

192

Informe de avalúo en proceso 2015-00299

VEGA Y MARTINEZ <tar-cu@hotmail.com>

Jue 7/05/2020 10:37 AM

Para: Juzgado 02 Circuito de Familia - Casanare - Yopal <j02ctofyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (16 MB)

2015-00299 INFORME DE AVALÚO FINCA PUNTO NUEVO EN NUNCHIA (MAYO 2020).pdf;

Cordial saludo, adjunto al presente el informe pericial requerido para los fines pertinentes.

Favor confirmar recibido

Atentamente

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la Justicia Perito Avaluador

Dirección de correspondencia Calle 10 # 20-09 apartado postal #217, teléfono móvil 310-8734532,
dirección de correo electrónico tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

193
Mayo 7 de 2020

DOCTORA,

LORENA MARIELA ARGÜELLO ESLAVA

JUEZA SEGUNDO DE FAMILIA

YOPAL CASANARE

E. S. D.

Referencia: N° 850013160002-2015-00299-00

Proceso: SUCESESIÓN INTESTADA

Demandante: DORA CECILIA NUÑEZ ROA

Causante: DORA BERTILDE ROA DE NUÑEZ

Asunto: ENTREGA DE INFORME

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA mayor de edad y vecina de Yopal Casanare, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Perito Avaluador, me permito realizar la entrega del informe pericial requerido sobre el inmueble rural ubicado en el municipio de Aguazul Casanare, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 470-7864, informe que se encuentra contenido en ochenta y seis (86) folios incluido CD o medio magnético con video del recorrido realizado mediante la utilización de un equipo aéreo no tripulado tipo dron.

De acuerdo a lo ordenado por su Señoría mediante auto de fecha septiembre diecisiete (17) de dos mil dieciocho (2018), en este informe se debe establecer en forma concreta, el área efectiva del predio denominado Punto Nuevo, sus linderos y el valor del mismo, teniendo en cuenta la escritura pública No 020 de fecha 02 de mayo de 2007 de la Notaria de Nunchia y el avalúo catastral allegado por los interesados.

Para dar respuesta a estos interrogantes me permito manifestar muy respetuosamente a su Señoría que de acuerdo a la escritura pública número 020 y a la información obtenida del Geoportal del IGAC y el certificado catastral N° 8363-655983-69462-0, el área total del predio objeto de la Litis es de ciento dos hectáreas seis mil ciento noventa y tres metros cuadrados (102 Ha 6193 m²), los linderos del predio se encuentran descritos en el numeral 6.3 pagina 12 de este mismo informe, el valor razonable del bien inmueble rural denominado Punto Nuevo es de **CUATROCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE. (\$ 419'092.264=)**. El desarrollo del informe de avalúo y la sustentación del mismo mediante el cual se halla el valor antes mencionado se encuentra contenido a folios 4 al 86 de este mismo informe.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

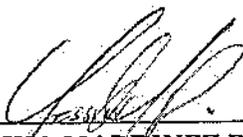
YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

De esta forma dejo presentado el informe requerido, para conocimiento de su Señoría y de las partes, agradezco la atención prestada al mismo y quedo atenta a resolver cualquier inquietud que se presente.

Solicito a su Señoría de manera respetuosa que se fijen los honorarios correspondientes a la suscrita por la realización del presente informe, para lo cual ruego que se tenga en cuenta el desplazamiento realizado hasta el predio en cuestión y los medios tecnológicos utilizados en aras de dar plena claridad al Despacho sobre la ubicación y las principales características del inmueble.

Recibo notificaciones en el correo electrónico tar-cu@hotmail.com teléfono móvil N°310-8734532 o en la calle 10 # 20-09 apartado postal N° 217.

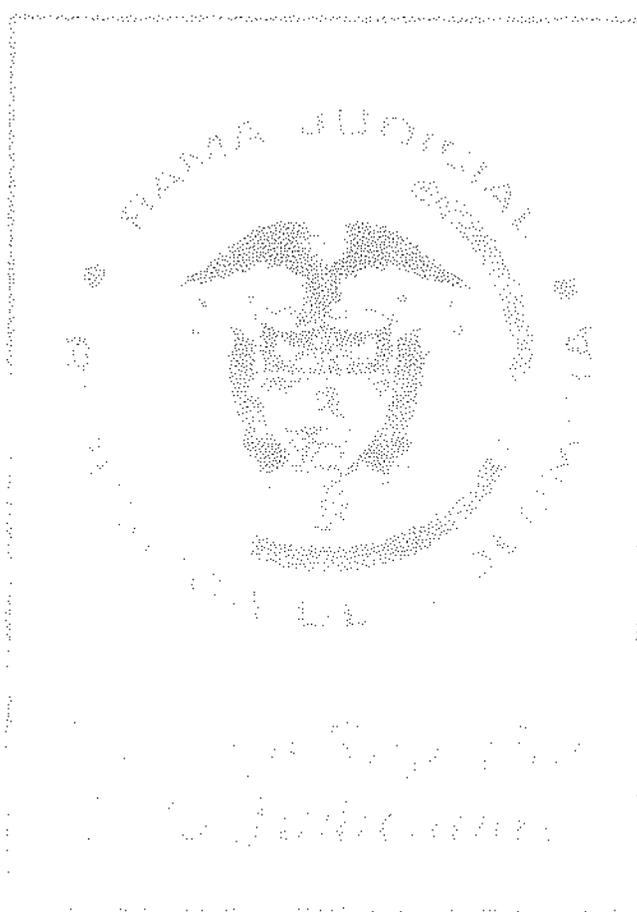
Atentamente



YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
C.C N° 45.531.547 Cartagena-Bolívar

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

CD O MEDIO MAGNÉTICO QUE CONTIENE UN VIDEO DEL RECORRIDO AÉREO REALIZADO SOBRE EL PREDIO OBJETO DE AVALÚO, MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE UN VEHÍCULO AÉREO NO TRIPULADO TIPO DRON.



YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE RURAL



JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE YOPAL-CASANARE

PROCESO DE SUCESESIÓN INTESTADA 2015-00299

DEMANDANTE: DORA CECILIA NUÑEZ ROA

CAUSANTE: DORA BERTILDE ROA DE NUÑEZ

PERITO AVALUADOR

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES RAA N° AVAL-45531547

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 4053

MAYO DE 2020

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	10
1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE.....	10
1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN.....	10
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	10
2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN.....	10
2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN.....	10
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	10
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	10
4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE.....	10
4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	11
4.3. FECHA A PARTIR DE LA CUAL SERÁ APLICABLE EL VALOR OBTENIDO EN ESTE INFORME.....	11
5. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR.....	11
5.1. BASES DE LA VALUACIÓN.....	11
5.2. DEFINICIÓN Y TIPO Y VALOR.....	11
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.....	11
6.1. NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	11
6.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.....	12
6.3. LINDEROS.....	12
6.4. TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	13
6.5. MATRICULA INMOBILIARIA.....	13
6.6. CEDULA CATASTRAL.....	13
6.7. PLANCHA CATASTRAL.....	13
6.8. SOPORTES.....	14
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	14
7.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	14
7.1.1. NOMBRE DEL PREDIO.....	14
7.1.2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	14

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
 Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

7.1.3.	VÍAS DE ACCESO	15
7.1.4.	COORDENADAS	15
7.2.	CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN	15
7.2.1.	UBICACIÓN GEOGRÁFICA.....	15
7.2.2.	ACTIVIDAD PREDOMINANTE	16
7.2.3.	NIVEL SOCIO ECONÓMICO.....	16
7.2.4.	TIPOS DE EDIFICACIONES	16
7.2.5.	INFRAESTRUCTURA VIAL.....	16
7.2.6.	DISTANCIA Y DESPLAZAMIENTO AL CENTRO DE CONSUMO	16
7.2.7.	SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA.....	17
7.2.8.	SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO.....	17
7.2.9.	RECURSOS HÍDRICOS.....	17
7.3.	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE.....	17
7.3.1.	FRENTE SOBRE LA VÍA.....	17
7.3.2.	VÍAS DE ACCESO E INTERNAS	17
7.3.3.	CERCAS.....	17
7.3.4.	EXPLOTACIÓN ECONÓMICA ACTUAL	18
7.3.5.	RECURSOS HÍDRICOS	18
7.3.6.	SERVICIOS PÚBLICOS.....	18
7.3.7.	SISTEMA DE RIEGO	18
7.3.8.	ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS	18
7.3.9.	OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	18
7.4.	CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO	18
7.4.1.	ÁREA	18
7.4.2.	FORMA GEOMÉTRICA	19
7.4.3.	RELIEVE Y TOPOGRAFÍA	19
7.4.4.	CONDICIONES DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LA REGIÓN	19
7.4.5.	OTRAS RESTRICCIONES FÍSICAS DE APROVECHAMIENTO.....	19
7.4.6.	ÁREAS DE PROTECCIÓN	19
7.5.	CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	20

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

- 7.5.1. CONSTRUCCIÓN 1: CASA DE HABITACIÓN 20
- 7.5.2. CONSTRUCCIÓN 2: UNIDAD SANITARIA 20
- 7.5.3. CONSTRUCCIÓN 3: GALLINERO 20
- 7.5.4. CONSTRUCCIÓN 4: CORRAL DE TRABAJO GANADERO 21
- 7.5.5. CONSTRUCCIÓN 5: CERCAS 21
- 7.5.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN 21
- 7.5.7. CARACTERIZACIÓN DE LOS CULTIVOS Y/O PRODUCTOS VEGETALES 21
- 7.5.8. CARACTERIZACIÓN DELAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA DE LAS TIERRAS 21
- 7.5.9. CARACTERIZACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPAMIENTOS 21
- 7.5.10. CARACTERIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES PECUARIAS 21
- 7.6. CONDICIONES AGROLÓGICAS 21
 - 7.6.1. SUELOS Y REGLAMENTACIÓN AMBIENTAL 22
- 8. NORMATIVIDAD MUNICIPAL 27
 - 8.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS 27
 - 8.2. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO 27
 - 8.2.1. SUELO URBANO - ARTÍCULO 20: 28
 - 8.2.2. SUELO RURAL - ARTÍCULO 22 28
 - 8.2.3. ARTÍCULO 24 28
 - 8.2.4. ARTÍCULO 25; USO PRINCIPAL 28
 - 8.2.5. ARTÍCULO 26; USO COMPLEMENTARIO 28
 - 8.2.6. ARTÍCULO 27; USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO 28
 - 8.2.7. ARTÍCULO 28; USO PROHIBIDO 28
 - 8.2.8. ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS 29
 - 8.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL 30
- 9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS 30
 - 9.1. MATRICULA INMOBILIARIA 30
 - 9.2. TÍTULO DE PROPIEDAD 30
 - 9.3. CEDULA CATASTRAL 31
 - 9.4. MARCO LEGAL DELA VALUACIÓN 31
- 10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 31

CELULAR 310-8734532 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

11.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS	31
11.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	31
11.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	31
11.3.	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.....	31
11.4.	SEGURIDAD.....	32
11.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS.....	32
12.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS	32
13.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	32
13.1.	METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	32
13.2.	MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO.....	32
13.3.	MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN.....	32
13.4.	JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS.....	33
13.5.	MEMORIAS DE CÁLCULO.....	33
13.5.1.	VALOR DEL TERRENO.....	33
13.5.2.	VALOR DE LAS MEJORAS.....	37
13.6.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	43
13.7.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.....	43
13.8.	VALUACIÓN.....	43
13.8.1.	DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO.....	43
13.8.2.	CANTIDADES.....	43
13.8.3.	VALORES UNITARIOS Y VALOR TOTAL DE LA VALUACIÓN.....	44
14.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME.....	44
15.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	44
16.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.....	44
16.1.	NOMBRE DEL VALUADOR.....	44
16.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR.....	45
16.3.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA).....	45

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

16.4. FIRMA DEL VALUADOR..... 45

17. ANEXOS..... 46

17.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO 46

17.2. SOPORTES..... 62

17.2.1. COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
470-7864..... 62

17.2.2. COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
470-80632..... 65

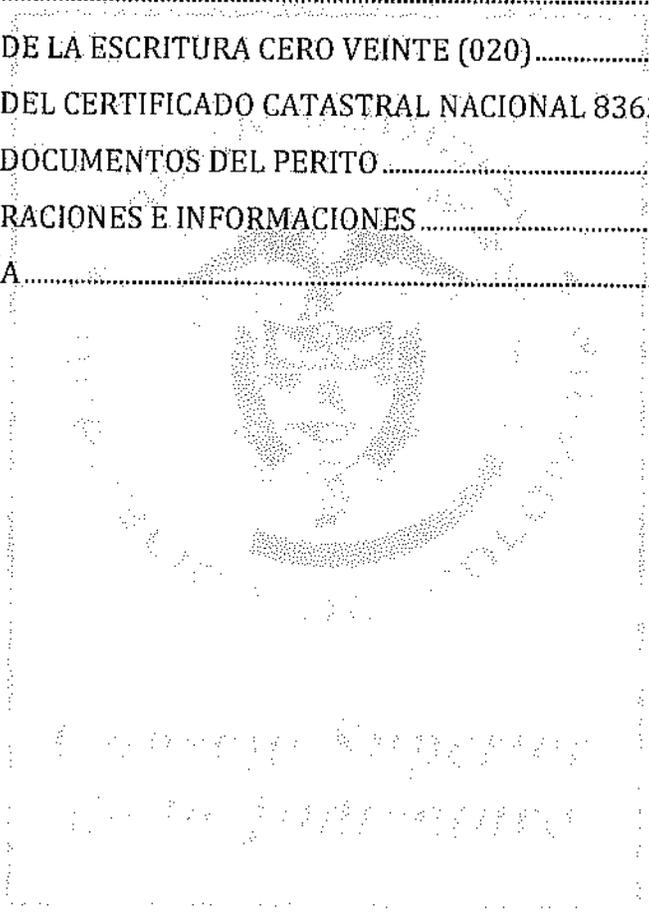
17.2.3. COPIA DE LA ESCRITURA CERO VEINTE (020)..... 67

17.2.4. COPIA DEL CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL 8363-655983-69462-0 73

17.2.5. COPIA DOCUMENTOS DEL PERITO..... 74

17.2.6. DECLARACIONES E INFORMACIONES..... 81

18. BIBLIOGRAFÍA..... 86



YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Doctora LORENA MARIELA ARGÜELLO ESLAVA Juez del Juzgado Segundo de Familia de Yopal Casanare.

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

No aplica.

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es establecer el valor comercial más probable de un inmueble rural ubicado en el Municipio de Nunchia-Casanare, para efectos de ser tenido en cuenta dentro del proceso judicial de la referencia.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo tiene como destinatario el Juzgado Segundo de Familia de Yopal Casanare.

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

La suscrita Perito Avaluador declara que:

1. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título de la misma (escritura)
2. El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

La visita al inmueble se realizó el día sábado siete (7) de marzo de dos mil veinte (2020), por parte de la suscrita Perito Avaluador y en compañía de la señora DORA CECILIA NUÑEZ ROA, parte demandante dentro del proceso de la referencia, el señor JAIRO RODRIGO VEGA

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

VELASCO, Perito Avaluador y Auxiliar de la Justicia que presto colaboración en la utilización de un equipo aéreo no tripulado tipo dron.

4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Jueves siete (07) de mayo de dos mil veinte (2020).

4.3. FECHA A PARTIR DE LA CUAL SERÁ APLICABLE EL VALOR OBTENIDO EN ESTE INFORME

Este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce (12) meses, contados a partir del día siete (07) de mayo de dos mil veinte (2020), esto en razón a que los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos.

5. BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN

Este informe de avalúo cumple con las normas técnicas sectoriales NTS I 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales, GTS E 04 valuación de bienes inmuebles rurales ICONTEC - RNA.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO Y VALOR

TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial de predio rural.

DEFINICIÓN DE VALOR

Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

6.1. NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN

De acuerdo a la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-7864, con fecha de expedición marzo seis (6) de dos mil veinte (2020) la naturaleza de los derechos y títulos de adquisición es la escritura pública número dos mil sesenta y seis (2066) del 07-1202005, mediante la cual se protocoliza la compraventa realizada por parte del señor DEDIOS CALIXTO al señor NUÑEZ MESA EMIRO.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-12-2005 Radicación: 2005-9872	VALOR ACTO: \$5.000.000
Doc: ESCRITURA 2066 del 07-12-2005 NOTARIA 4 de YOPAL	
ESPECIFICACION: COMPRAVENTA 0125 COMPRAVENTA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, Titular de dominio incompleto)	
DE: DEDIOS CALIXTO	CC# 4183578
A: NUÑEZ MESA EMIRO	CC# 6753620 X

6.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

De acuerdo a la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-7864 el titular del derecho real de dominio es el señor EMIRO NUÑEZ MESA identificado con C.c Nro 6.753.620

6.3. LINDEROS

Se toman los mencionados en la escritura pública número cero veinte (020) de fecha mayo dos (2) de dos mil siete (2007) que presenta como naturaleza jurídica del acto una venta parcial donde es vendedor NUÑEZ MESA EMIRO y comprador DEDIOS PAEZ JOSE VICENTE.

Los linderos del predio de mayor extensión corresponden a un lote de terreno de ciento treinta hectáreas más cinco mil metros cuadrados (130 Ha + 5000 M2) y son los siguientes:

ORIENTE: JUAN VICENTE CUEVAS, en 1250 metros lineales.

OCCIDENTE: ISIDRO CARDENAS en 440 metros lineales y JUAN CARDENAS en 660 metros lineales.

NORTE: CARMEN LUISA TUMAY en 49.4 metros lineales carretera al medio, NAZARIO RIVERA en 80.50 metros y PENELDO ACHAGUA en 796 metros lineales.

SUR: ELDA BETANCOURT en 1.419 metros lineales y encierra

De este lote de terreno de mayor extensión, se descuenta la venta a que se hace mención en la escritura cero veinte (020) correspondiente a un lote de terreno de veintisiete hectáreas ocho mil ochocientos siete metros cuadrados (27 Ha + 8807 M2) y que fue alinderado en la misma escritura de la siguiente manera.

POR EL NORTE: Con predios de PENELDO ACHAGUA.

POR EL ORIENTE: Con predio del señor EMIRO NUÑEZ MESA.

POR EL OCCIDENTE: Con predios del señor ISIDRO CARDENAS y SAUL CARDENAS.

POR EL SUR: Con predios del señor JUAN DE JESUS CARDENAS y encierra.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

De acuerdo a la escritura cero veinte (020) del lote de terreno de mayor extensión se descuenta la venta realizada quedando el predio en estudio con un área de ciento dos hectáreas seis mil ciento noventa y tres metros cuadrados (102 Ha + 6.193 M2) delimitado por los siguientes linderos:

ORIENTE: Con predios de JUAN CUEVAS.

POR EL OCCIDENTE: Con predio de JOSE VICENTE DE DIOS.

POR EL NORTE: Con predios de CARMEN LUISA TUMAY, NAZARIO RIVERA y ARISTÓBULO ORTIZ.

POR EL SUR: Con predios de JUAN CUEVAS, JOSE ANANIAS PIDACHE y encierra.

Nota aclaratoria: Se deja constancia que no se cuenta con plano de levantamiento topográfico, ni con más información con la cual se pueda corroborar la información contenida en la escritura cero veinte (020).

6.4. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

Escritura pública número 2066 del 07-12-2005 de la Notaría Primera de Yopal.

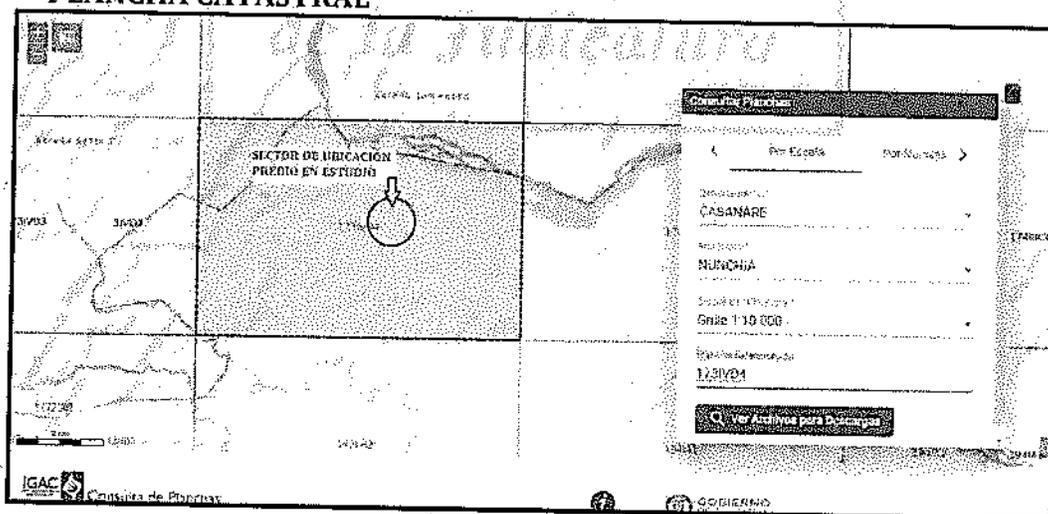
6.5. MATRICULA INMOBILIARIA

470-7864 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

6.6. CEDULA CATASTRAL

De acuerdo a la información obtenida en el GEOPORTAL del Instituto Geográfico Agustín Codazzi el código predial actualizado es 852250002000000040025000000000.

6.7. PLANCHA CATASTRAL



Fuente: Geoportal IGAC

CELULAR 310-8734532 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cw@hotmail.com

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

De acuerdo al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el predio se ubica en la plancha 173IVD4.

6.8. SOPORTES

Para este estudio valuatorio inmobiliario cuento con el Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria 470-7864, Certificado de Tradición de la Matricula Inmobiliaria 470-80632, copia simple de la escritura cero veinte (020) y copias varias del proceso de sucesión intestada N°2015-00299 adelantado en el Juzgado Segundo de Familia de Yopal.

Nota: La anterior información no constituye un estudio formal de títulos.

