª y 3ª del Decreto 1420 de 1.998.				
			SMMLV	
<b>VALOR BASE (V.B.)</b>	\$ 13.945.057,00		\$ 828.116,00	17
<b>VHB</b>	VALOR M2 DE SUELO URBANIZADO			
<b>V.B</b>	VALOR BASE: 7 SALARIOS MMLV			
<b>F.A.R</b>	FACTOR AJUSTE REGIONAL			
<b>F.U.B.</b>	FACTOR USUARIOS BENEFICIADOS			
<b>F.A.R.=</b>	<b>F.P.T. X F.T.P. X F.V.S.</b>			
<b>F.A.R.</b>	FACTOR AJUSTE REGIONAL			
<b>F.P.T.</b>	FACTOR DE PISO TERMICO			
<b>F.T.P.</b>	FACTOR TAMAÑO DEL PREDIO			
<b>F.V.S.</b>	FACTOR VALOR DEL SUELO EN LA ZONA INVESTIGADA			
<b>PISO TERMICO</b>	<b>F.P.T.</b>	<b>ALTURA DEL PROMEDIO DEL PREDIO 360 MSNM</b>		
DE 0 A 1000 msnm	0,63			
de 1001 a 2000 msnm	0,77			
de 2001 a 2500 msnm	0,89			
de 2500 en adelante	1,00			
		<b>F.P.T.</b>	0,63	
<b>TAMAÑO DEL PREDIO</b>	<b>F.T.P.</b>	<b>ÁREA RESERVA</b>		
Menos de 3 has	2,00	<b>1,04</b>	<b>ha</b>	
de 3 a 10Has	1,60			

## 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

10,1 a 20 has	1,40		
20,1 a 30 has	1,20		<b>F.T.P.</b>
Mas de 30 has	1,00		2,00
<b>FACTOR VALOR DEL SUELO</b>	<b>F.V.S.</b>		VALOR DEL SUELO ES SUPERIOR A 20 SMMLV
hasta 5 smmlv	0,80		
de 5 a 10 smmlv	0,90		
de 10 a 20 smmlv	1,00		<b>F.V.S.</b>
mas de 20 smmlv	1,20		1,00
<b>FACTOR USUARIOS BENEFICIADOS</b>	<b>F.U.B.</b>		
de 0 a 500	0,50		APROX + de 2000 FAMILIAS
de 501 a 2000	0,60		
de 2001 a 5000	0,70		
de 5001 a 15000	0,80		
de 15001 a 30000	0,90		<b>F.U.B.</b>
ms de 30000	1,00		0,50
<b>V.H.B.=</b>		<b>VB X FAR X FUB</b>	
<b>FAR=</b>		<b>FPT X FTP X FVS</b>	
<b>FAR=</b>		<b>0,63</b>	
<b>VHB=</b>		<b>\$ 8.785.386</b>	
<b>COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA</b>		Presenta una demanda baja y una oferta baja.	
<b>PERSPECTIVAS DE VALORIZACION</b>	<b>DE</b>	Media.	
<b>TIEMPO DE COMERCIALIZACIÓN Y MERCADEO</b>	<b>DE Y</b>	Ocho meses con una buena divulgación y promoción.	
<b>20. VALUACIÓN</b>			
<b>VALUACION</b>			
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>ÁREA / m2</b>	<b>VALOR</b>	<b>VALOR TOTAL</b>
<b>TERRENO</b>	<b>1,47</b>	<b>\$ 9.860.000</b>	<b>\$ 14.444.900</b>
<b>RONDA HIDRICA</b>	<b>1,04</b>	<b>\$ 8.785.386</b>	<b>\$ 9.092.874</b>
<b>VALOR TOTAL</b>			<b>\$ 23.537.774</b>
<b>SON: VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS MONEDA LEGAL (\$23.537.774,00)</b>			

## **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**

<b>21. LAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME</b>	
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.	
<b>22. DECLARACION DEL CUMPLIMIENTO</b>	
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"> <li>• Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.</li> <li>• Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe valuatorio;</li> <li>• El valuador no tiene intereses (y de haberlos, estarán especificados) en el bien inmueble objeto del presente estudio;</li> <li>• Los honorarios del valuador no dependen de los aspectos del informe;</li> <li>• La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;</li> <li>• El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;</li> <li>• El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;</li> <li>• El valuador realizó visita personal al bien inmueble objeto de valuación</li> </ul>	
<b>23. NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR</b>	
<b>NOMBRE DEL VALUADOR</b>	<b>RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN</b> Ingeniero Civil Especialista en Gestión Ambiental Especialista en Avalúos T.P. 25202-230141 CND.
<b>REGISTRO DE ACREDITACION PUBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR</b>	R.A.A. (Registro Abierto de Avaluadores) Aval-93084798 Canet Auxiliar De La Justicia No. 067-2017 Del Consejo Superior De La Judicatura
<b>DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)</b>	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

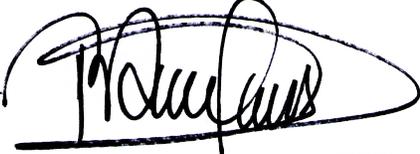
**RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN**

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

	parte, y el valuador no acepta responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
<b>FIRMA DEL RESPONSABLE</b>	
 <b>Ing. RICHARD ANTONIO VASQUEZ GUZMAN</b> <b>R.A.A. AVAL- 93084798</b> <b>R.N.A. 3279</b>	
<b>24. ANEXOS</b>	
Para complementar el presente informe valuatorio se anexan (18) fotografías.	