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

País: Colombia
Departamento: Casanare
Municipio: Nunchia
Vereda: Tamuria

7.1.1. NOMBRE DEL PREDIO

De acuerdo a la información contenida en el certificado de tradición de la matricula inmobiliaria N° 470-7864 el predio en estudio se denomina PUNTO NUEVO.

7.1.2. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



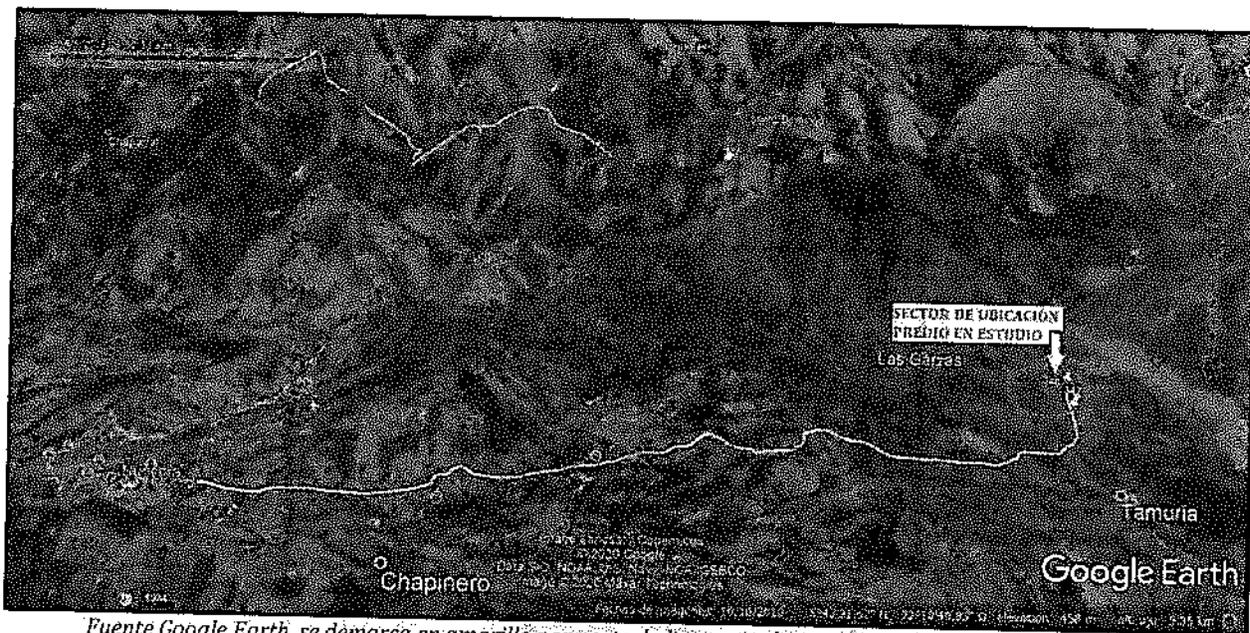
Fuente Google Earth y EOT del Municipio de Nunchia. Se demarca en color amarillo el sector de ubicación y la vereda a la que corresponde el predio en estudio.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

El predio en estudio se encuentra ubicado en la vereda TAMURIA, municipio de NUNCHIA, Intendencia de CASANARE.

7.1.3. VÍAS DE ACCESO



Fuente Google Earth, se demarca en amarillo por parte de la suscrita la ruta de acceso al predio en estudio

Se toma la vía principal nacional Marginal de la Selva que desde el municipio de Yopal conduce al municipio de Nunchia, se recorren aproximadamente treinta y tres kilómetros (33 Klm) hasta el corregimiento de la Yopalosa en donde se gira a mano izquierda y se toma la vía hasta el casco urbano de Nunchia, ubicado aproximadamente a diecinueve (19) kilómetros de la Yopalosa, una vez nos ubicamos en el casco urbano de Nunchia tomamos la vía recebada que comunica con la vereda Tamuria por la cual recorreremos aproximadamente nueve punto cinco kilómetros (9.5 km) y se ingresa al predio que en este punto se ubica al costado izquierdo del recorrido.

7.1.4. COORDENADAS

Coordenada geográfica en la casa de habitación existente dentro del predio en estudio 05°42.565' -072°11.013' esta coordenada fue tomada con GPS Garmin 64s.

7.2. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

7.2.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El municipio de Nunchia, se localiza al oriente de Colombia en el departamento de Casanare. Se encuentra en la zona del Piedemonte Lanero, en la vertiente oriental de los Andes. Su jurisdicción tiene una extensión de 1149 km², una extensión urbana de 5.7 km² y una población aproximada de 1548 habitantes. Se halla a 52 kilómetros de Yopal y 388 kilómetros de Bogotá, la temperatura promedio es de 26° C.

CELULAR 310-8734532 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Limita por el Norte, con el municipio de Támara; por el Oriente con los municipios de Pore y San Luis de Palenque; Por el Sur con San Luis de Palenque y Yopal; Por el occidente con el departamento de Boyacá. El municipio posee dos áreas geográficas bien definidas, una denominada de "piedemonte", ubicada en la zona Norte y Occidental, que permite desarrollar actividades agrícolas con cultivos de subsistencia, y una segunda zona hacia el Occidente denominada de "sabana", siendo esta la que ocupa gran parte del área con un porcentaje cercano al 80%. Los suelos que se presentan en estas dos zonas son pobres y con altos contenidos de aluminio.

7.2.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

Las principales actividades del municipio de Nunchia es la ganadería y la aptitud de su suelo apunta hacia este mismo uso en gran parte de su territorio; y la actividad agrícola en otros sectores con aptitud para algunos cultivos específicos por las características físicas y químicas del suelo.

En el sector de ubicación del predio en estudio la actividad predominante es la ganadería mediante los procesos de cría levante y seba.

7.2.3. NIVEL SOCIO ECONÓMICO

Zona caracterizada por la presencia de pequeños y medianos ganaderos y agricultores, dedicados a la explotación de la ganadería bovina y a la siembra de cultivos principalmente de arroz.

7.2.4. TIPOS DE EDIFICACIONES

En el sector se observan casas, y construcciones destinadas a la actividad agropecuaria.

7.2.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

La vía principal de acceso al municipio de Nunchia es la Marginal de la Selva, vía que se encuentra en regular estado de conservación.

Al sector de ubicación del predio en estudio se accede por la vía recebada que del casco urbano de Nunchia conduce a la vereda Tamuría.

7.2.6. DISTANCIA Y DESPLAZAMIENTO AL CENTRO DE CONSUMO

El centro poblado y principal centro de consumo del predio es el casco urbano del municipio de Nunchia ubicado a 9.5 kilómetros del predio en estudio. Sin embargo, es importante mencionar que teniendo en cuenta que la explotación económica que se realiza en el predio es la ganadería, los frutos o las ventas que se derivan de dicha actividad económica se comercializan principalmente en el municipio de Yopal o en su defecto podrían ser dirigidos directamente a la ciudad de Bogotá.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

7.2.7. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA

Nunchia cuenta con servicios públicos de energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, señal para celular, transporte publico el cual lo prestan empresas como flota Sugamuxí, los Libertadores y transporte privado.

Para el sector del predio en estudio se cuenta con servicio de acueducto veredal, señal de telefonía celular en partes, señal de televisión mediante la utilización de antenas de directv o similares.

7.2.8. SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO

En los últimos años esta zona se ha caracterizado por una buena situación de orden público, se cuenta con rondas periódicas de la fuerza pública, esto ha generado confianza en la zona y por ende se ha favorecido el desarrollo del sector.

7.2.9. RECURSOS HÍDRICOS

El municipio de Nunchia cuenta con afluentes hídricos como el río Tocaría, el río Nunchia el río Pauto entre otros, así como también es atravesado por varias quebradas y caños que suplen las necesidades del municipio.

7.3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

7.3.1. FRENTE SOBRE LA VÍA

El predio presenta aproximadamente seiscientos veinticinco metros lineales (625 Ml) de frente sobre la vía veredal, recebada que comunica con la vereda Tamuria.

7.3.2. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

Al predio se accede tomando la vía Marginal de la Selva desde el municipio de Yopal hasta el corregimiento de la Yopalosa, lugar en el cual se toma la vía pavimentada que conduce al casco urbano del municipio de Nunchia y de allí se toma la vía recebada que comunica con la vereda Tamuria. En este último trayecto se debe atravesar el río Nunchia el cual presenta paso por puente peatonal, pero el paso vehicular se realiza atravesando directamente por las aguas del río ya que no existe un puente vehicular para este propósito, por lo que en temporada invernal se hace complejo el paso por este punto debido a las crecientes del afluente. El predio en estudio no cuenta con vías internas.

7.3.3. CERCAS

El predio cuenta con cercas perimetrales e internas, compuestas por postes de madera y alambre de púas las cuales se encuentran en regular estado de conservación.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

7.3.4. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA ACTUAL

La explotación económica realizada en el predio es cría de semovientes vacunos en pequeña escala.

7.3.5. RECURSOS HÍDRICOS

EL predio en estudio es atravesado en parte por la quebrada Tamuría y la quebrada Vijaguala

7.3.6. SERVICIOS PÚBLICOS

El predio en estudio cuenta con acueducto veredal, señal para celular en partes, señal de televisión en partes mediante la utilización de antenas como DIRECTV

7.3.7. SISTEMA DE RIEGO

No se encuentra ningún sistema implementado.

7.3.8. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS

No se cuenta con esta información.

7.3.9. OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

El predio no presenta características relevantes adicionales que mencionar.

7.4. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

7.4.1. ÁREA

De acuerdo al certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-7864, en la descripción: cabida y linderos, el predio en estudio cuenta con un área de ciento treinta hectáreas (130 Ha) cinco mil metros cuadrados (5.000 M2).

Sin embargo, en la anotación Nro 5 de este mismo certificado se estipula la compraventa parcial de veintisiete hectáreas (27 Ha) ocho mil ochocientos siete metros cuadrados (8.807 M2).

Teniendo en cuenta lo anterior se determina que el área actual del predio en estudio es de ciento dos hectáreas (102 Ha) seis mil ciento noventa y tres metros cuadrados (6.193 M2), área que corresponde a la que se estipula en la escritura número cero veinte (020) y a la que se establece en el Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Nota: De acuerdo a la inspección ocular realizada por la suscrita y la información recaudada mediante la documentación aportada y señalada por parte del Despacho del

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare

Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Juzgado Segundo de Familia de Yopal, y a la información obtenida en la página del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tomadas como base para el desarrollo del presente informe, se recomienda y se solicita a los interesados la realización de un levantamiento topográfico con el fin de verificar y actualizar el área y linderos del predio en estudio. Así mismo se recomienda realizar la actualización de dicha información ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal Casanare, dejando claridad que la suscrita no realizó levantamiento topográfico del predio, únicamente se realizó la visita de inspección ocular que incluye identificación de las construcciones y mejoras existentes en el predio y recorrido por algunos de los potreros del mismo. Se tomaron algunos puntos de referencia con un GPS con el fin de ubicar el inmueble geográficamente en la aplicación Google Earth y de esta manera verificar la ubicación del mismo. De igual forma se realizó la identificación del predio mediante la utilización de un equipo aéreo no tripulado tipo dron.

7.4.2. FORMA GEOMÉTRICA

El predio presenta forma irregular.

7.4.3. RELIEVE Y TOPOGRAFÍA

El relieve varía desde ligero a fuertemente escarpado, con pendientes que oscilan entre 25 y mayores de 75%.

7.4.4. CONDICIONES DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LA REGIÓN

El predio en estudio presenta buenas condiciones en relación con la región, cuenta con aguas permanentes de la quebrada Tamuria y a pesar de encontrarse en zona montañosa del municipio de Nunchía se puede desarrollar la actividad agropecuaria de la región.

7.4.5. OTRAS RESTRICCIONES FÍSICAS DE APROVECHAMIENTO

El predio no presenta restricciones adicionales a las estipuladas en el Estudio General de Suelos de Casanare y que son mencionadas en este informe.

Sin embargo es importante recalcar que para el ingreso al predio se debe atravesar el río Nunchía el cual presenta paso por puente peatonal, pero el paso vehicular se realiza atravesando directamente por las aguas del río ya que no existe un puente vehicular para este propósito, por lo que en temporada invernal se hace complejo el paso por este punto debido a las crecientes del afluente, lo que produce una restricción física para poder ingresar al predio en vehículo e inclusive para retirar en cualquier tiempo los semovientes vacunos que se deban comercializar.

7.4.6. ÁREAS DE PROTECCIÓN

Dentro del predio en estudio se presentan zonas de protección reglamentadas a nivel nacional y municipal como son la quebrada Vijagual y la quebrada Tamuria.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-ou@hotmail.com

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

7.5. CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

Dentro del predio objeto de avalúo se encuentran las siguientes construcciones y mejoras:

7.5.1. CONSTRUCCIÓN 1: CASA DE HABITACIÓN

Se trata de una construcción de un solo piso de altura, con estructura convencional en concreto, paredes en ladrillo cocido y bloque de Maguncia. Se encuentra compuesta por tres (3) habitaciones, espacio para sala comedor, espacio para cocina y dos pasillos.

La cubierta es a dos aguas en teja de asbesto cemento de zinc sostenidas por cerchas de madera, pisos en cemento rustico en partes y en partes cemento mineralizado que se encuentra en regular estado de conservación. Las paredes de la construcción se encuentran en ladrillo cocido y bloque de Maguncia a la vista. Cuenta la construcción con puertas, ventanas y rejas metálicas.

Esta construcción es utilizada actualmente como casa de habitación, ocupa un área de terreno aproximada de ciento veintisiete metros cuadrados (127 M²). La vetustez es de dieciocho (18) años aproximadamente y en general esta construcción se encuentra en regular estado de conservación.

En un costado de esta construcción se presenta un alero con estructura en palos de madera y cubierta en teja de zinc, piso en tierra, el cual es utilizado como caballeriza.

7.5.2. CONSTRUCCIÓN 2: UNIDAD SANITARIA

En la parte posterior de la casa de habitación aproximadamente a tres metros de distancia se encuentra construida una unidad sanitaria con estructura convencional en concreto, paredes pañetadas sin pintar, cubierta en placa de concreto sobre la cual reposa un tanque plástico para depósito de agua piso en cemento rustico. Se encuentra dividida en dos secciones, una para inodoro y la otra para ducha. Adherido a esta construcción se encuentra un tanque lavadero con estructura en concreto sin enchapar, presenta cubierta en teja de zinc sostenidas por una estructura de madera.

Ocupa un área de terreno aproximada de tres punto cinco metros cuadrados (3.5 M²). La vetustez es de diez (10) años aproximadamente y en general esta construcción se encuentra en regular estado de conservación.

7.5.3. CONSTRUCCIÓN 3: GALLINERO

A un costado de la construcción principal se observa un cobertizo tipo enramada utilizado para gallinero. Se encuentra construido con estructura en palos de madera, cubierta a dos aguas en teja de zinc sostenida por cerchas de madera, cerramiento parcial con tablas de madera y láminas de zinc, piso en tierra.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-ou@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Ocupa un área de terreno aproximada de seis metros cuadrados (6 M2). La vetustez es de quince (15) años aproximadamente y en general esta construcción se encuentra en regular estado de conservación.

7.5.4. CONSTRUCCIÓN 4: CORRAL DE TRABAJO GANADERO

Se observa un corral de trabajo ganadero construido con estructura en madera, se encuentra dividido en tres secciones incluida la manga y el embarcadero. No presenta cubierta, el piso es en tierra. Ocupa un área aproximada de ciento cincuenta metros cuadrados (150 M2) y un perímetro de cincuenta metros lineales (50 Ml) presenta una vetustez de quince (15) años aproximadamente y se encuentra en regular estado de conservación.

7.5.5. CONSTRUCCIÓN 5: CERCAS

El predio en estudio se encuentra cercado por toda la periferia con postes de madera y alambre de púas, al interior se haya dividido igualmente con postes de madera y alambre de púas, en catorce potreros que presentan pastos mejorados tipo braquiaria. En este informe se valoran las cercas perimetrales del predio ya que no se cuenta con un levantamiento topográfico que dé cuenta de los metros lineales de las cercas internas existentes en el predio.

7.5.6. ESTADO DE CONSERVACIÓN

En general el predio se encuentra en regular estado de conservación.

7.5.7. CARACTERIZACIÓN DE LOS CULTIVOS Y/O PRODUCTOS VEGETALES

En el predio en estudio se ha implementado la siembra de pastos mejorados.

7.5.8. CARACTERIZACIÓN DELAS OBRAS Y TRABAJOS DE MEJORA DE LAS TIERRAS

El área de pastos fue adecuada y mejorada para su implementación.

7.5.9. CARACTERIZACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPAMIENTOS

No cuenta el predio con maquinarias o equipamientos para caracterizar.

7.5.10. CARACTERIZACIÓN DE LAS ACTIVIDADES PECUARIAS

La actividad pecuaria que se desarrolla en el predio es de semovientes bovinos.

7.6. CONDICIONES AGROLÓGICAS

7.6.1. SUELOS Y REGLAMENTACIÓN AMBIENTAL

Para el desarrollo del presente informe se tuvo en cuenta la información encontrada en el último Estudio de Suelos y Zonificación de tierras del departamento de Casanare realizado en el año 2014 por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), del cual se presenta la siguiente información relevante con la cual se pueden establecer las características propias del suelo del predio en estudio:

7.6.1.1. FASES CARTOGRÁFICAS

En el presente estudio se seleccionaron los siguientes criterios de fases, los cuales aparecen integrando el símbolo de la Unidad Cartográfica de Suelos (UCS), en el orden en que a continuación se describen:

a. Pendiente. Algunas unidades cartográficas presentan un límite amplio de variación en las pendientes y, por lo tanto, para subdividir los límites se utilizaron los límites de variación considerados en el manual de códigos del IGAC, (ver tabla 3.1 variación de las pendientes).

Tabla 3.1. Variación de las pendientes.

Clase de pendiente	Porcentaje	Código
Plana	0 - 3	a
Ligeramente inclinada	3 - 7	b
Moderadamente inclinada	7 - 12	c
Fuertemente inclinada	12 - 25	d
Ligeramente escarpada	25 - 50	e
Moderadamente escarpada	50 - 75	f
Fuertemente escarpada	>75%	g

b. Grado de erosión. Uno de los parámetros a tener en cuenta en un mapa de suelos es la erosión, por los efectos que produce en relación con el uso potencial del suelo y las prácticas de manejo requeridas para mantenerlo en producción o para recuperarlo. Las diferencias en el grado de erosión son la base para delimitar fases.

c. Inundaciones. Se usó para señalar la ocurrencia de dicho evento como tal; también se aplica a los suelos que aunque están drenados artificialmente, protegidos por jarillones, en épocas húmedas de fuertes y frecuentes lluvias, son afectados por el fenómeno de "ascenso capilar", que eleva el nivel freático casi hasta la superficie; cuando esta fase se presenta se indica con la letra minúscula (i), y se interpreta como una fase inundable.

d. Pedregosidad superficial. Marca la presencia, en superficie, de abundantes fragmentos de roca de diferentes tamaños; se indica con la letra p.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

e. Encharcabilidad. Periodos prolongados de permanencia del agua en superficie; se indica con la letra z.

Para la caracterización de las Unidades Cartográficas de Suelos se estableció, por parte del IGAC, la utilización de una nomenclatura consistente en el uso de tres letras mayúsculas que representan, en su orden, el paisaje en el cual se localiza la unidad, el clima y una tercera letra arbitraria que diferencia los contenidos pedológicos dentro de cada paisaje y clima, las cuales van acompañadas por subíndices alfanuméricos que indican las fases por pendiente, grado de erosión, inundabilidad, encharcabilidad y pedregosidad.

Las letras utilizadas para la identificación de las unidades cartográficas de suelos son las siguientes:

1. Letras empleadas para el paisaje:	2. Letras empleadas para clima:
M: Montaña estructural	E: Extremadamente frío y muy frío pluvial
L: Lomerío	K: Frío muy húmedo.
P: Piedemonte	P: Templado muy húmedo
R: Planicie	V: Cálido húmedo
V: Valle	

7.6.1.2. CAPACIDAD DE USO

La unidad de capacidad de uso de las tierras comprende tres categorías: clase, subclase y grupo de manejo. Por razones de escala en los estudios generales de suelos solamente se llega a nivel de subclase; sin embargo, para lograr mejor homogeneidad edáfica, éstas se dividen en agrupaciones de acuerdo a las variaciones de las condiciones climáticas existentes.

La clase agrupa suelos que presentan el mismo grado relativo de riesgos o limitaciones. Estas unidades, conocidas comúnmente como clases agrológicas son ocho y se designan con números 1 a 8; en esta clasificación por capacidad de uso los riesgos de daños al suelo o sus limitaciones de uso son progresivamente mayores a medida que se sube en la clase; así, los suelos de la clase 1 no tienen limitantes mientras que los de la clase 8 presentan limitantes severos. En términos generales, las clases 1 a 4 incluyen tierras apropiadas para agricultura con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería semiintensiva; las de la clase 5 son tierras cuyas condiciones actuales las hacen aptas solo para ganadería estacional, conservación de la vegetación natural, refugio de la fauna silvestre y conservación de los cauces de agua, pero pueden ser recuperadas para usos agrícolas a nivel comercial; las de las clases 6 y 7 son tierras para ganadería extensiva, cultivos en sistema multiestrata, agroforestales y bosque nativo; las tierras de la clase 8 son exclusivamente para la conservación y/o recuperación de la naturaleza.

Las subclases agrupan suelos dentro de una clase, con el mismo número y grado de limitaciones generales y riesgos para uso agrícola. Se designan añadiendo a la clase la letra o letras si es más de una, que indican las limitaciones que tiene el suelo; las letras utilizadas para la designación de las subclases son las siguientes:

JESSICA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

s: Limitaciones físicas o químicas propias de los suelos y que impiden la penetración de las raíces y/o el laboreo.

h: Humedad excesiva sobre o dentro del suelo.

e: Erosión presente en la superficie del suelo.

p: Gradiente de la pendiente que limita el laboreo o aumenta la susceptibilidad de los suelos a la erosión.

c: Designa al clima como limitante por exceso o déficit de humedad, temperatura y/o luminosidad extremadamente bajas.



Fuente Google Earth y Estudio General de Suelos del IGAC Mapa Suelos de Casanare- se subraya en rojo por parte del perito el sector de ubicación del predio en estudio y el símbolo que le corresponde.

Teniendo en cuenta la anterior información y de acuerdo al mapa de Suelos de Casanare que hace parte del estudio realizado por el IGAC podemos determinar que el predio en estudio se encuentra en una zona a la que le corresponde el símbolo o unidad cartográfica **MVC**.

El símbolo o unidad cartográfica **MVC** se encuentra en los municipios de Paz de Ariporo, Támara, Pore, Nunchía, Yopal, Aguazul, Tauramena, Monterrey y Sabanalarga, en alturas de 500 a 1000 msnm, en clima cálido húmedo, con temperaturas mayores a 24°C y precipitaciones medias de 2500 mm, que corresponde a la zona de vida bosque húmedo Tropical (bh-T); con una extensión de 54.720 hectáreas, que representan el 1,24% del área total del departamento.

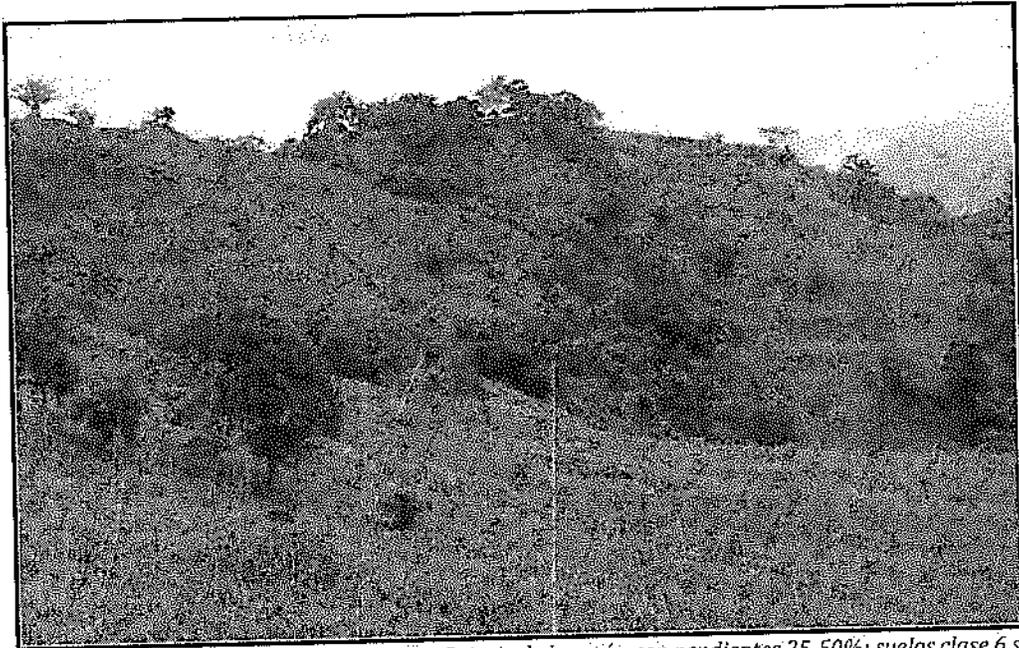
La geomorfología de la unidad corresponde al tipo de relieve espinazcos, en el paisaje de montaña estructural. El relieve varía desde ligero a fuertemente escarpado, con pendientes

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

JESSICA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

7.6.1.3. TIERRAS DE LA CLASE 6

Esta clase de tierras presenta limitaciones muy severas, las cuales restringen el uso, únicamente para cultivos permanentes y otras coberturas vegetales que protejan los suelos de la degradación.



Fuente Estudio General de Suelos del IGAC Figura 6.8 Paisaje de lomerío, con pendientes 25-50%; suelos clase 6 susceptibles a degradación. Fotografía: Luis Eduardo García, 2010.

Las tierras de la clase 6 están ubicadas en el paisaje de montaña y lomerío de clima cálido húmedo y templado húmedo, en donde el relieve es fuertemente quebrado con pendientes 25-50%; son tierras con susceptibilidad moderada a alta a la degradación, particularmente por procesos erosivos. La unidad ocupa un área de 302.100,6 hectáreas que equivale al 6,8% de la superficie departamental.

Las mayores limitaciones están relacionadas con las condiciones edáficas, la baja estabilidad estructural y la susceptibilidad a la erosión, la profundidad efectiva, reacción muy fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y fertilidad muy baja. El relieve fuertemente quebrado en los paisajes de montaña y lomerío también dificulta y restringe la utilización de las tierras (Figura 6.8).

Las tierras son aptas para agroforestería, cultivos en sistema multiestrata y ganadería de tipo extensivo, con prácticas intensivas de conservación.

Se debe sembrar en curvas de nivel o en sentido transversal a las pendientes, implementar programas agroforestales y fertilizar de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos.

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

En la clase 6 se diferenciaron las siguientes subclases: 6es, con limitaciones por condiciones de erosión y suelos; 6hs, con limitaciones por condiciones de humedad y suelos; 6s, con limitaciones por condiciones del suelos; 6p, con limitaciones por condiciones de pendiente; 6pe, con limitaciones por condiciones de pendiente y erosión y 6ps, con limitaciones por condiciones de pendiente y suelos.

7.6.1.4. SUBCLASE 6p

Integran esta subclase las unidades cartográficas de suelos de las lomas del paisaje de montaña MPCe, MPCe1, en clima cálido medio húmedo y MVAe1 en clima cálido húmedo, en el lomerío la unidad LVAe1, en clima es cálido húmedo; ocupan una extensión de 26.499,6 hectáreas (0,6%).

Los suelos son moderadamente profundos y superficiales, bien drenados, con fertilidad baja; son muy fuertemente ácidos y tienen alta saturación de aluminio; el relieve es fuertemente quebrado con pendientes de 25 a 50%; se presenta erosión ligera.

Las limitantes más severas para el uso de estos suelos están relacionadas con las pendientes fuertes, causa de la alta susceptibilidad al deterioro aunque otros factores como la baja fertilidad y los altos contenidos de aluminio restringen significativamente su capacidad de uso.

El uso más adecuado de los suelos de esta subclase es en cultivos permanentes con sistemas multiestrata y agroforestales o cultivos de cobertura densa como la caña; además, se puede establecer ganadería de tipo extensivo en aquellas áreas de pendiente menores y sostener la ganadería estabulada con pastos de corte en las zonas con pendiente más fuerte.

Se recomiendan prácticas de manejo como enmiendas, abonos y conservación de suelos; es necesario proteger las fuentes de agua reforestando las orillas de los cauces con especies nativas y controlar la entresaca de los bosques primarios en donde aún estos subsisten.

8. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

8.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

Decreto 023 del 1 de julio del año 2000. Por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial municipal, se definen los usos de suelo para la zona rural y el área urbana de Nunchia, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del municipio.

8.2. CLASIFICACIÓN Y ZONIFICACIÓN GENERAL DEL TERRITORIO

El EOT en su ARTÍCULO 19 dispone: De conformidad con lo establecido por los artículos 30 al 35 de la Ley 388 de 1997, en el municipio de Nunchia el suelo se clasifica como suelo urbano y suelo rural.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

8.2.1. SUELO URBANO - ARTÍCULO 20:

Comprende las áreas cuya aptitud y destinación de acuerdo con el Esquema de Ordenamiento territorial, corresponden al uso urbano, y además van a contar con la infraestructura vial y redes de servicios públicos domiciliarios. Se encuentra delimitado por el perímetro urbano, que será el mismo que el perímetro de servicios.

8.2.2. SUELO RURAL - ARTÍCULO 22

Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales. Comprende el territorio existente entre el Área Urbana y los límites municipales.

8.2.3. ARTÍCULO 24

Con el propósito de asignar los usos de los suelos autorizados para los sectores, subzonas delimitadas y descritas en el presente acuerdo, los usos de los suelos se clasifican como principal, complementarios, condicionados o restringidos y prohibidos.

8.2.4. ARTÍCULO 25: USO PRINCIPAL

Comprende la actividad o actividades más aptas de acuerdo con la potencialidad y demás características de productividad, competitividad, oportunidad social y sostenibilidad de la zona.

8.2.5. ARTÍCULO 26: USO COMPLEMENTARIO

Comprende las actividades complementarias al uso principal que corresponde a la aptitud, potencialidad y demás características de productividad y sostenibilidad.

8.2.6. ARTÍCULO 27: USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO

Comprende las actividades que no corresponden completamente con la aptitud de la zona y son relativamente compatibles con las actividades de los usos principal y complementario. Estas actividades solo se pueden establecer bajo condiciones rigurosas de control y mitigación de impactos. Deben contar con la viabilidad y requisitos ambientales exigidos por las autoridades competentes y además deben ser aprobados por la Junta de Planeación Municipal, con la debida divulgación a la comunidad.

8.2.7. ARTÍCULO 28: USO PROHIBIDO

Comprende las demás actividades para las cuales la zona no presenta aptitud y/o se presenta incompatibilidad con los usos permitidos.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

8.2.8. ACTIVIDADES SOCIOECONÓMICAS

En el municipio de Nunchia existen diferentes actividades socioeconómicas que se encuentran dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial de dichas actividades se mencionan las siguientes:

8.2.8.1. ARTÍCULO 30: PROTECCIÓN.

Comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el ambiente, representados por ecosistemas estratégicos o frágiles de importancia o sensibilidad ambiental o social.

8.2.8.2. ARTÍCULO 31: CONSERVACIÓN.

Se refiere a las áreas determinadas exclusivamente para actividades de cuidado y desarrollo del patrimonio ambiental de Nunchia y para las cuales se prohíbe cualquier clase de intervención que provoque o facilite su afectación y deterioro. Hacen parte de las zonas protegidas bajo régimen especial.

8.2.8.3. ARTÍCULO 32: REVEGETALIZACIÓN.

Actividades encaminadas a restituir la cobertura vegetal en condiciones similares a las formaciones primarias especialmente con especies nativas; hacen parte de esta las prácticas que faciliten la regeneración natural.

8.2.8.4. ARTÍCULO 33: REHABILITACIÓN.

Conjunto de prácticas mediante las cuales se adelantan acciones de restauración de ecosistemas severamente degradados o en inminente peligro de degradarse.

8.2.8.5. ARTÍCULO 34: AGRICULTURA TRADICIONAL.

Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, con técnicas y prácticas como la labranza mínima y otras que generen bajo impacto y contribuyen a la recuperación del suelo y de más recursos.

8.2.8.6. ARTÍCULO 35: AGRICULTURA SEMIMECANIZADA.

Comprende actividades agrícolas con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes, cuya preparación del terreno se hace en buena parte en forma mecanizada en terrenos casi planos y ligeramente ondulados hasta donde la inclinación de la pendiente lo permite. (Buscando siempre una cobertura del suelo y buen manejo del mismo).

8.2.8.7. ARTÍCULO 36: PASTOREO EXTENSIVO:

Actividades pecuarias con ganados mayores y menores, con baja intensidad o baja cantidad de ejemplares por unidad de área. (Menos de 0,2 unidades de gran ganado por Ha).

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

8.2.8.8. ARTÍCULO 37: PASTOREO SEMIINTENSIVO:

Actividades similares a la anterior, pero con mayor intensidad y capacidad de carga por unidad de área. (1 unidad de gran ganado por Ha).

8.3. ZONIFICACIÓN DEL SUELO RURAL

ARTICULO 55

Corresponde a las áreas del Municipio con carácter agropecuario y forestal, no incluidas dentro del perímetro urbano. El sector Rural, en consideración a los atributos representados en las potencialidades y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y del ambiente, atendiendo a su aptitud o capacidad de acogida para las diferentes actividades socioeconómicas posibles de establecer en él y con el fin de asignar y reglamentar los usos del suelo y la acción urbanística, se subdivide en las siguientes subzonas, que se presentan en el mapa de zonificación ambiental rural:

- **ZONA PROTECTORA:**
 - ✓ Subzona de Nacimientos de Agua
 - ✓ Subzona de Ronda de Río
 - ✓ Subzona Forestal

- **ZONA PRODUCTORA**
 - ✓ Agricultura Tradicional
 - ✓ Agricultura semiintensiva
 - ✓ Agropecuario Semiintensivo
 - ✓ Materiales de Construcción

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

9.1. MATRICULA INMOBILIARIA

Al predio en estudio le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 470-7864 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal.

9.2. TÍTULO DE PROPIEDAD

De acuerdo al Certificado de Tradición y Libertad Nro 4707864 el último documento de transferencia de dominio del bien inmueble en estudio que se encuentra registrado es la escritura pública número dos mil sesenta y seis (2066) del 07-12-2005 expedida en la Notaría Primera de Yopal.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

9.3. CEDULA CATASTRAL

De acuerdo al Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la identificación del número de cedula catastral otorgado al bien inmueble objeto de avalúo es 852250002000000040025000000000

9.4. MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo se realiza bajo las siguientes normas que reglamentan y complementan la metodología para la realización de los avalúos: Ley 388 de 1.997; decreto 1420 de 1988, resolución de I.G.A.C N° 620 de septiembre 23 de 2008, ley 1673 de 2013. Decreto 023 del 1 de julio de 2000 Esquema de ordenamiento territorial del Municipio de Nunchia Casanare.

10. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo a lo ordenado por la señora Juez del Juzgado Segundo De familia de Yopal mediante auto de fecha septiembre diecisiete (17) de dos mil dieciocho (2018), se debe establecer en forma concreta el área efectiva de ese terreno (predio denominado Punto Nuevo), sus linderos y el valor del mismo, advirtiendo que sobre dicho inmueble figura una venta parcial por 27 has 8.807 M2 la cual deberá ser excluida en el momento de fijar los conceptos pedidos.

11. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

11.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

A pesar de que el predio en estudio se encuentra en zona montañosa, no se evidencio que el mismo se encuentre en zona de riesgo por inestabilidad geológica, inundación o remoción en masa.

Así mismo se establece que el predio no es producto de adecuación de canteras, rellenos sanitarios o de cualquier otro tipo.

11.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

No se evidencia la existencia de elementos o problemáticas ambientales que afecten de manera positiva o negativa al bien inmueble objeto de valuación.

11.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

De acuerdo al Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria N°470-7864 con fecha de expedición junio diecinueve (19) de dos mil diecinueve (2019), aparece la siguiente anotación:

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09. Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-8454

Doc: OFICIO 1814 del 24-08-2015 JUZGADO 002 PROMISCUO DE FAMILIA de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION DE DORA BERTILDE, ROA DE NUJEZ -PROCESO 2015-0299

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

DE: NUJEZ ROA DORA CECILIA

CC# 47441759

A: NUJEZ MESA EMIRO

CC# 6753520 X

11.4. SEGURIDAD

El bien inmueble objeto de avalúo no se encuentra afectado por situaciones de alteración del orden público que pongan en riesgo temporal o permanente la integridad de los ciudadanos y de sus bienes.

11.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No existen acciones de grupo o problemáticas sociales que afecten negativamente la comercialización y el valor del bien inmueble objeto de valuación.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

No se evidencian hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten al objeto o al método de valuación.

13. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS

13.1. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

De acuerdo con la resolución 620 de 2008 del I.G.A.C, he aplicado el método de COMPARACIÓN DE MERCADO el cual tiene respaldo en el estándar internacional de avalúos I.S.V.C.

13.2. MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO

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

13.3. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto del avalúo,

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare

Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

PARAGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

13.4. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS

En los métodos de valoración aplicables en Colombia y la (UPAV) Unión Panamericana de Avaluadores y del (I.V.S.C) Internacional Valuation Standard Comitee, se opta por acudir al método comparativo o de mercado antes de acudir a otros métodos. Este método es aplicable por excelencia y consiste en comparar inmuebles semejantes aplicando técnicas de homogeneización.

Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consiste en establecer el valor de las construcciones actuales, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida y su depreciación.

13.5. MEMORIAS DE CÁLCULO

13.5.1. VALOR DEL TERRENO

DATOS DE MERCADO

En este caso propiamente se tuvieron en cuenta ofertas de predios dentro del entorno de localización, las ofertas fueron encontradas físicamente en las Veredas Cofradía, Primavera del Municipio de Nunchia-Casanare y veredas aledañas homogéneas, las cuales, a pesar de no encontrarse inmediatamente cerca, fueron adoptadas ya que se tuvo en cuenta las características del terreno y demás que presenta el predio objeto de avalúo.

PREDIO	UBICACIÓN	ÁREA Ha	NOMBRE OFERTANTE	TELÉFONO	VALOR TOTAL	VALOR Ha
1	VEREDA COFRADIA M. NUNCHIA	100 Ha	WILMER GUANARO	3223618702	\$ 400.000.000	\$ 4.000.000
2	VEREDA PRIMAVERA M. NUNCHIA	142 Ha	CARLOS VASQUEZ	3105560974	\$ 568.000.000	\$ 4.000.000
3	VEREDA COFRADIA M. NUNCHIA	27 Ha	CARLOS CARDONA	3137164191	\$ 97.200.000	\$ 3.600.000
4	VEREDA COFRADIA M. NUNCHIA	31 Ha	CIPRIANO MOLINA	3202274500	\$ 93.000.000	\$ 3.000.000

ARTICULO 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos. Se reitera que la encuesta solo se usara para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos donde existan datos de oferta, transacción o renta de producto de la aplicación de los Métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central, es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Capítulo VII De las Fórmulas estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7.5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7.5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quiera trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver capítulo VII de las Formulas Estadísticas) y se tomara la más representativa del mercado.

MÉTODO COMPARATIVO (INVESTIGACIÓN DE MERCADO)

Según investigación de mercado la fuente de información se tomó en terreno propiamente, la información obtenida de la muestra tipo fue tabulada y seleccionada para los inmuebles con porcentajes más altos de similitud son las muestras 1,2,3 y 4 como se relaciona a continuación:

- ✓ Perfil del inmueble objeto de avalúo en el que se resaltan las características relevantes del inmueble para proceso de comparación con las muestras de oferta en el mercado.

ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	Finca
2	Área total	102,6193 Ha
3	Vías de acceso	Intermedio
4	Ubicación	Intermedio
5	Seguridad	Intermedio
6	Estrato	NA
7	Forma	Irregular
8	Uso	Ganadero
9	Vivienda	Si
10	Corral	Si
11	Caños y aguas	Si
12	Pastos mejorados	Si
13	Distancia a Yopal	61,5 Klm

VEREDA TAMURIA FINCA PUNTO NUEVO

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

- ✓ Para aplicar la estadística del método comparativo se procede a seleccionar un total de 4 características relevantes la cuales conforman el 100% como porcentaje máximo de similitud.

% De Similitud	Características Relevantes	Puntaje
100%	4	25,00%

- ✓ Los datos se comparan entre si según el nivel de similitud de la misma muestra dando un puntaje máximo de similitud de cada característica en 25,00%.

1 Tipo	Puntaje	2 Ubicación	Puntaje
Finca	25,00%	Optimo	6,25%
Lote	12,50%	Bueno	12,50%
Apto	6,25%	Intermedio	25,00%
Casa	3,13%	Regular	12,50%

3 Área total	Puntaje	4 Aguas	Puntaje
20	6,25%	Optimo	12,50%
60	12,50%	Bueno	25,00%
103	25,00%	Intermedio	12,50%
150	12,50%	Regular	6,25%
200	6,25%		
250+	3,13%		

DATOS:

DATO 1		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	Finca
2	Área total (Ha)	100,00 Ha
3	Vías acceso	Regular
4	Ubicación	Marginal (20 klm)
5	Seguridad	Intermedio
6	Estrato	NA
7	Forma	Irregular
8	Uso	Ganadero
9	Vivienda	Si - Obra negra
10	Corral	No
11	Aguas	Si - Nacedero
12	Pastos mejorados	Si
13	Valor Ha	\$ 4.000.000
14	Valor total	\$ 400.000.000
15	Contacto	3223618702
WILMER GUANARO		
VEREDA COFRADIA M. NUNCHIA		

DATO 2		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	finca
2	Área total (Ha)	142 Ha
3	Vías acceso	Regular
4	Ubicación	Marginal (4Klm)
5	Seguridad	Intermedio
6	Estrato	NA
7	Forma	Irregular
8	Uso	Ganadero
9	Vivienda	Si - Obra gris
10	Corral	Si
11	Aguas	Si - veraneras - reservorios
12	Pastos mejorados	Si
13	Valor Ha	\$ 4.000.000
14	Valor total	\$ 568.000.000
15	Contacto	3105560974
CARLOS VASQUEZ		
VEREDA PRIMAVERA M. NUNCHIA		

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
 Email: tar-cu@hotmail.com

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

DATO 3		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	finca
2	Área total(Ha)	27 Ha
3	Vías acceso	Regular
4	Ubicación	Marginal 25 Klm
5	Seguridad	Intermedio
6	Estrato	NA
7	Forma	Irregular
8	Uso	Ganadero
9	Vivienda	Si - 2 casas - obra negra gris
10	Corral	Si - Regular
11	Aguas	Si - Nacadero
12	Pastos mejorados	Si
13	Valor Ha	\$ 3.600.000
14	Valor total	\$ 97.200.000
15	Contacto	3137164191
CARLOS CARDONA		
VEREDA COFRADIA M. NUNCHIA		

DATO 4		
ÍTEM	CARACTERÍSTICAS	DETALLES
1	Tipo	finca
2	Área total(Ha)	31 Ha
3	Vías acceso	Regular
4	Ubicación	Marginal (28 klm)
5	Seguridad	Intermedio
6	Estrato	NA
7	Forma	Irregular
8	Uso	Ganadero
9	Vivienda	Si - obra gris
10	Corral	Si - mal estado
11	Aguas	Si - veraneras
12	Pastos mejorados	Si
13	Valor Ha	\$ 3.000.000
14	Valor total	\$ 93.000.000
15	Contacto	3202274500
CIPRIANO MOLINA		
VEREDA COFRADIA M. NUNCHIA		

✓ Tabla de homogeneización de predios seleccionados:

DATO	VALOR Ha	V/R TOTAL	ÁREA Ha	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR	MEJORAS	FACTOR	FUENTE	FACTOR	V/R Ha HOM TERR	
1	\$ 4.000.000	\$ 400.000.000	100 Ha	1	INTERMEDIO	1,01	INTERMEDIO	1,01	OFERTA	0,9	\$ 3.672.360	
2	\$ 4.000.000	\$ 568.000.000	142 Ha	1	INTERMEDIO	1,01	BUENO	1	OFERTA	0,9	\$ 3.636.000	
3	\$ 3.600.000	\$ 97.200.000	27 Ha	0,95	REGULAR	1,2	INTERMEDIO	1,01	OFERTA	0,9	\$ 3.730.536	
4	\$ 3.000.000	\$ 93.000.000	31 Ha	0,95	REGULAR	1,2	REGULAR	1,1	OFERTA	0,9	\$ 3.385.800	
											PROMEDIO	\$ 3.606.174
											DESVIACIÓN	\$ 151.987,7
											COEFICIENTE	4,2%
											P MÁXIMO	\$ 3.758.162
											P MÍNIMO	\$ 3.454.186

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogenizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mejor ubicación menor factor = a peor ubicación mayor factor), teniendo en cuenta que nuestro inmueble referencia tiene una ubicación BUENO, con respecto a los demás inmuebles ofertados en el mercado, nuestro inmueble referencia tiene un valor más alto gracias a su cercanía BUENO así las cosas los inmuebles los inmueble que estén por debajo de la ubicación BUENO tendrán un factor más alto para homogeneizar los inmueble hacia el inmueble referencia.