**REGISTRO FOTOGRAFICO**



Vía de acceso



Vía de acceso



Vía de acceso



Estado del lote



Estado del lote



Lote



Lote se evidencia le PK por donde va el sistema de hidrocarburo



Lote



Quebrada

# **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



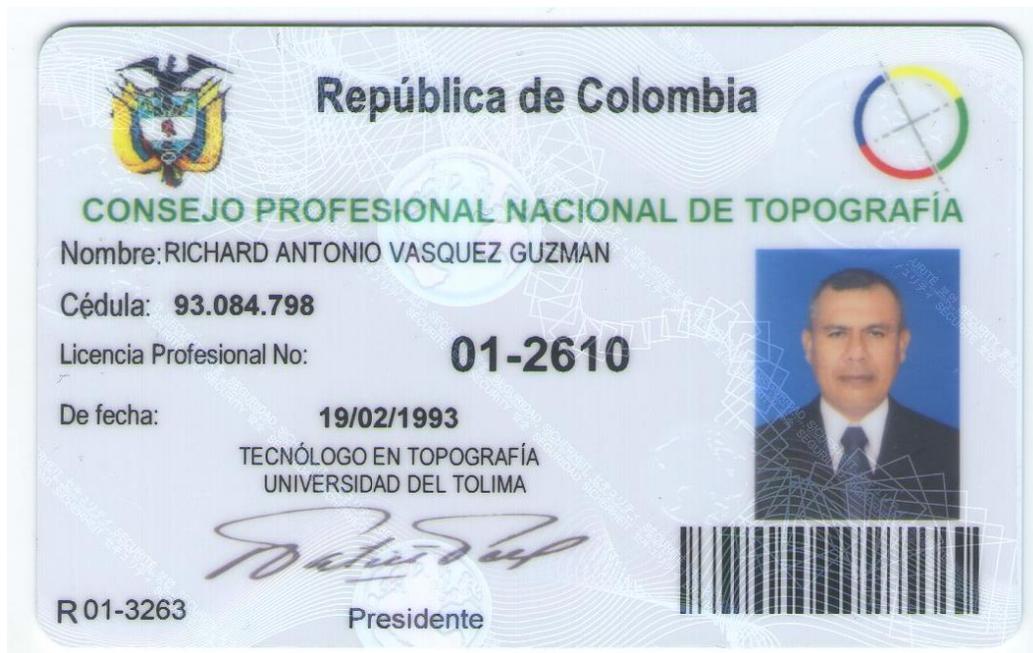
## **RICHARD ANTONIO VÁSQUEZ GUZMÁN**

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](mailto: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

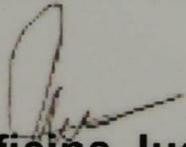
N. 099 - 2019

**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

<b>LISTA DE CASOS EN QUE HE SIDO DESIGNADO COMO PERITO AUXILIAR DE LA JUSTICIA DESDE 2012</b>				
<b>ITEM</b>	<b>DESPACHO JUDICIAL</b>	<b>NOMBRE DE LAS PARTES</b>	<b>CLASE DE PROCESO</b>	<b>AÑO</b>
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

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
<b>PERITAJES PRESENTADOS DE ACUERDO CON EL ARTICULO 226 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO</b>				
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 PROMISCUO 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 PROMISCUO 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

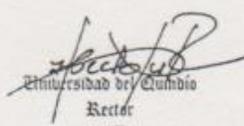
**Richard Antonio Vásquez Guzmán**

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

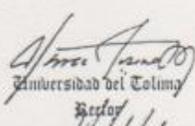
Quien cumplió satisfactoriamente los requisitos académicos exigidos.  
En testimonio de ello se expide el presente

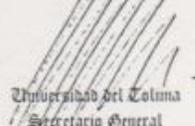
**DIPLOMA**

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

EVENTO 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



**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*

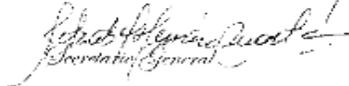
*Aprobó los estudios de formación avanzada, programados por la Fundación y cumplió  
con los requisitos exigidos por la Ley y los Reglamentos, le confiere el título de*

*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 21*

*Programa 180440*

*Fecha: 27 de junio de 2009*











PIN de Validación: ab140a43



### 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			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		30 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		30 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>		30 Mar 2017	Régimen de Transición
Categoría 4 Obras de Infraestructura			
<b>Alcance</b>		<b>Fecha</b>	<b>Regimen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.</li></ul>		30 Mar 2017	Régimen de Transición



PIN de Validación: ab140a43

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