UBICACIÓN	FACTOR
OPTIMO	0,9
BUENO	1
INTERMEDIO	1-1,1
REGULAR	1,1-1,2

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

TABLA PARA FACTORIZAR TAMAÑO

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mayor tamaño menor factor = a menor tamaño mayor factor) para este factor se tiene en cuenta la referencia de moda de sector.

TAMAÑO ÁREA	FACTOR
50-10	0,95-0,8
100-50	1-0,9
100-150	1
200	1-1,1
300+	1,1-1,5

TABLA PARA FACTORIZAR FUENTE

Para homogeneizar o nivelar precios, aplicamos la regla: Según la demanda y la oferta en el mercado teniendo en cuenta el comportamiento normal de una demanda con poder adquisitivo que selecciona la oferta más atractiva del mercado teniendo en cuenta acabados y tamaño.

FUENTE	FACTOR
OFERTA	0,9
TRANSAC	1
AVALÚO	1

TABLA PARA FACTORIZAR MEJORAS

Para homogenizar o nivelar precios, aplicamos la regla: (mayor mejoras menor factor = a menor mejoras mayor factor), teniendo en cuenta que los datos encontrados cuentan algunos con mejoras, se debe factorizar para aproximar en el valor de la tierra sin las mejoras.

MEJORAS	FACTOR
OPTIMO	0,9
BUENO	1
INTERMEDIO	1-1,01
REGULAR	1,01-1,1

13.5.2. VALOR DE LAS MEJORAS

METODOLOGÍA

MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

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

Las construcciones que se encuentran plantadas en el inmueble objeto de avalúo serán discriminadas y valoradas una a una en los siguientes recuadros:

13.5.2.1. CONSTRUCCIÓN 1: CASA DE HABITACIÓN

Construcción de un solo piso de altura, con estructura convencional en concreto, paredes en ladrillo cocido y bloque de Maguncia. Se encuentra compuesta por tres (3) habitaciones, espacio para sala comedor, espacio para cocina y dos pasillos.

CASA DE HABITACIÓN			
Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consistió en establecer el valor de las construcciones como nuevas, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida.			
Método de reposición	CTM=VR*F*MC D=VC/VU VD= CTM(1-D)	VR= valor de reposición F= factor D= depreciación % (Fitto y Corvini)	MC= multiplicador de costo directo CTM= costo total mano de obra VD= valor depreciado
Vida corrida:	18 Años	Formula Valuatoria: VCU= M2*VD (Valor construcción usada)	
Vida útil:	70 Años	Precio m2 de la construcción actual	\$ 435.147
CLASIFICACIÓN DEL AVALÚO			
Clasificación del área	Área M2	Valor/ ml catálogo de presupuestos tipologías constructivas IGAC	
Construcción	127 M2	\$ 435.147	
VARIABLES			
VALOR DE REPOSICIÓN (VR) =		\$ 435.147	M2
FACTOR DE DISEÑO IRREGULAR (F)=		1	
MULTIPLICADOR DE COSTO DIRECTO TRANSPORTE (MC) =		1,1	
Costo total mano de obra actual (CTM)=VR *F *MC		\$ 478.662	M2
Depreciación (D)=VIDA CORRIDA / VIDA UTIL * 100			26
En la tabla de fitto y Corvini corresponde a una depreciación teniendo en cuenta la calificación N° 3.5 (necesita de reparaciones sencillas) de 44,14%			
VALOR DEPRECIADO (VD)=	CTM(1-D)	0,5586	\$ 267.380 M2
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN	127 M2	\$ 267.380	\$ 33.957.314
VALOR TOTAL DE LA MEJORA			\$ 33.957.314
Son: TREINTA Y TRES MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL TRECIENTOS CATORCE PESOS M/CTE.			

CELULAR: 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare.
 Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

13.5.2.2. CONSTRUCCIÓN 2: UNIDAD SANITARIA

Construcción con estructura convencional en concreto, paredes pañetadas sin pintar, cubierta en placa de concreto sobre la cual reposa un tanque plástico para depósito de agua piso en cemento rustico. Se encuentra dividida en dos secciones, una para inodoro y la otra para ducha. Adherido a esta construcción se encuentra un tanque lavadero con estructura en concreto sin enchapar, presenta cubierta en teja de zinc sostenidas por una estructura de madera.

UNIDAD SANITARIA			
Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consiste en establecer el valor de las construcciones como nuevas, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida.			
Método de reposición	CTM=VR*F*MC D=VC/VU VD= CTM(1-D)	VR= valor de reposición F= factor D= depreciación % (Fitto y Corvini)	MC= multiplicador de costo directo CTM= costo total mano de obra VD= valor depreciado
Vida corrida:	10 Años	Formula Valuatoria: VCU= M2-VD (Valor construcción usada)	
Vida útil:	70 Años	Precio m2 de la construcción actual	\$ 435.147
CLASIFICACIÓN DEL AVALÚO			
Clasificación del área	Área M2	Valor/ m2 catálogo de presupuestos tipologías constructivas IGAC	
Construcción	3,5 M2	\$ 435.147	
VARIABLES			
VALOR DE REPOSICIÓN (VR) =		\$ 435.147	M2
FACTOR DE DISEÑO IRREGULAR (F)=		1	
MULTIPLICADOR DE COSTO DIRECTO TRANSPORTE (MC) =		1,1	
Costo total mano de obra actual (CTM)=VR *F *MC		\$ 478.662	M2
Depreciación (D)=VIDA CORRIDA / VIDA UTIL * 100			14
En la tabla de fitto y Corvini corresponde a una depreciación teniendo en cuenta la calificación N° 3.5 (necesita de reparaciones sencillas) de 44,14%		44,14	0,4414
VALOR DEPRECIADO (VD)=	CTM(1-D)	0,5586	\$ 267.380 M2
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN	3,5 M2	\$ 267.380	\$ 935.831
VALOR TOTAL DE LA MEJORA			\$ 935.831
Son: NOVECIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y UN PESOS M/CTE.			

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

13.5.2.3. CONSTRUCCIÓN 3: GALLINERO

Cobertizo tipo enramada utilizado para gallinero. Se encuentra construido con estructura en palos de madera, cubierta a dos aguas en teja de zinc sostenida por cerchas de madera, cerramiento parcial con tablas de madera y láminas de zinc, piso en tierra.

GALLINERO			
Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consiste en establecer el valor de las construcciones como nuevas, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida.			
Método de reposición	$CTM = VR * F * MC$ $D = VC / VU$ $VD = CTM(1 - D)$	VR= valor de reposición F= factor D= depreciación % (Fitto y Corvini)	MC= multiplicador de costo directo CTM= costo total mano de obra VD= valor depreciado
Vida corrida:	15 Años	Formula Valuatoria: $VCU = M2 - VD$ (Valor construcción usada)	
Vida útil:	30 Años	Precio m2 de la construcción actual	\$ 83.259
CLASIFICACIÓN DEL AVALÚO			
Clasificación del área	Área M2	Valor/ ml catálogo de presupuestos tipologías constructivas IGAC	
Construcción	6 M2	\$ 83.259	
VARIABLES			
VALOR DE REPOSICIÓN (VR) =		\$ 83.259	M2
FACTOR DE DISEÑO IRREGULAR (F)=		1	
MULTIPLICADOR DE COSTO DIRECTO TRANSPORTE (MC) =		1	
Costo total mano de obra actual (CTM)= VR * F * MC		\$ 83.259	M2
Depreciación (D)=VIDA CORRIDA / VIDA UTIL * 100			50
En la tabla de fitto y Corvini corresponde a una depreciación teniendo en cuenta la calificación N° 3,5 (necesita de reparaciones sencillas) de 58,25%.		58,25	0,5825
VALOR DEPRECIADO (VD)=	$CTM(1 - D)$	0,4175	\$ 34.761
CONCEPTO	ÁREA (M2)	VALOR (M2)	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN	6 M2	\$ 34.761	\$ 208.564
VALOR TOTAL DE LA MEJORA			\$ 208.564
Son: DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.			

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

13.5.2.4. CONSTRUCCIÓN 4: CORRAL DE TRABAJO GANADERO

Corral de trabajo ganadero construido con estructura en madera, se encuentra dividido en tres secciones incluida la manga y el embarcadero. No presenta cubierta, el piso es en tierra.

CORRAL DE TRABAJO GANADERO					
Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consiste en establecer el valor de las construcciones como nuevas, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida.					
Método de reposición	CTM=VR*F*MC D=VC/VU VD= CTM(1-D)	VR= valor de reposición F= factor D= depreciación % (Fitto y Corvini)	MC= multiplicador de costo directo CTM= costo total mano de obra VD= valor depreciado		
Vida corrida:	15 Años	Formula Valuatoria: VCU= ML-VD (Valor construcción usada)			
Vida útil:	50 Años	Precio ml de la construcción	\$	92.057	
CLASIFICACIÓN DEL AVALÚO					
Clasificación del área	Área ML	Valor/ ml catálogo de presupuestos tipologías constructivas IGAC			
Construcción	50 ML	\$	92.057		
VARIABLES					
VALOR DE REPOSICIÓN (VR) =		\$	92.057	ML	
FACTOR DE DISEÑO IRREGULAR (F)=			1		
MULTIPLICADOR DE COSTO DIRECTO TRANSPORTE (MC) =			1		
Costo total mano de obra actual (CTM)= VR * F * MC		\$	92.057	ML	
Depreciación (D)= VIDA CORRIDA / VIDA UTIL * 100				30	
En la tabla de fitto y Corvini corresponde a una depreciación teniendo en cuenta la calificación N° 3 (necesita de reparaciones sencillas) de 34,07%			34,07	0,3407	
VALOR DEPRECIADO (VD)=	CTM(1-D)	0,6593	\$ 60.693	ML	
CONCEPTO	ÁREA (ML)	VALOR (ML)	VALOR PARCIAL		
CONSTRUCCIÓN	50 ML	\$ 60.693	\$	3.034.659	
VALOR TOTAL DE LA MEJORA			\$	3.034.659	
Son: TRES MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS M/CTE.					

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

13.5.2.5. CONSTRUCCIÓN 5: CERCAS

El predio en estudio se encuentra cercado por toda la periferia con postes de madera y alambre de púas.

LIQUIDACIÓN GENERAL CERCA ALAMBRE DE PÚAS					
DESCRIPCIÓN	TIPO	U.M	CANTIDAD	V/R UNITARIO	V/R TOTAL
Mano de obra	5	Días	30	\$ 30.000	\$ 4.500.000
Postes de madera a distancia de 2.5 mtr		Und	1878	\$ 7.000	\$ 13.143.200
Alambre de púas	400	Rollo	47	\$ 165.000	\$ 7.745.100
Grapas caja por kilo (200 und por caja)		Caja	38	\$ 5.000	\$ 187.760
Valor metro lineal de cerca		Ml	4694	\$ 5.449	\$ 25.576.060
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN DE CERCA EN ALAMBRE DE PÚAS					\$ 25.576.060

CERCAS EN ALAMBRE DE PÚAS			
Para el avalúo de la construcción se utilizó el método de reposición ya que fue el que más ajustado está a la realidad presente; este método consiste en establecer el valor de las construcciones como nuevas, a los costos actuales de construcción; se establece cual fue la época de construcción para conocer la vida corrida.			
Método de reposición	$CTM=VR \cdot F \cdot MC$ $D=VC/VU$ $VD=CTM(1-D)$	VR= valor de reposición F= factor D= depreciación % (Fitto y Corvini)	MC= multiplicador de costo directo CTM= costo total mano de obra VD= valor depreciado
Vida corrida:	18 Años	Formula Valuatoria: $VCU= ML \cdot VD$ (Valor construcción usada)	
Vida útil:	30 Años	Valor total de la construcción	\$ 25.576.060
CLASIFICACIÓN DEL AVALÚO			
Clasificación del área	Área ML	Valor total de la construcción actualmente	
Construcción	4.694 ML	\$ 25.576.060	
VARIABLES			
VALOR DE REPOSICIÓN (VR) =		\$ 25.576.060	ML
FACTOR DE DISEÑO IRREGULAR (F)=		1	
MULTIPLICADOR DE COSTO DIRECTO TRANSPORTE (MC) =		1	
Costo total mano de obra actual (CTM)= $VR \cdot F \cdot MC$		\$ 25.576.060	ML
Depreciación (D)= $VIDA CORRIDA / VIDA UTIL \cdot 100$			60
En la tabla de Fitto y Corvini corresponde a una depreciación teniendo en cuenta la calificación N° 3 (necesita de reparaciones sencillas) de 57,41 %		57,41	0,5741
VALOR DEPRECIADO (VD)= $CTM(1-D)$		0,4259	\$ 10.892.844 ML
CONCEPTO	ÁREA (ML)	VALOR (ML)	VALOR PARCIAL
CONSTRUCCIÓN	4.694 ML	\$ 2.321	\$ 10.892.844
VALOR TOTAL DE LA MEJORA			\$ 10.892.844
Son: DIEZ MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.			

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
 Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

13.5.2.6. VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS

ÍTEM	CONSTRUCCIONES	UND	CANTIDAD	V/R UNITARIO DEPRECIADO	VALOR TOTAL
1	CASA DE HABITACIÓN	M2	127	\$ 267.380	\$ 33.957.314
2	UNIDAD SANITARIA	M2	3,5	\$ 267.380	\$ 935.831
3	GALLINERO	M2	6	\$ 34.761	\$ 208.564
4	CORRAL DE TRABAJO GANADERO	ML	50	\$ 60.693	\$ 3.034.659
5	CERCAS EN ALAMBRE DE PÚAS	ML	4694	\$ 2.321	\$ 10.892.844
6	VALOR TOTAL DE LAS MEJORAS				\$ 49.029.212

El valor total actual de las mejoras una vez aplicado el método de costo de reposición es de cuarenta y nueve millones veintinueve mil doscientos doce pesos m/cte (\$ 49.029.212=)

13.6. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El comportamiento de la oferta y demanda es normal, no se evidencian factores externos que alteren el comportamiento de los índices de oferta y demanda en el sector.

13.7. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

En la actualidad las perspectivas de valorización son constantes, aunque actualmente es una valoración baja debido a la caída del precio del petróleo sector que presenta una marcada influencia en el desarrollo del municipio de Nunchia y en el departamento de Casanare en general, sin embargo, la siembra de cultivos de arroz y palma de aceite, que se adelanta en algunas veredas del municipio y adicionalmente, los avances tecnológicos de los mismos y la seguridad de la zona contribuyen a que no se deprecie el valor de la tierra de forma sustancial.

13.8. VALUACIÓN

13.8.1. DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO

Valor comercial del terreno

13.8.2. CANTIDADES

Área de terreno: ciento dos hectáreas (102 Ha) seis mil ciento noventa y tres metros cuadrados (6.193 M2).

Área construida: ciento veintisiete metros cuadrados (127 M2).

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

13.8.3. VALORES UNITARIOS Y VALOR TOTAL DE LA VALUACIÓN

VALOR TOTAL DEL TERRENO	VALOR DE LAS MEJORAS	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE
\$ 370.063.052	\$ 49.029.212,0	\$ 419.092.264

VALOR EN LETRAS

El valor más probable del inmueble asciende a la suma de **CUATROCIENTOS DIECINUEVE MILLONES NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.**

14. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador son el consentimiento del mismo.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Por medio del presente declaro que:

- Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde la suscrita alcanza a conocer.
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- La suscrita no tiene intereses en el bien objeto de estudio.
- Los honorarios de la suscrita no dependen de los aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- La suscrita ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- La suscrita tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- La suscrita realizo una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia.

16. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

16.1. NOMBRE DEL VALUADOR

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

16.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

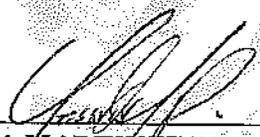
- Adscrita a la lista actual y vigente de Auxiliares de la Justicia expedida por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA oficina de Yopal-Casanare, para actuar como Perito Avaluador de bienes muebles e inmuebles.
- Afiliada al registro nacional de Avaluadores R.N.A con registro R.N.A 4053.
- De acuerdo a la resolución 1673 de 2008 cuento con Registro Abierto de Avaluadores RAA N° AVAL-45531547

16.3. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Manifiesto que no tengo ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de la valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

De igual forma declaro que este 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 ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

16.4. FIRMA DEL VALUADOR



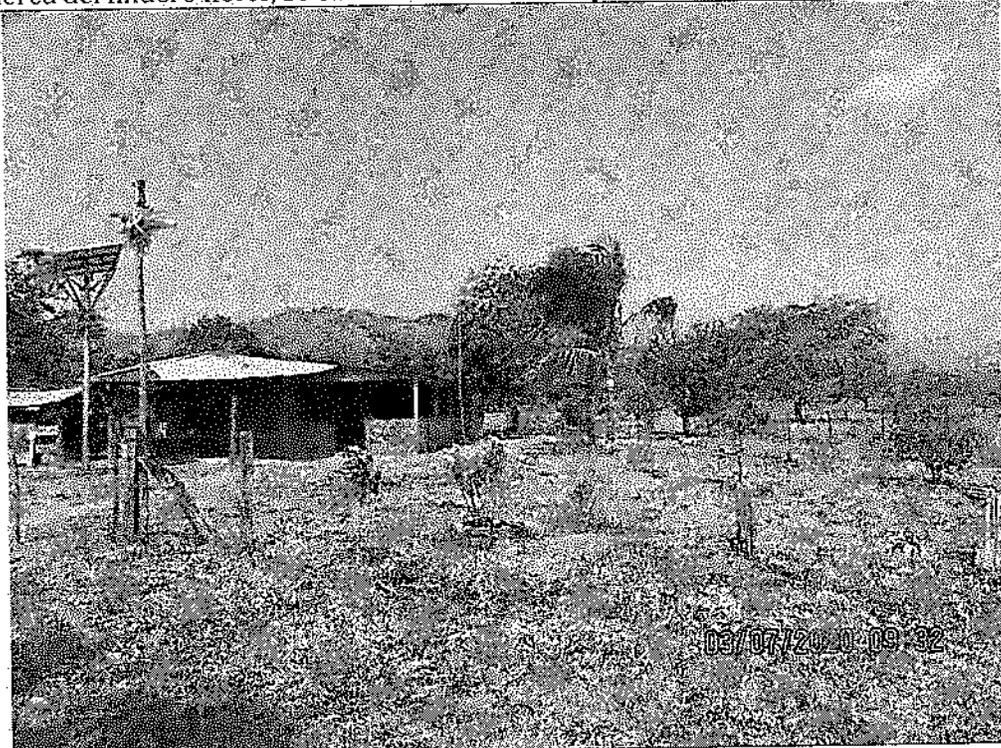
YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Consejo Superior de la Judicatura

17.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO



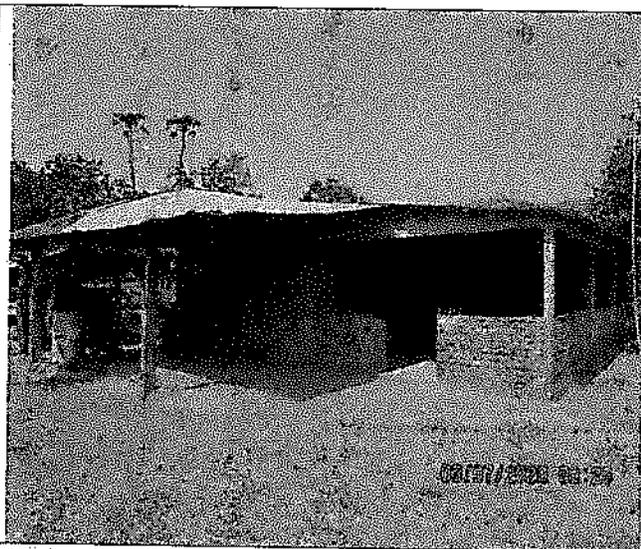
IMG1 Vista aérea del lindero norte, se observa la vía veredal y la ubicación de las construcciones



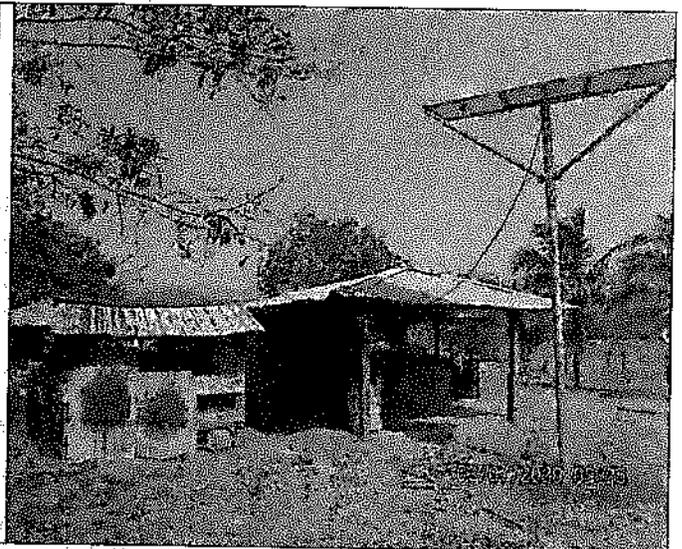
IMG2 Construcción principal casa de habitación

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENIA
Auxiliar de la justicia



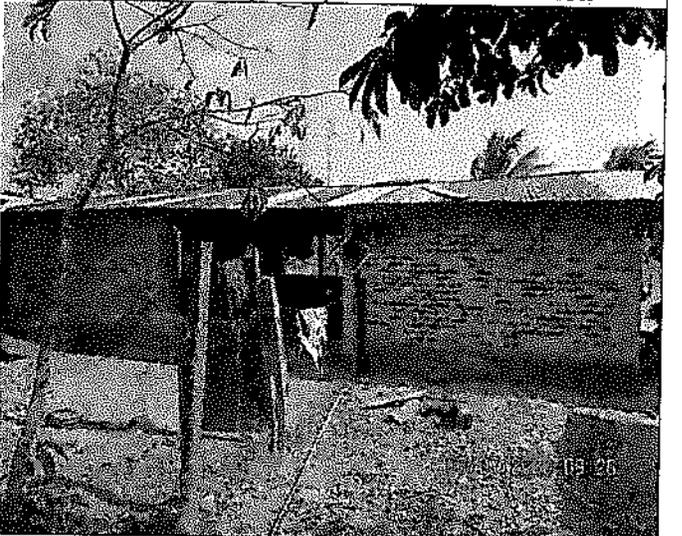
IMG3 Construcción principal casa de habitación



IMG4 Construcción principal casa de habitación



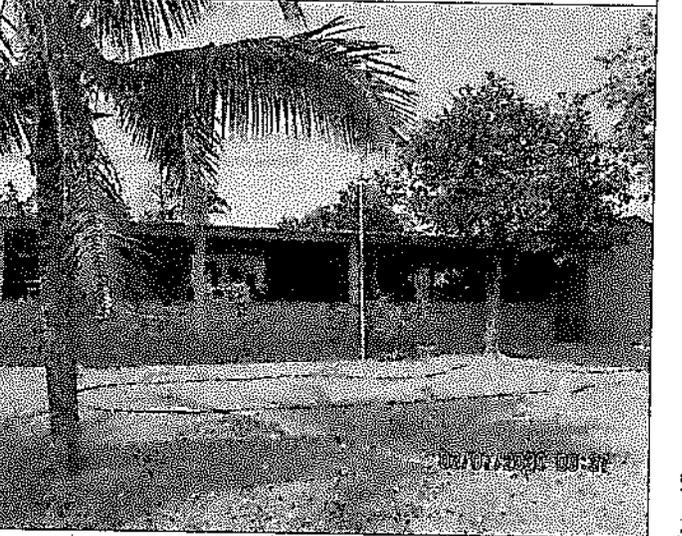
IMG5 Construcción principal casa de habitación



IMG6 Construcción principal casa de habitación



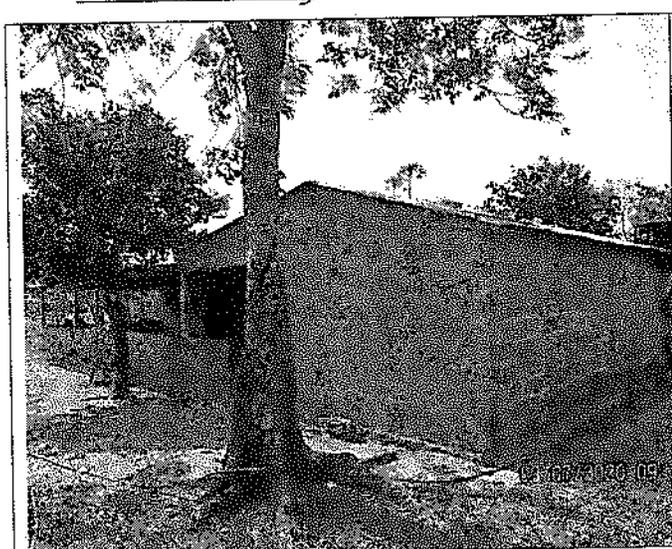
IMG7 Construcción principal casa de habitación



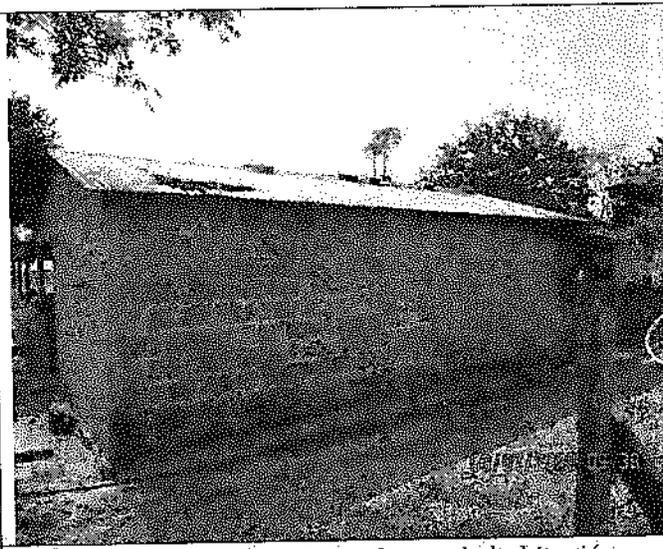
IMG8 Construcción principal casa de habitación

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casavare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



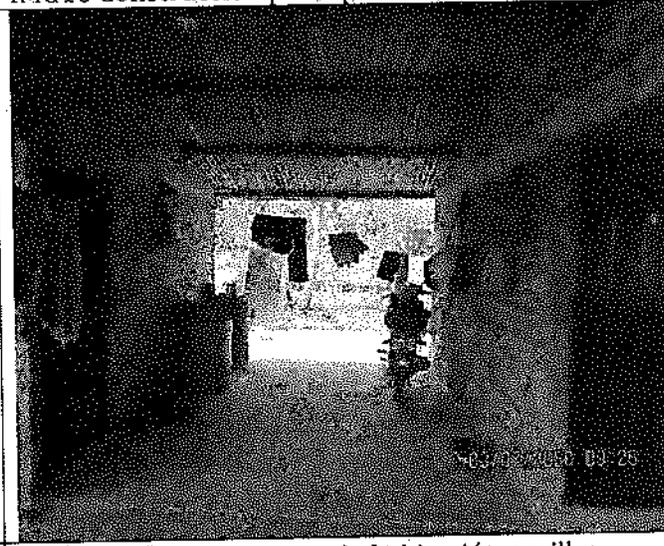
IMG9 Construcción principal casa de habitación



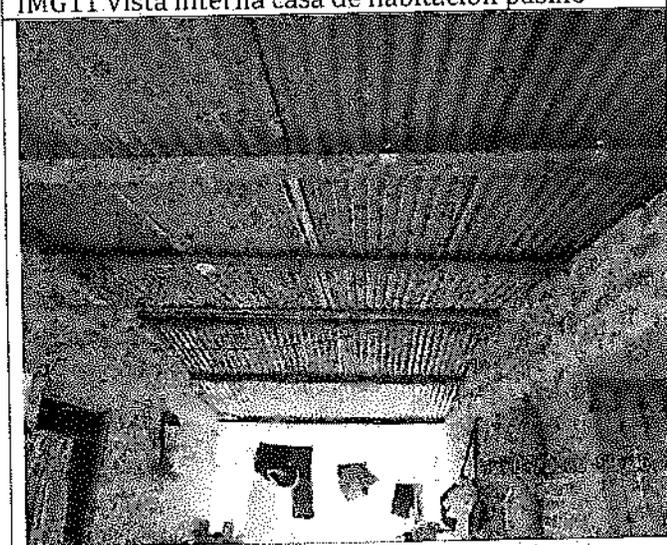
IMG10 Construcción principal casa de habitación



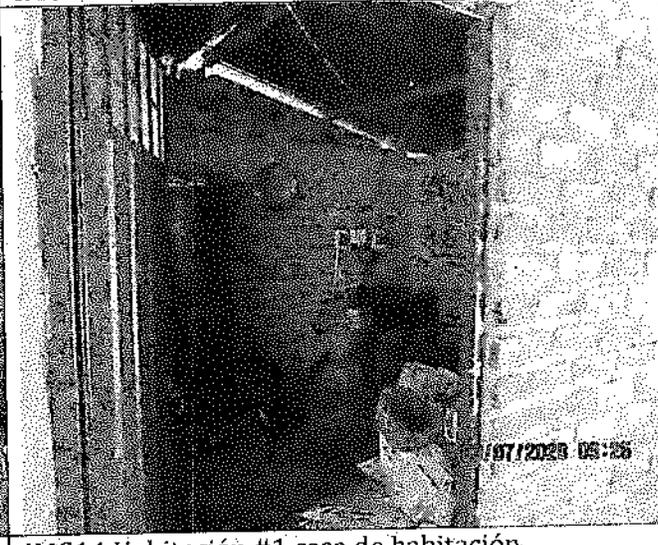
IMG11 Vista interna casa de habitación pasillo



IMG12 Vista interna casa de habitación pasillo



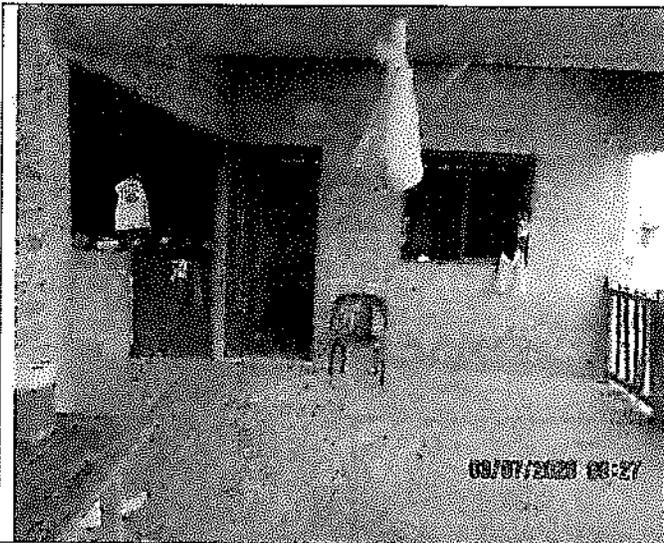
IMG13 Vista de cubierta casa de habitación



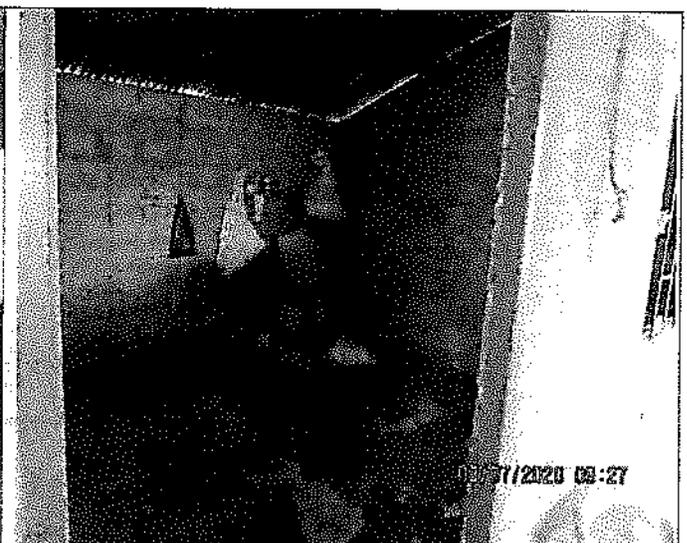
IMG14 Habitación #1 casa de habitación

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

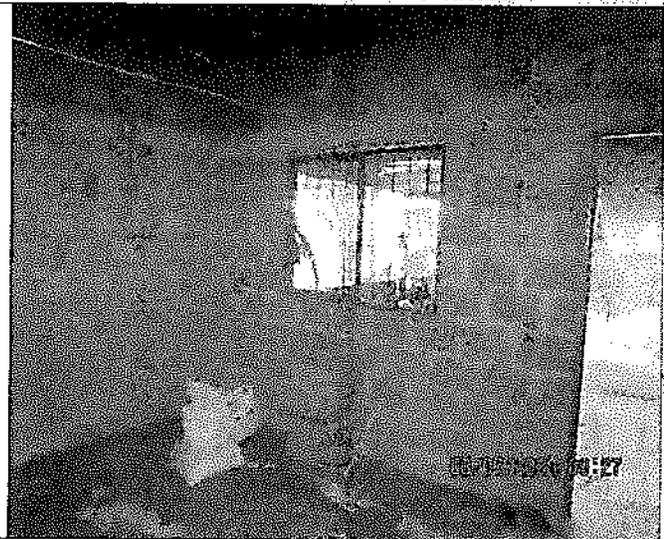
YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



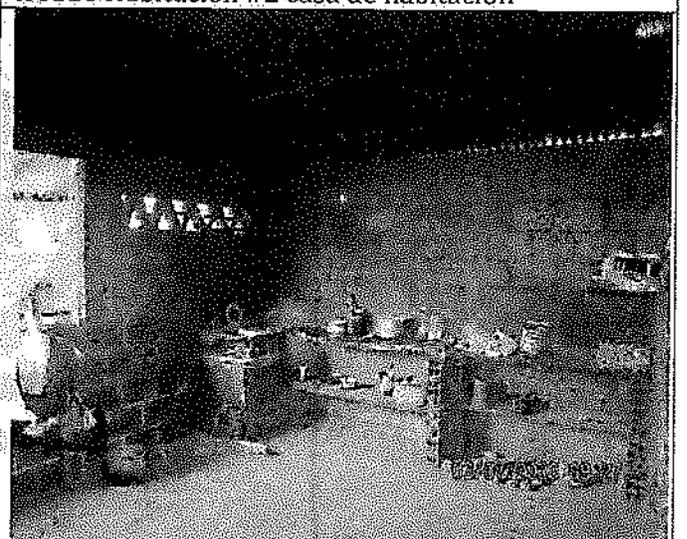
IMG15 Pasillo interno casa de habitación



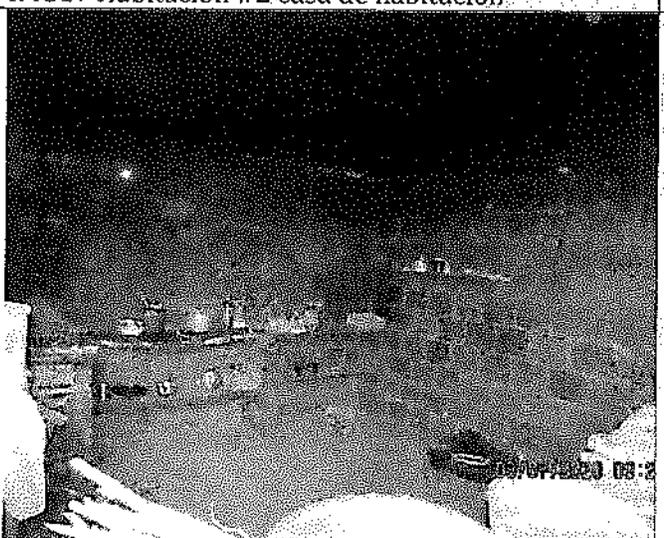
IMG16 Habitación #2 casa de habitación



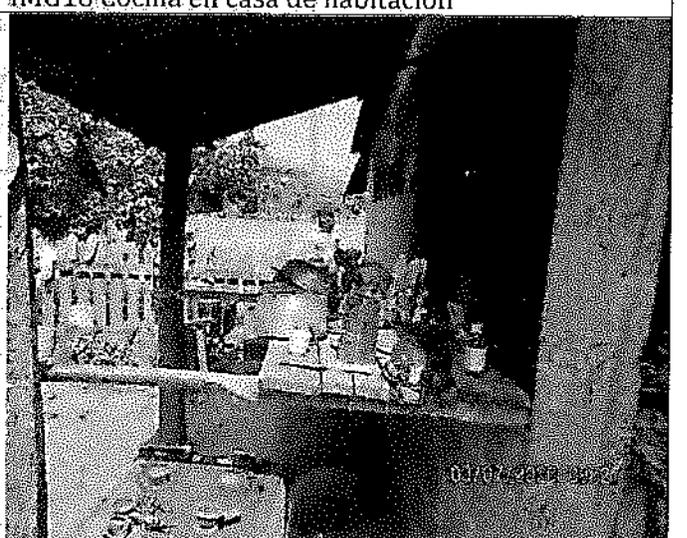
IMG17 Habitación #2 casa de habitación



IMG18 Cocina en casa de habitación



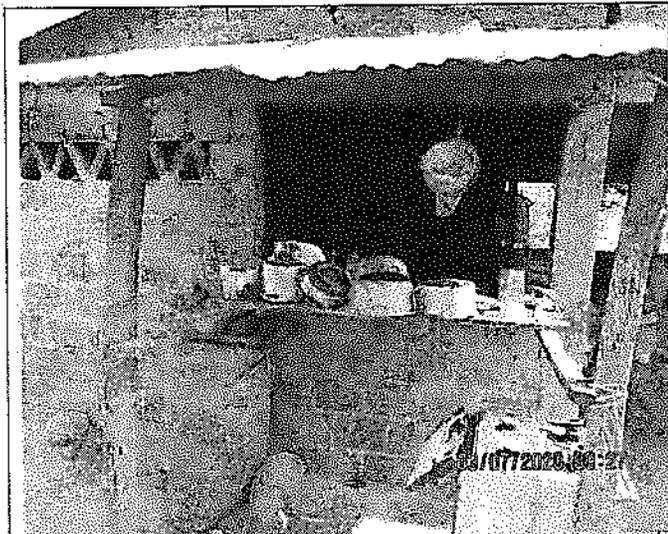
IMG19 Cocina en casa de habitación



IMG20 Cocina en casa de habitación

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



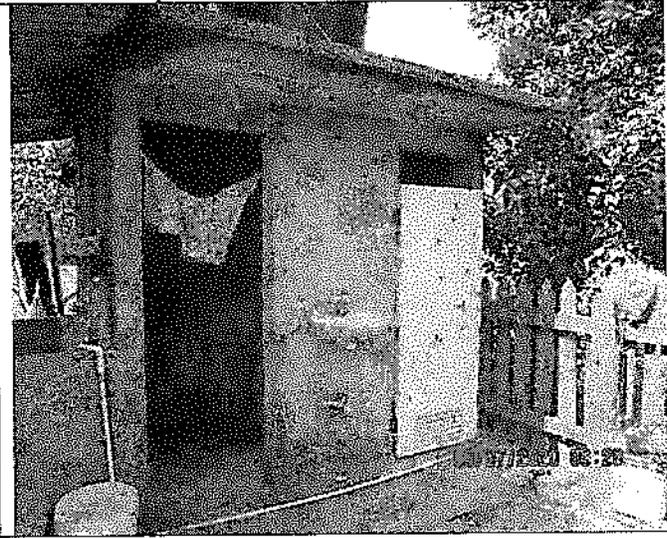
IMG21 Cocina en casa de habitación



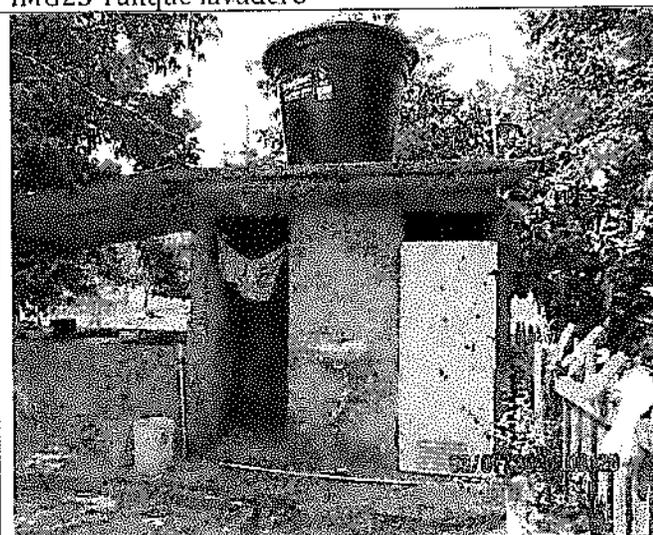
IMG22 Tanque lavadero



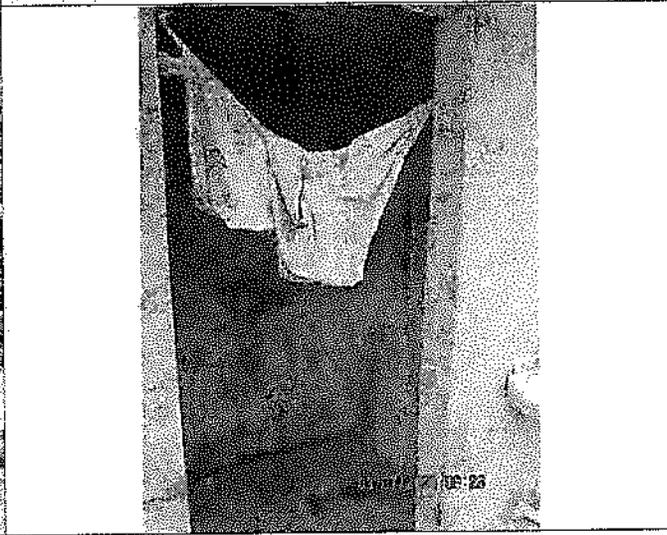
IMG23 Tanque lavadero



IMG24 Unidad sanitaria



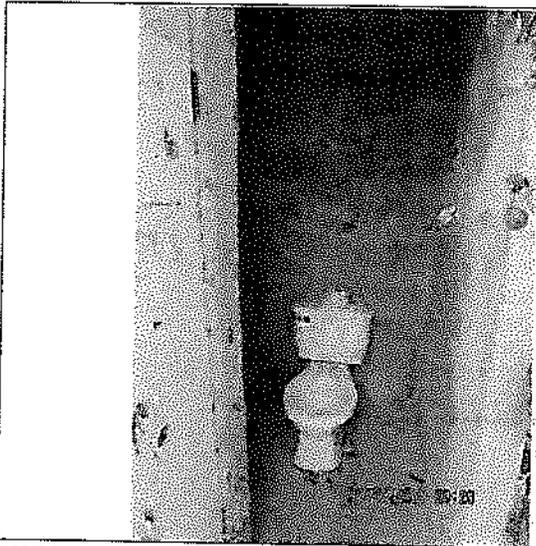
IMG25 Unidad sanitaria



IMG26 Espacio utilizado para ducha

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

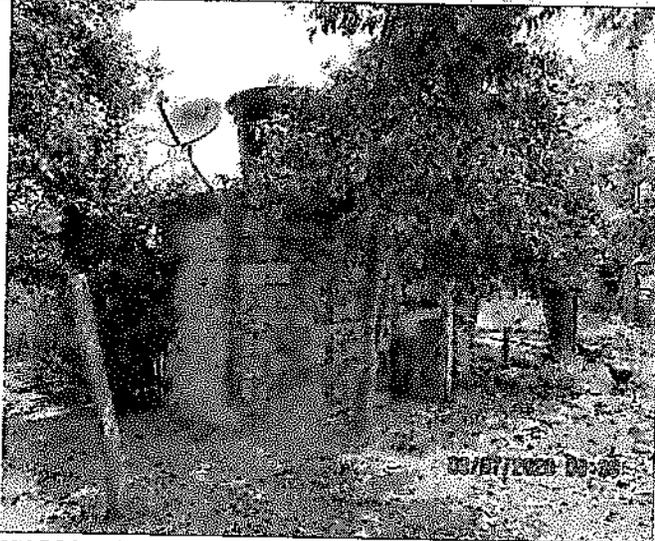
JESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



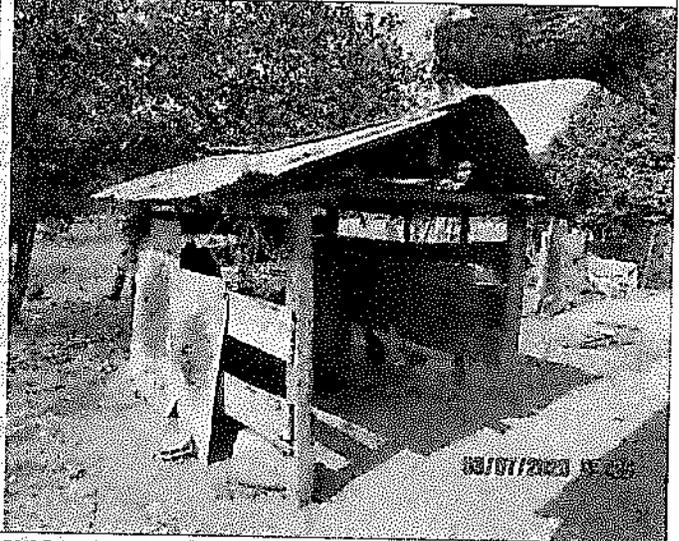
IMG27 Espacio utilizado para inodoro



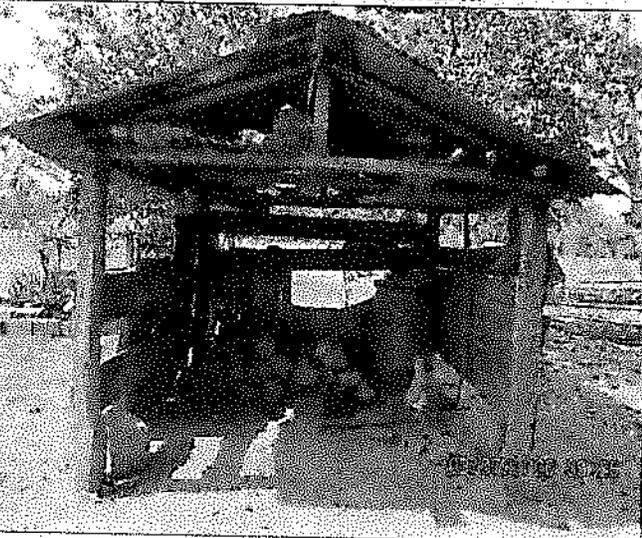
IMG28 Vista posterior unidad sanitaria



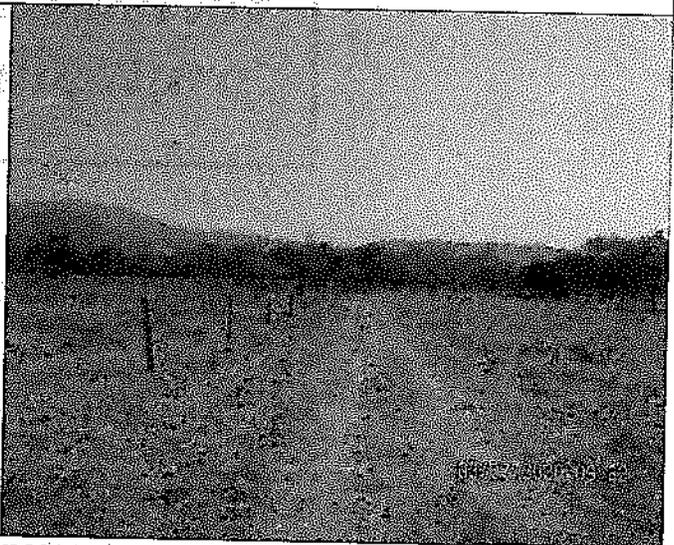
IMG29 Vista posterior unidad sanitaria



IMG30 Gallinero



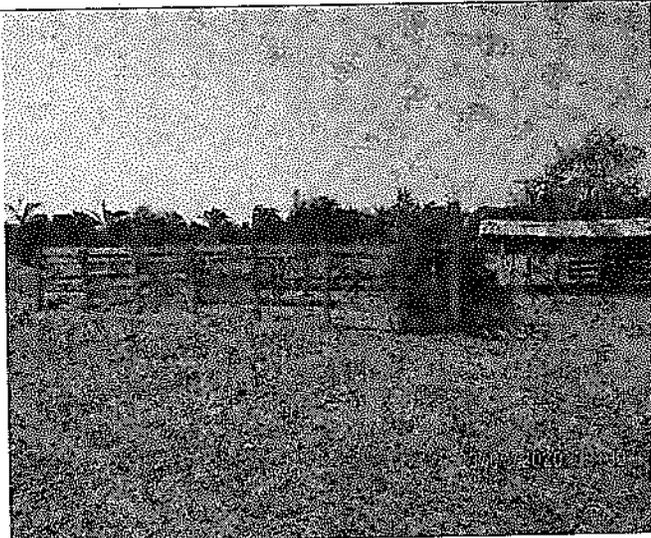
IMG31 Gallinero



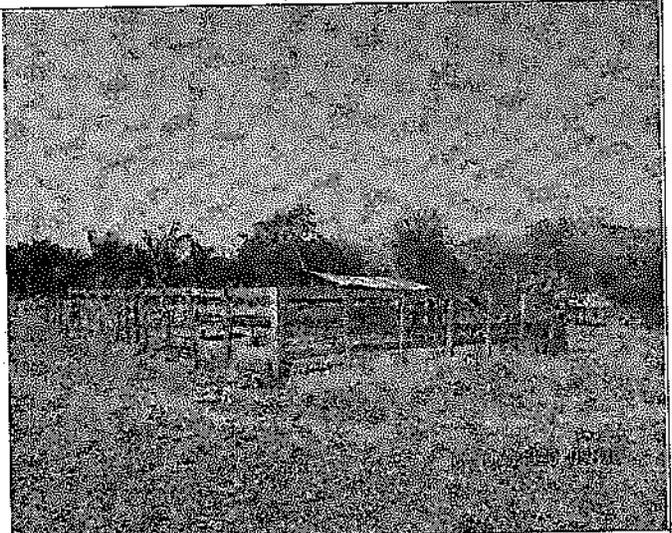
IMG32 Vista camino de ingreso a casa de habitación

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

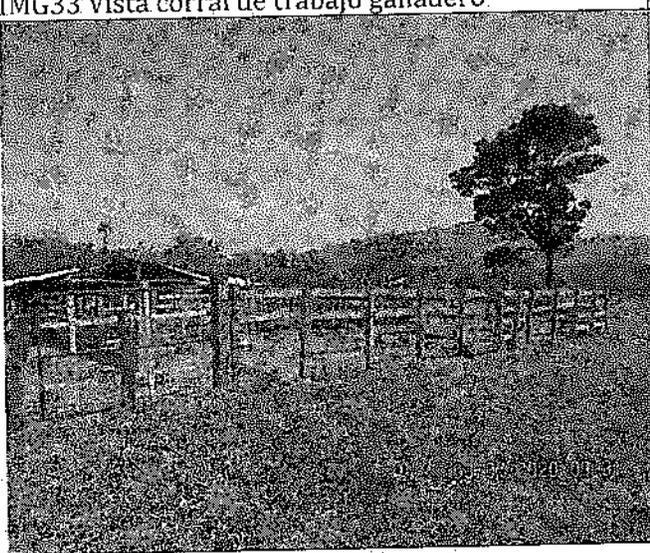
YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG33 Vista corral de trabajo ganadero



IMG34 Vista corral de trabajo ganadero



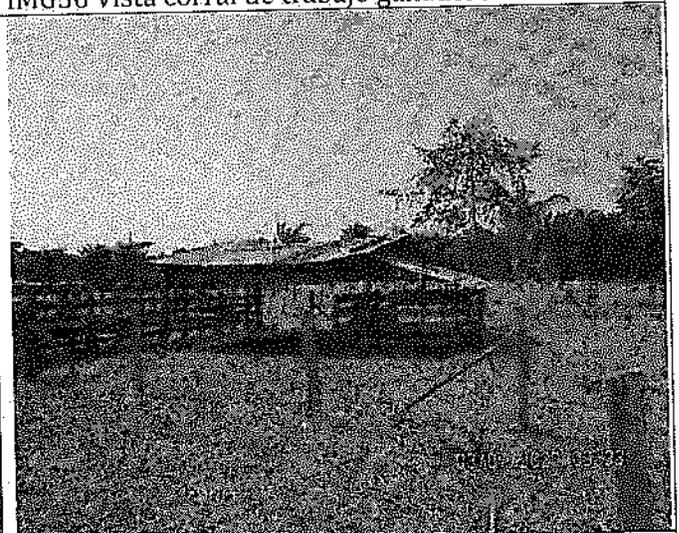
IMG35 Vista corral de trabajo ganadero



IMG36 Vista corral de trabajo ganadero



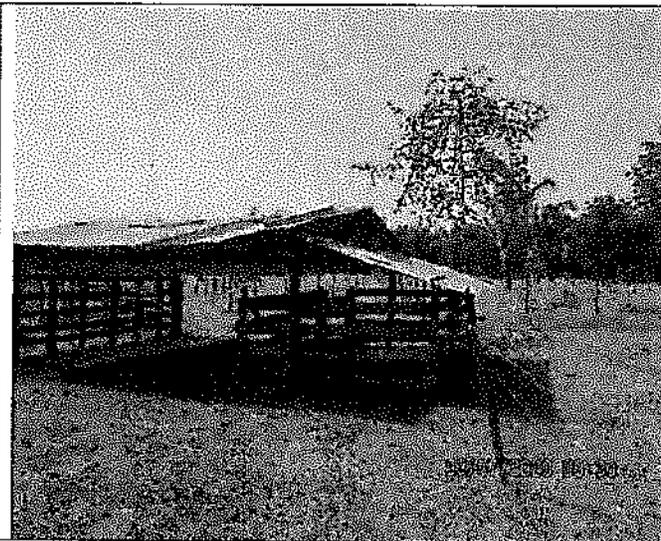
IMG37 Vista corral de trabajo ganadero



IMG38 Vista corral de trabajo ganadero

CELULAR 310-8734532 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG39 Vista corral de trabajo ganadero



IMG40 Vista cercas internas



IMG41 Vista potreros del predio



IMG42 Vista potreros del predio



IMG43 Vista potreros del predio



IMG44 Vista cercas internas y potreros del predio

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG45 Vista cercas internas y potreros del predio



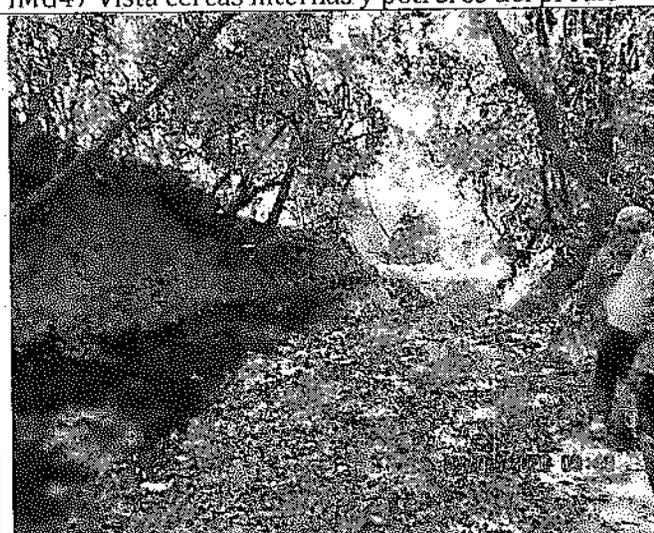
IMG46 Vista cercas internas y potreros del predio



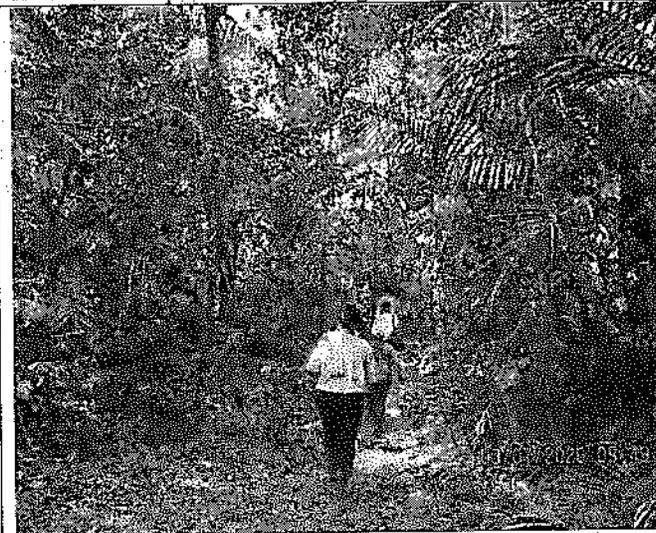
IMG47 Vista cercas internas y potreros del predio



IMG48 Paso por el caño Vijaguala



IMG49 Paso por el caño Vijaguala



IMG50 Recorrido por el predio

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare.
Email: tar-cu@hotmail.com

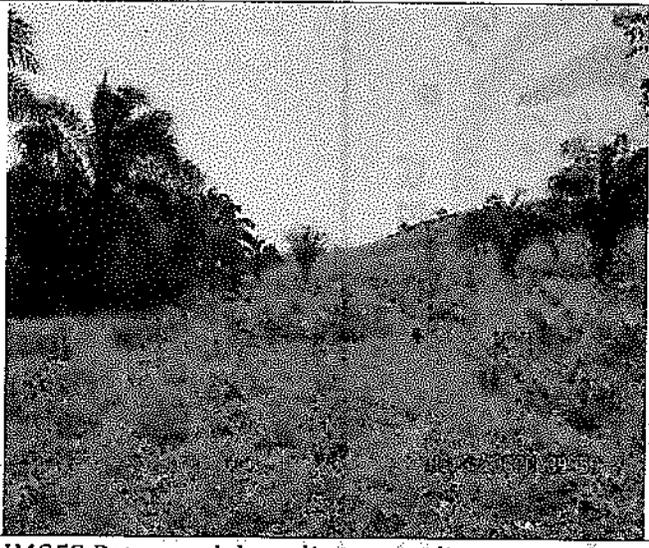
YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



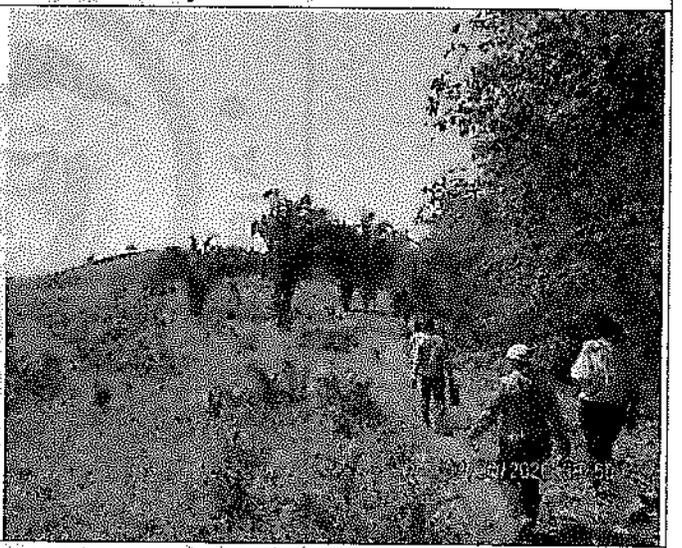
IMG51 Paso por el caño Vijágual



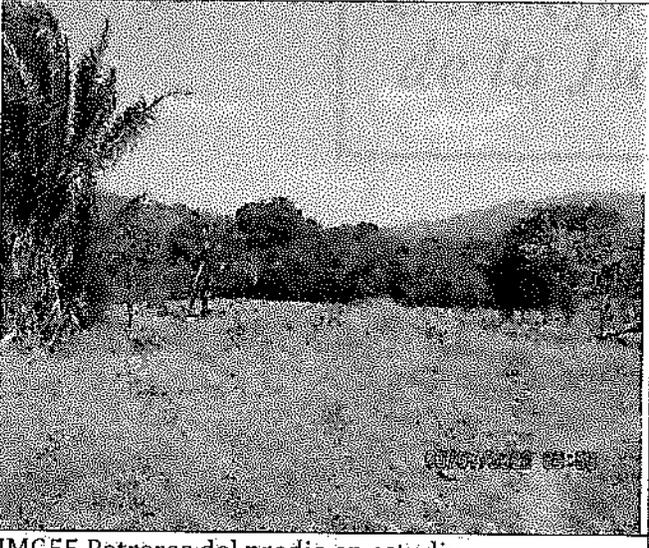
IMG52 Cercas y broches internos



IMG53 Potreros del predio en estudio



IMG54 Potreros del predio en estudio



IMG55 Potreros del predio en estudio



IMG56 Potreros del predio en estudio

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

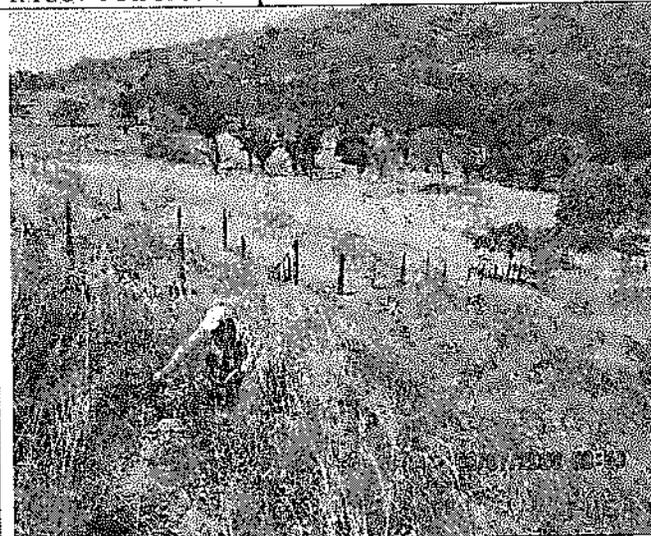
YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



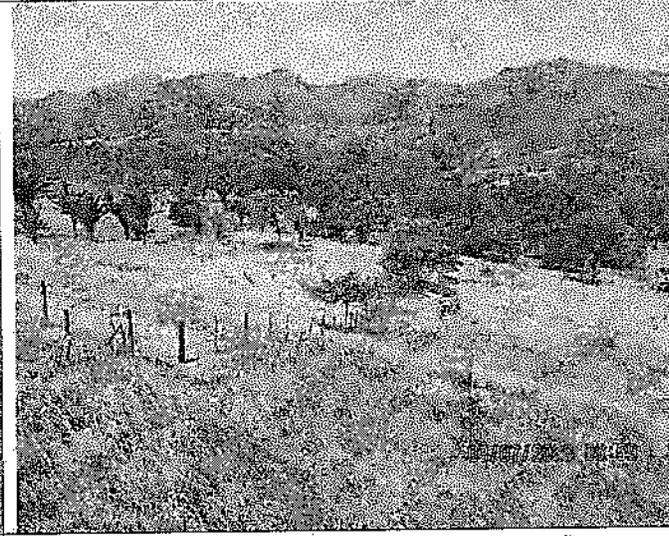
IMG57 Potreros del predio en estudio



IMG58 Potreros y cercas del predio en estudio



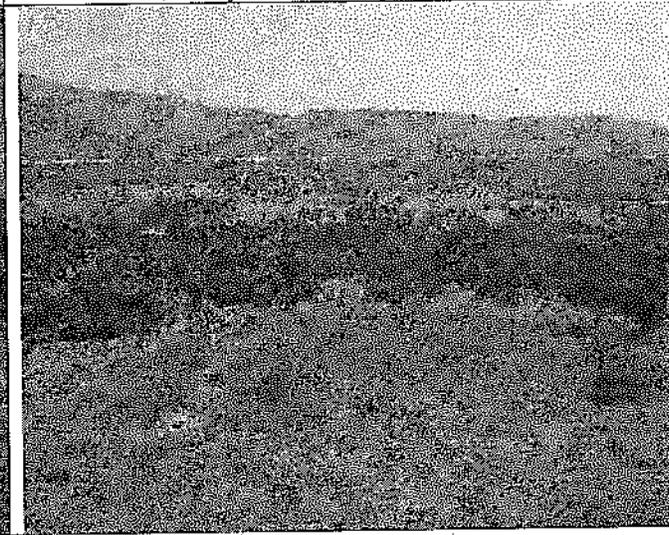
IMG59 Potreros y cercas del predio en estudio



IMG60 Potreros y cercas del predio en estudio



IMG61 Potreros del predio en estudio



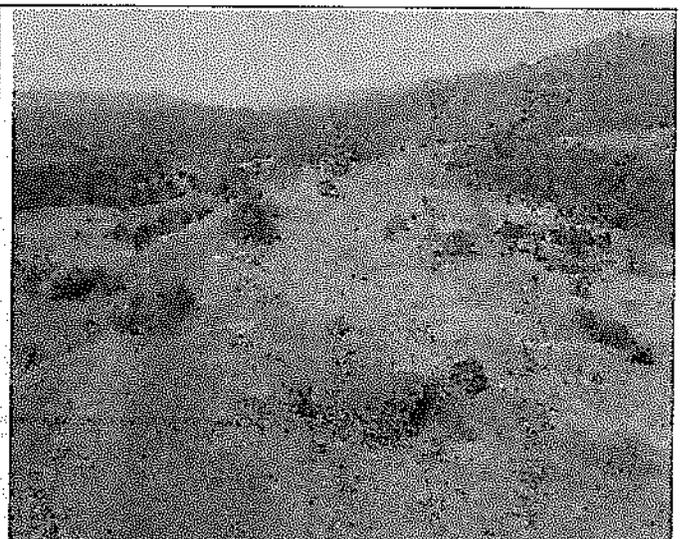
IMG62 Vista área del predio en estudio

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare.
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG63 Imagen de ubicación personal en diligencia



IMG64 Vista aérea potreros predio en estudio



IMG66 Vista aérea potreros predio en estudio



IMG67 Vista aérea potreros predio en estudio



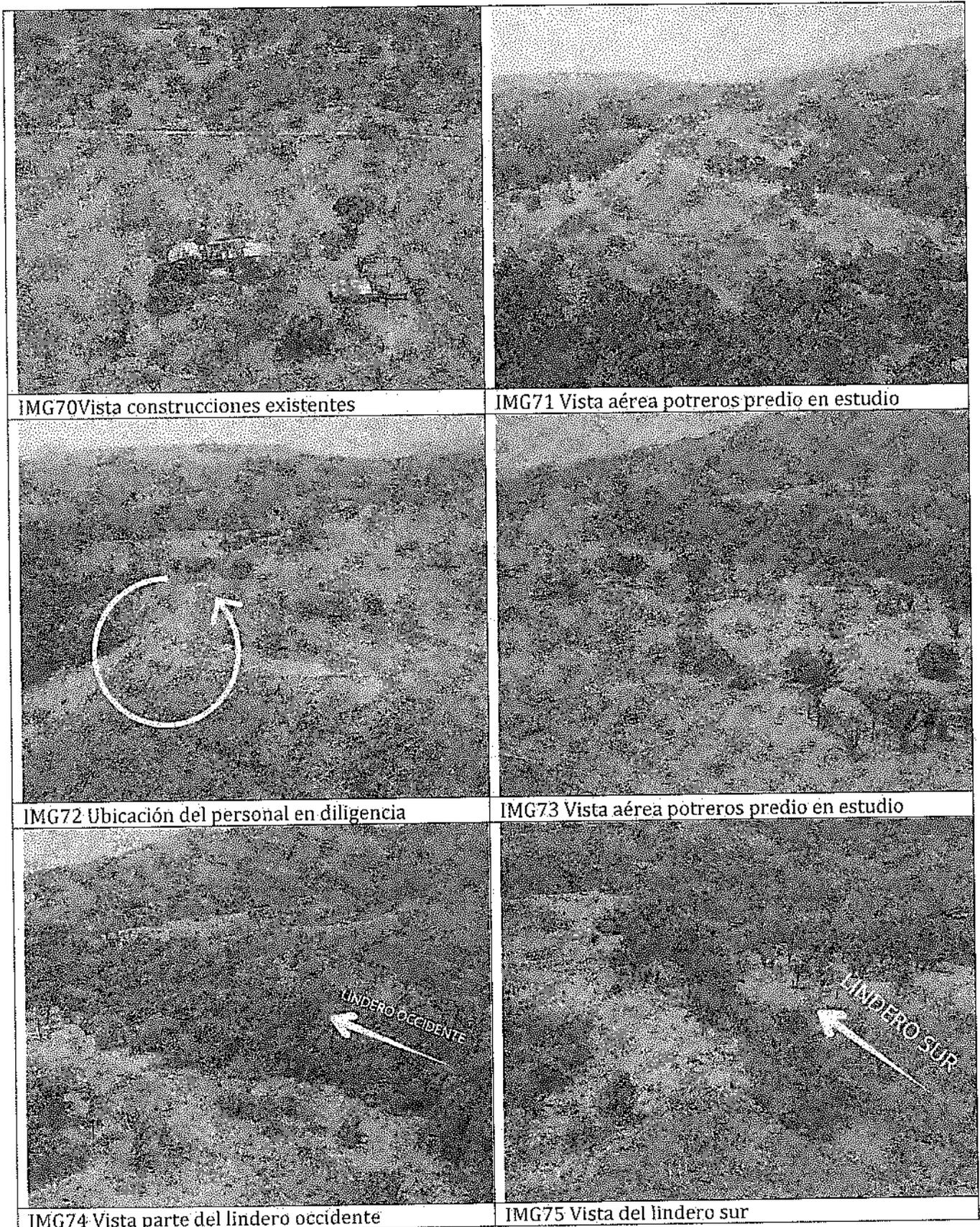
IMG68 Vista aérea potreros predio en estudio



IMG69 Vista aérea potreros predio en estudio

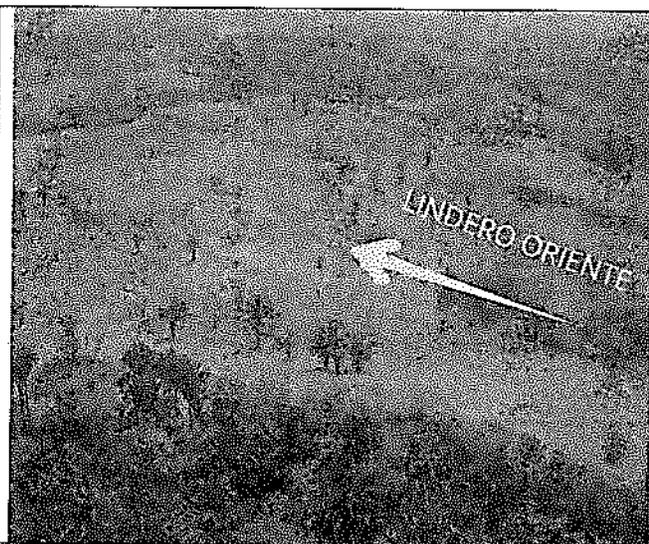
CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

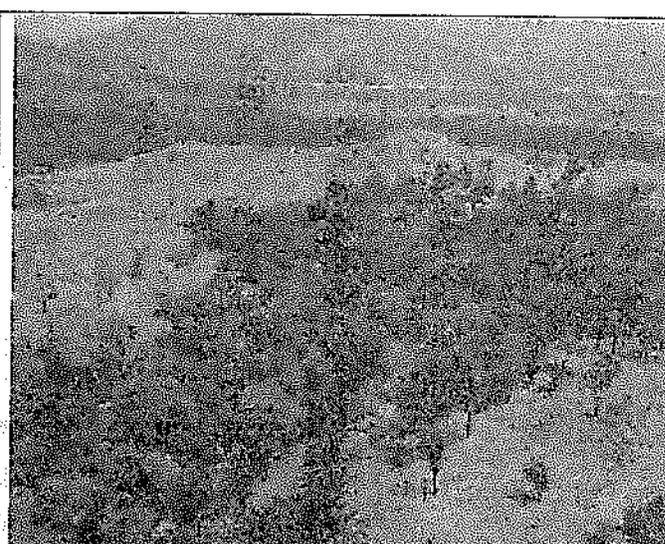


CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG76 Vista parte del lindero oriente



IMG77 Vista potreros internos predio en estudio



IMG77 Vista potrero y cerca lindero oriente



IMG78 Vista potreros del predio en estudio



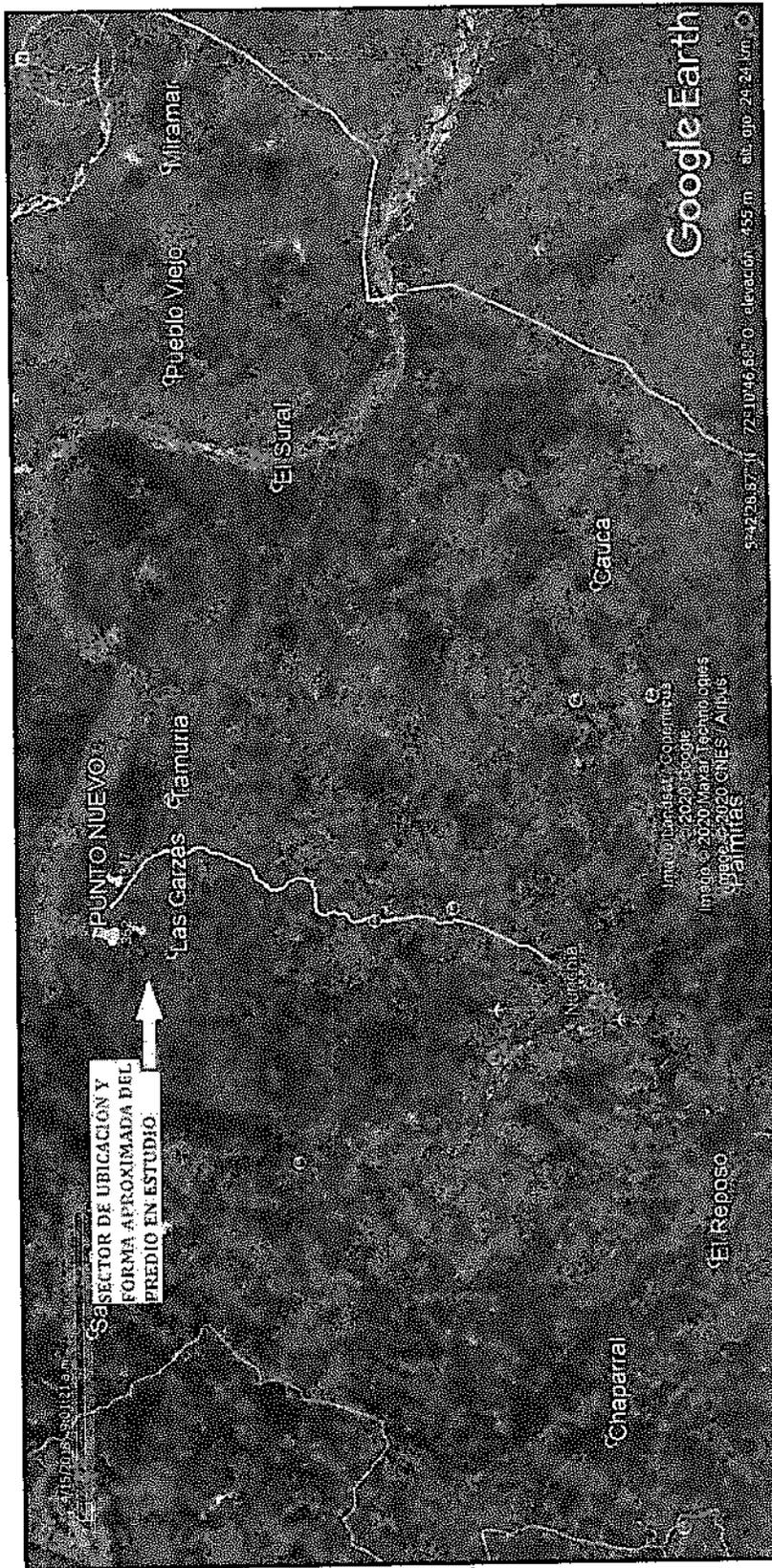
IMG79 Vista potreros del predio en estudio



IMG80 Vista parte vendida 27 Has + 8.807 M2

CELULAR 310-8734532 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



FUENTE GOOGLE EARTH. SE OBSERVA LA UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y FORMA APROXIMADA DEL PREDIO EN ESTUDIO

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

The screenshot displays the IGAC Geoportal interface. At the top, there is a search bar and navigation controls. The main map area shows a land plot outlined in black with a dashed border, labeled '0004'. Below the map, a detailed information panel is visible, containing the following data:

Departamento:	85 - CASANARE
Municipio:	225 - NUNCHIA
Código Predial Nacional:	8523500204040025030000000000
Código Predial:	85235000204040025030
Destino económico:	D. AGROPECUARIO
Dirección:	PUNTO NUEVO WDA TAMURIA
Área de terreno:	1024193 m2
Área construida:	78 m2
Construcción 1	
Número de habitaciones:	3
Número de baños:	1
Número de locales:	0

At the bottom of the map area, the scale is indicated as 'Escala: 1:15.000' and coordinates are shown as 'Coordenadas: Lat: 05° 41' 48.51" Long: -72° 11' 48.53" CRS: WGS 84'. The IGAC logo and 'Consulta Catastral' text are visible in the bottom right corner of the interface.

FUENTE GEOPORTAL IGAC, SE MUESTRA INFORMACIÓN Y LA FORMA DEL PREDIO
CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

17.2. SOPORTES

**17.2.1. COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
470-7864**

	OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL CERTIFICADO DE TRADICION MATRICULA INMOBILIARIA
Certificado generado con el Pin N° 200306393329436516	Nro Matrícula: 470-7864
Página 1	Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 10:00:33 PM
"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"	
No tiene validez sin la firma del registrador en la última página	
CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: NUNCHIA VEREDA: TAMURAI FECHA APERTURA: 20-10-1982 RADICACIÓN: 1659 CON: RESOLUCION DE: 02-07-1982 CODIGO CATASTRAL: 8522500020000004002500000000 COD CATASTRAL ANT: 85225000200040025000	
ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO	
=====	
DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS UN TERRENO BALDIO DENOMINADO PUNTO NUEVO, UBICADO EN EL PARAJE DE TUMARIA, MUNICIPIO DE NUNCHIA, INTENDENCIA DE CASANARE, CUYA EXTENSION A SIDO CALCULADA APROXIMADAMENTE EN CIENTO TREINTA HECTAREAS (130HAS) CINCO MIL METROS CUADRADOS (5 000M2) E INDIVIDUALIZADO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: PUNTO DE PARTIDA: SE TOMO COMO TAL EL DELTA PUNTO DIECISEIS (16) SITUADO AL OESTE, DONDE CONCURREN LAS COLINDANCIAS PASCUAL TUMAY, ARISTOBULO ORTIZ Y EL INTERESADO, COLINDA ASI: NOROESTE Y NORTE, ARISTOBULO ORTIZ, EN 1.589 METROS, DEL DELTA 16 AL 91, CON QUEBRADA TUMARIA AL MEDIO, NORTE, NAZARIO RIVERA, EN 194 METROS, DEL DELTA 91 AL 85, CON CAÑO TAMURIA AL MEDIO, EN PARTE, NORESTE, SABANAS COMUNALES, POSEIDAS POR JUAN CUEVAS, ISIDRO TUMAY, JUAN DE JESUS CARDENAS, JUAN JOSE CARDENAS, HILDA BETANCOURT, JUAN VICENTE GUEVARA, NAZARIO RIVERA, ARISTOBULO ORTIZ Y PASCUAL TUMAY, EN 795 METROS, DEL DELTA 85 AL 74, JUAN VICENTE GUEVARA, EN 469 METROS, DEL DELTA 74 AL 68, SURESTE Y SUR: HELDA BETANCOURT, EN 1.514 METROS, DEL DELTA 67 AL 48, SUROESTE, JUAN JOSE 28, OESTE, PASCUAL TUMAY, EN 441 METROS, DEL DELTA 28 AL 10, PUNTO DE PARTIDA Y CIERRA.	
COMPLEMENTACION:	

DIRECCION DEL INMUEBLE: Tipo Predio: RURAL 1) SIN DIRECCION PUNTO NUEVO	

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S): (En caso de Integración y otros)	

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-10-1982 Radicación: 1659 Doc: RESOLUCION 436 del 02-07-1982 INCORA de YOPAL	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 170 ADJUDICACION DE BALDIOS	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: INCORA	
A: DE DIOS CALIXTO	X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 18-07-1986 Radicación: 1665 Doc: ESCRITURA 656 del 09-07-1986 NOTARIA de YOPAL	VALOR ACTO: \$1,240,000
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: DE DIOS CALIXTO	
A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO	X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 19-10-2005 Radicación: 2005-8079 Doc: ESCRITURA 2201 del 06-10-2005 NOTARIA 3 de TUNJA	VALOR ACTO: \$
Se cancela anotación No. 2	

CELULAR 310-8734532, Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



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

Certificado generado con el Pin No: 200306393329436516

Nro Matrícula: 470-7864

Página 2

Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 10:00:33 PM

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

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

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES:

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: DEDIOS CALIXTO

CC# 4183578 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 19-12-2005 Radicación: 2005-9872

Doc: ESCRITURA 2066 del 07-12-2005 NOTARIA 1 de YOPAL

VALOR ACTO: \$5,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: DEDIOS CALIXTO

CC# 4183578

A: NU'EZ MESA EMIRO

CC# 6753620 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-06-2007 Radicación: 2007-4325

Doc: ESCRITURA 020 del 02-05-2007 NOTARIA de NUNCHIA

VALOR ACTO: \$7,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA PARCIAL: 0126 COMPRAVENTA PARCIAL 27 HAS. 8.807.M2 (Y DECLARACION PARTE RESTANTE)

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

DE: NU'EZ MESA EMIRO

CC# 6753620

A: DEDIOS PAEZ JOSE VICENTE

CC# 74847960 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 28-08-2015 Radicación: 2015-8454

Doc: OFICIO 1814 del 24-08-2015 JUZGADO 002 PROMISCUO DE FAMILIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO DE LA SUCESION: 0425 EMBARGO DE LA SUCESION DE DORA BERTILDE ROA DE NU'EZ PROCESO 2015-0299

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

DE: NU'EZ ROA DORA CECILIA

CC# 47441750

A: NU'EZ MESA EMIRO

CC# 6753520 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: "6"

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

5 -> 80632LOTE

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2010-360 Fecha: 13-07-2010

SE ACTUALIZA FICHA CATÁSTRAL CON LA SUMINISTRADA POR EL I.G.A.C., SEGUN RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2014-513 Fecha: 25-05-2014

SE INCLUYE NUEVO NUMERO PREDIAL DE 30 DIGITOS SUMINISTRADO POR EL I.G.A.C. (SNC), RES. NO. 8589 DE 27-11-2008 PROFERIDA POR LA S.N.R (CONVENIO IGAC-SNR DE 23-09-2008)

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-ou@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



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

Certificado generado con el Pin No: 200306393329436516

Nro Matricula: 470-7864

Pagina 3

Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 10:00:33 PM

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

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

Anotación Nro: 2

Nro corrección: 1

Radicación: C2005-97

Fecha: 11-04-2005

LO CORREGIDO EN APELLIDO PROPIETARIO (DE DIOS) VALE, SEGUN ESCRITURA N.656 DEL 09-07-1986 NOTARIA YOPAL. ART.35/82 DECRETO LEY 1250/70. SEG

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-15837

FECHA: 06-03-2020

EXPEDIDO EN BOGOTA

El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

17.2.2. COPIA DEL CERTIFICADO DE TRADICIÓN DE MATRÍCULA INMOBILIARIA
470-80632



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200306519629436517
Pagina 1

Nro Matrícula: 470-80632

Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 10:00:32 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO. CASANARE MUNICIPIO: NUNCHIA VEREDA: TAMURAI
FECHA APERTURA: 17-11-2007 RADICACIÓN: 2007-4325 CON: ESCRITURA DE: 08-06-2007
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro. 020 de fecha 02-05-2007 en NOTARIA de NUNCHIA LOTE con área de 27 HAS, 8.807 M2. (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

01.- 20-10-1982 RESOLUCION 436 DEL 02-07-1982 INCORA DE YOPAL ADJUDICACION DE BALDIOS DE INCORA SA DE DIOS CALIXTO. 02.- 19-12-2005 ESCRITURA 2066 DEL 07-12-2005 NOTARIA 1 DE YOPAL COMPRAVENTA DE DEDIOS CALIXTO A NUÑEZ MESA EMIRO

DIRECCION DEL INMUEBLE:

Tipo Predio: RURAL

1) FINCA LA HERMOSA

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de Integración y otros)
470 - 7864

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 08-06-2007 Radicación: 2007-4325

Doc: ESCRITURA 020 del 02-05-2007 NOTARIA de NUNCHIA

VALOR ACTO: \$7.500.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: NUÑEZ MESA EMIRO

CC# 6753620

A: DEDIOS PAEZ JOSE VICENTE

CC# 74847960 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 1

Nro corrección: 1

Radicación: C2014-929

Fecha: 28-08-2015

LO INCLUIDO NOMBRE FINCA LA HERMOSA, VALE, SEGUN ESCRITUA 020 DEL 02-05-2007 NOTARIA NUNCHIA (ART 59 LEY 1579 DE 2012)

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



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

Certificado generado con el Pin No: 200306519629436517

Nro Matricula: 470-80632

Página 2

Impreso el 6 de Marzo de 2020 a las 10:00:32 PM

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

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

FIN DE ESTE DOCUMENTO:

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

USUARIO: Reaitech

TURNO: 2020-15836 FECHA: 06-03-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

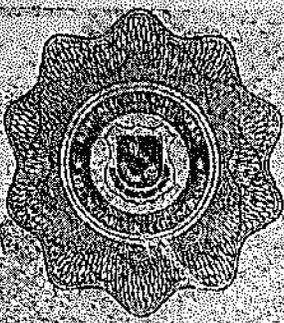
El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

17.2.3. COPIA DE LA ESCRITURA CERO VEINTE (020)

(A) 2007



ESCRITURA NUMERO: CERO VEINTE (020)
 FECHA DE OTORGAMIENTO: MAYO DOS (2)
 DEL 2007
 OTORGADA EN LA NOTARIA UNICA DEL
 CIRCULO DE NUNCHIA CASANARE

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
 FORMATO DE CALIFICACION
 MATRICULA INMOBILIARIA No. 470-7864
 CERTIFICADO CATASTRAL No. 000200040025000

UBICACION DEL PREDIO
 DEPARTAMENTO: CASANARE
 MUNICIPIO: NUNCHIA
 URBANO: RURAL: X
 DIRECCION DEL INMUEBLE: FINCA RURAL, DENOMINADA LA HERMOSA,
 UBICADA EN LA VEREDA DE TAMURIA DEL MUNICIPIO DE NUNCHIA
 CASANARE

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO
ESPECIFICACION	PESOS
VENTA PARCIAL	\$ 7.500.000,00
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION
VENDEDOR	
MUNEZ MESA EMIRO	6.753.620
COMPRADOR	
DEBIDA PATZ JOSE VIGENTE	74.847.960

ESCRITURA NUMERO: CERO VEINTE (020)
 FECHA: MAYO DOS (2) DEL 2007
 En Nunchia, Departamento de Casanare, Republica de Colombia, a los dos (02) dias del mes de mayo del año dos mil siete (2007), ante mi EDILSA ESTEPA ROA

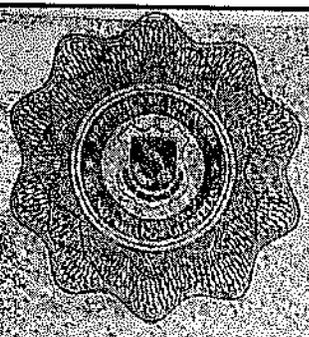
ESTE PAPER NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CELULAR 310-8734532 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Notaria única del círculo de Nanchita, comparecieron: NÚÑEZ MESA EMIRO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 6.753.620 de Tunja Boyacá, de estado civil casado vigente la sociedad conyugal, por una parte y quien para los efectos del presente instrumento se denominará EL VENDEDOR, y por la otra DEDIOS PAZ JOSE VICENTE, identificado con cédula de ciudadanía No. 71.847.960 de Trinidad, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Nanchita, de estado civil casado vigente la sociedad conyugal, quien para los efectos del presente instrumento se denominará EL COMPRADOR manifiestan que han celebrado un contrato de compra venta que se determinará por las siguientes cláusulas: PRIMERO Que EL VENDEDOR, transfiere el título de venta parcial, real y perpetua a favor del COMPRADOR, el derecho de dominio y la posesión material que tiene y ejerce sobre el siguiente inmueble: Un lote de terreno rural denominado LA HERMOSA, ubicado en la vereda de TAMURIA, jurisdicción del Municipio de Nanchita, con un área de VEINTISIETE (27) Hectáreas, OCHO MIL OCHOCIENTOS SIETE (8.807) M², del precio No. 000200040025000, delimitado por los siguientes linderos: POR EL NORTE Con predios de Peneldo Achagua, POR EL ORIENTE Con predios del señor EMIRO NÚÑEZ MESA, POR EL OCCIDENTE Con predios del señor ISIDRO CARDENAS Y SAUL CARDENAS, POR EL SUR Con predios del señor JUAN DE JESUS CARDENAS y encierra. Este lote se agrega de otro de mayor extensión con un área de CIENTO TREINTA (130) HECTÁREAS CINCO MIL (5.000) METROS CUADRADOS, y se identifica por los siguientes Linderos: OESTE JUAN VICENTE CUEVAS EN 1.250 METROS LINEALES, OCCIDENTE ISIDRO CARDENAS EN 440 METROS LINEALES Y JUAN DE JESUS CARDENAS EN 660 METROS LINEALES, NORTE CARMEN LUISA TUMAY EN 494 METROS LINEALES CARRETERA MEDIO NAZARIO RIVERA EN 805 METROS Y PENELDO ACHAGUA EN 796 METROS LINEALES, SUR ELDA BETANCOURT EN 1.410 METROS LINEALES Y ENCIERRA. De este lote descontando esta venta le queda un área de CIENTO DOS (102) HECTÁREAS SEIS MIL CIENTO NOVENTA Y TRES (6.193) M², delimitado por los siguientes linderos: ORIENTE Con predios de JUAN

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENIA
Auxiliar de la justicia



SEGUNDA HOJA ESCRITURA NUMERO

CERO VEINTE (020)
FECHA : MAYO DOS (2) DEL 2007

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CUEVAS, POR EL OCCIDENTE : Con predios de
JOSE VICENTE DE DIOS. Por el NORTE : Con

predios de CARMEN LUISA TUMAY, NAZARIO RIVERA Y ARISTÓBULO ORTIZ.
POR EL SUR : Con predios de JUAN CUEVAS Y JOSE ANANIAS PIDACHE y

enciera. SEGUNDO. Declara EL VENDEDOR que el inmueble objeto de este contrato
es de su exclusiva propiedad y lo adquirió por compra hecha al señor CALIXTO DE DIOS,
segun escritura No. 2.066 del 7 de diciembre del 2005 de la Notaria Primera del circuito de
Yopal, debidamente registrada en la oficina de Registro de Instrumentos publicos de Yopal,
con matricula inmobiliaria No. 470-7864. TERCERO. Que el precio total de la venta es por

la suma de SEETE MILLONES QUINIENTOS MIL (\$7.500.000,00) PESOS suma que EL
VENDEDOR declara haber recibido a su entera satisfacción de manos del COMPRADOR.

CUARTO. Declara EL VENDEDOR, que el inmueble objeto de esta venta fue entregado
en la fecha al COMPRADOR y éste manifiesta haberlo recibido a su entera satisfacción.

QUINTA. Declara EL VENDEDOR, que el inmueble objeto de este contrato esta libre de
embargos, censos, hipotecas, demandas civiles, arrendamiento por escritura publica,
anticipos y patrimonio de familia incumbible, condiciones resolutorias y limitaciones de
dominio se halla libre de todo gravamen, lo posee materialmente y se obliga al saneamiento
de esta venta conforme a la ley. SEXTA. Que desde esta fecha le hace entrega real y
material del inmueble al COMPRADOR, junto con todos sus usos, costumbres y
servidumbres, sin reserva ni limitacion alguna y en el estado en que se encuentra.

SEPTIMA. A su mismo, los comparecientes hacen constar que han verificado
cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, numero de cédulas, matricula
inmobiliaria y linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente
instrumento son correctas y en consecuencia, asumen la responsabilidad que se derive de
cualquier inexactitud de informacion. Ciertamente la ley y el hecho que la Notaria responde de la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

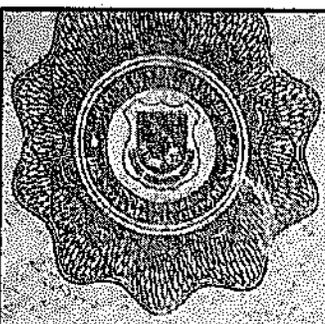
CELULAR 310-8734532 Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los intervinientes. A los otorgantes se les advirtió que una vez firmado el instrumento la Notaria no aceptará correcciones o modificaciones sino por escritura pública conforme a lo previsto en la ley. ACEPTACIÓN. Presente el COMPRADOR DEDICADO PARZ JOSE VICENTE, residente en el Municipio de Nunchia, de estado civil casado, vigente la sociedad conyugal, identificado con cédula de ciudadanía No. 74.847.960 de Trinidad y DUJO. A) Que acepta esta escritura con todas sus declaraciones y consecuentemente la venta en ella contenida a su favor, por estar a satisfacción. B) Que ya se encuentra en completa, pacífica y posesión del inmueble que adquiere. A LOS OTORGANTES SE LES HIZO LA ADVERTENCIA QUE DEBEN PRESENTAR ESTA ESCRITURA PARA REGISTRO EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TÉRMINO PERENTORIO DE SESENTA (60) DÍAS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO, CUYO INCUMPLIMIENTO CAUSARÁ INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCIÓN DE MES DE RETARDO. Además en cumplimiento a la Instrucción administrativa No. 0109 de mayo 02 del 2007, de la Superintendencia de Notariado y Registro, se advierte a los comparecientes las normas que a continuación se transcriben: ARTICULO 7 DECRETO LEY 960 DE 1970: "El Notario está al servicio del derecho y no de ninguna de las partes; prestará su asesoría y consejo a todos los otorgantes en actitud conciliadora". ARTICULO 37 DECRETO 960 DE 1970: "El Notario hará a los otorgantes las advertencias pertinentes según el acto o contrato celebrado, principalmente la relacionada con la necesidad de inscribir la copia en el competente registro dentro del término legal". COMPROBANTES FISCALES. Los comparecientes presentaron los siguientes documentos para su protocolización: Fotocopia de las cédulas de ciudadanía Parz y selvo Municipal No. 0148 expedido el 10 de diciembre del 2007, válido hasta el 31 de diciembre del 2007 a favor de NÚÑEZ MESA EMIRO, Certificado catastral No. 00135 del predio No. 000200040025000 con un área de 330.5000 Has. y un avalúo de \$ 13.203.000.00 a favor de NÚÑEZ MESA EMIRO. Escritura No. 2005 de fecha 7 de diciembre del 2005.

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



TERCERA HOJA ESCRITURA NUMERO

CERO VEINTE (020)

FECHA : MAYO DOS (02) DEL 2007

Resolución No. 002 del 20 de abril del 2007 de
aprobación de venta parcial de 27 Has, 8.807

m2. Planos. Permiso de LA GOBERNACION DE CASANARE, SECRETARIA DE
AGRICULTURA, GANADERIA Y MEDIO AMBIENTE EN CONVENIO CON
INCODER para fraccionar 27 Has, 8.807 m2. OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION
Leido que fue este instrumento a los comparecientes, quienes lo hallaron conforme a sus
intenciones, lo aprobaron en todas sus partes, y a quienes se les advirtió la obligatoriedad de
su registro dentro del término legal sesenta (60) días la Notaria la autoriza previas las
advertencias legales.

PAPEL NOTARIAL UTILIZADO AA 25971253- AA 25971254- A.A25971252

DERECHOS NOTARIALES \$ 56.244.00

IVA \$ 8.999.00

RETENFUENTE \$ 75.000.00

SUPERINTENDENCIA Y FONDO ESPECIAL DE NOTARIADO \$ 6.350.00

EL VENDEDOR

MUNIZ MESA EMILIO

ESTE PAPEL NO TIENE CORTO ALGUNO PAPER NOTARIAL

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

EL COMPRADOR:

SECRETARIA DE JUSTICIA Y FAMILIA
AL TRIBUNAL DEL SEÑOR JEFE
11 JUL 2018
SECRETARIA

DE DIOS PAEZ JOSE VICENTE

NOTARIA UNICA
EDILSA ESTEPA ROA
MUNICIPA CASANARE

Notaria unica del circuito de Nunchita

NOTARIA UNICA DE MUNICIPA CASANARE

Es copia de la
Escritura Publica N° 020 de fecha 2
de MAYO de 2007 amada de su
original, la que exhibi en virtud de
copias miles con destino a INTERCEDIADO
Dada en Nunchita, a los 25 dias del
mes de JUNIO de 2018

FIRMA Y SELLO

NOTARIA UNICA
Edilsa Estepa Roa
NOTARIA UNICA
MUNICIPA CASANARE

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

17.2.4. COPIA DEL CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL 8363-655983-69462-0





CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

CERTIFICA 8363-655983-69462-0

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que NÚÑEZ MESA EMIRO, identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 6753620 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

DEPARTAMENTO: 85-CASANARE	MATRÍCULA: 470-7884
MUNICIPIO: 225-NUNCHIA	ÁREA TERRENO: 102 Ha 6193.00m ²
NÚMERO PREDIAL: 00-02-00-00-0004-0025-0-00-00-0000	ÁREA CONSTRUIDA: 70.0 m ²
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR: 00-02-0004-0025-000	AVALÚO: \$ 91.651.000
DIRECCIÓN: PUNTO NUEVO VDA TAMURIA	

LISTA DE PROPIETARIOS

Tipo de documento	Número de documento	Nombre
CÉDULA DE CIUDADANÍA	00006753620	NÚÑEZ MESA EMIRO

El presente certificado se expide para AL INTERESADO a los 4 días de julio de 2018.



FECHA: 04/07/2018

NOTA:

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

Adicionalmente de conformidad con el artículo 42 de la resolución No 070 de 2011 emanada del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la inscripción en el catastro no constituye título de dominio ni sana los vicios que tenga una IPUación o una posesión.

La base catastral del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Santander, Cali, Medellín y los municipios del departamento de Antioquia.

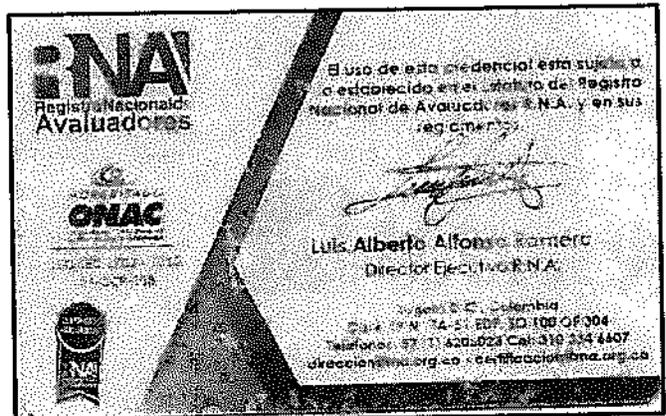
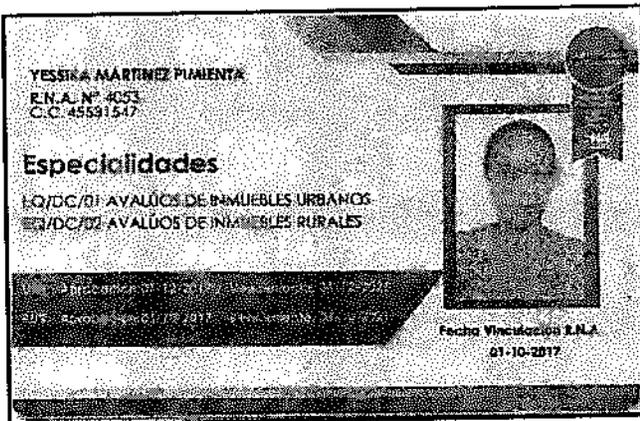
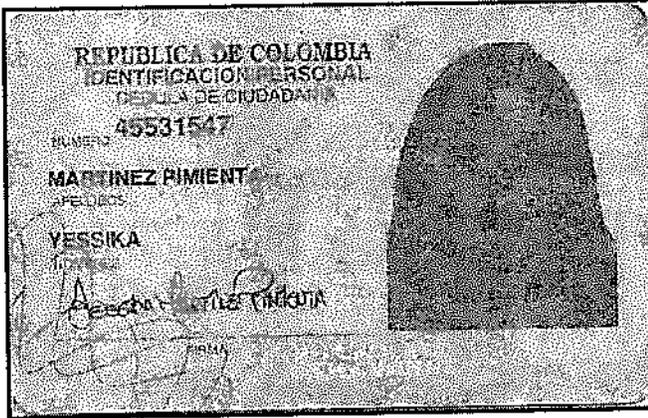
La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web: www.igac.gov.co/IGACCatastral/Web haciendo referencia al número de certificado catastral o dirija sus inquietudes al correo electrónico: cig@igac.gov.co.

Consejo Superior de la Judicatura

Página 1 de 1

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

17.2.5. COPIA DOCUMENTOS DEL PERITO



CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



PIN de Verificación: 211712a17



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) **YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 45531547, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador **AVAL-45531547**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<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. 	29 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<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. 	29 Mayo 2018	Régimen de Transición
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	<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, mototríciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares. 	29 Mayo 2018	Régimen de Transición

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



PIN de verificación: 1111111111



Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Diciembre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Octubre de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

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

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CARRERA 22 # 7-23 APARTADO P-217

Teléfono: 310-8734532

Correo Electrónico: tar-cu@hotmail.com

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) YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 45531547.

El(la) señor(a) YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA 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 pueda 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.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



PIN de validación: b1810a47



PIN DE VALIDACIÓN

b1810a47

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 cuatro (04) días del mes de Mayo del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: Alexandra Suarez
Representante Legal

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

 CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES URBANOS N° URB-1061		
 REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.		
CERTIFICA QUE:		
YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA C.C. 45531547		
R.N.A 4053		
Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:		
ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Urbanos	NCL 210302001 SENA VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio.	EQ/DC/01. Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de Inmuebles Urbano.
Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.		
 LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO DIRECTOR EJECUTIVO REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.		
Fecha de aprobación: 01/12/2017 Fecha de vencimiento: 31/12/2021		
<small>Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservada del R.N.A. Verifique la validez de la información a través de la línea 6205033 y nuestra página web www.rna.org.co Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.</small>		
<small>Código: RD/FR/02 Versión: 3</small>	<small>Página 1 de 1</small>	 <small>ACREDITADO ONAC 150/16C L3024-2012 24-DCP-008</small>

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS INMUEBLES RURALES Nº **RUR-0811**





REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

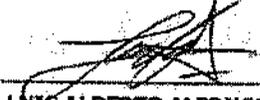
YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
G.C. 45531547

R.N.A. 4053

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Rurales	NSCL 210302012 SENA VRS 1 Preparar avalúo de acuerdo con normativa y encargo valuatorio. NCL 210302006 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles rurales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/02 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles rurales.

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.



LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/10/2017
Fecha de vencimiento: 31/10/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
 Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
 Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: R01FR02
Versión: 3

Página 1 de


 ISO 9001:2015
14-001-058

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-ou@hotmail.com

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



Rama Judicial del Poder Público
Consejo Superior de la Judicatura
Sala Administrativa
Oficina de Apoyo Judicial
Yopal - Casanare

DESAJ-COAY 101-17

**EL COORDINADOR DE LA OFICINA DE APOYO JUDICIAL DE
YOPAL**

CERTIFICA

Que YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA, identificada con la cédula No. 45.531.547 expedida en Cartagena, en la actualidad se encuentra inscrita en el listado general de auxiliares de justicia, en las siguientes especialidades:

- BIENES INMUEBLES.
- BIENES MUEBLES.
- MAQUINARIA PESADA.
- AUTOMOTORES.
- DAÑOS Y PERJUICIOS.

En calidad de PERITO AVALUADOR.

Se expide a solicitud del interesado a los 5 de Mayo de 2017, con destinación LIBRE.


JUAN DE JESUS BECERRA CHAPARRO
Coordinador
Oficina de Apoyo Judicial
Yopal

Lyma

Carrera 14 No. 13-60 Bloque C Piso 1 Telefax 6.356572 www.rzmbjudicial.gov.co

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

17.2.6. DECLARACIONES E INFORMACIONES

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA

Cédula de Ciudadanía 45.531.547 expedida en Cartagena (Bolívar), dirección de correspondencia calle 10 # 20-09 apartado postal N°217, Yopal-Casanare. Teléfono móvil N° 310-8734532, Dirección electrónica **tar-cu@hotmail.com**

Me encuentro adscrita a la lista actual y vigente de Auxiliares de la Justicia expedida por el CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA oficina de Yopal-Casanare, para actuar como Perito Avaluador de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Manifiesto que no me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del CGP.

Cuento con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A N° AVAL-45531547, REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A 4053, REGISTRO NACIONAL DE PERITO AVALUADOR certificado por la Asociación Lonja Nacional de Propiedad Raíz y Avaluadores de Colombia de ASOLNALPRAC número 234-1547.

PERFIL PROFESIONAL

Como PERITO AVALUADOR y Auxiliar de la Justicia tengo seis (6) años de experiencia en el desarrollo de informes de Avalúos comerciales de inmuebles urbanos, rurales y avalúo de mejoras.

De igual forma he presentado informes periciales dentro de procesos judiciales de pertenencia, sucesiones, divisorios, separación marital de hecho, reivindicatorios.

Así mismo he realizado informes para particulares y para empresas como el Banco de Colombia, Banco de Bogotá, Banco Agrario, molino Diana corporación, molino Sonora entre otros.

Me baso en 3 principios que son estricta ética profesional, amplio sentido humanístico y mejoramiento constante del servicio.

Los proyectos asignados son planificados, organizados, dirigidos y desarrollados por mi persona, apoyada en casos estrictamente necesarios de expertos en los diferentes campos requeridos.

La capacitación, investigación y control constante de mi proceso de valuación me ha permitido ir perfeccionando y fortaleciendo cada vez más mi sistema de trabajo.

FORMACIÓN

Bachillerato Académico - Colegio nuestra Señora del Pilar (chapinero), Bogotá 1997
CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

JESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Ingeniería química (quinto semestre) Universidad San Buenaventura

Ingeniería aeronáutica (quinto semestre) Universidad Los Libertadores

Con el ánimo de reforzar y mejorar mis conocimientos he participado en varios cursos y seminarios en materia de avalúos con los cuales he logrado afianzar mis conocimientos los cuales he ido aplicando en el desarrollo de cada uno de los informes que desarrollo.

CURSOS Y SEMINARIOS

* Seminario "El método Residual como Técnica Valuatoria" - SCDA - 2013

* Curso Avalúos para Plusvalía Ley 388 de 1997 - CPR - 2012.

* Seminario de Avalúos urbanos y rurales - noviembre de 2013

* Semillero de Avalúos urbanos y rurales - abril de 2017

* Seminario de Avalúos bajo normas NIIF - mayo de 2017

*Seminario de estadística a los avalúos - agosto de 2018

*Curso técnico Laboral por competencias en: Auxiliar de Avalúos. Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales. Septiembre de 2019.

JUZGADO	PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	EXPERTICIA
Juzgado Primero Civil Del Circuito De Yopal	2006-00061 Ejecutivo	Nancy Patricia Monrroy Gamez	Acreedores	Avalúo predio rural
Juzgado Primero Civil Del Circuito De Yopal	2013-00082 Divisorio	Dionilde Guina	Herederos de José Jiménez Urrutia	Avalúo de Inmueble Urbano
Juzgado Primero Civil Del Circuito De Yopal	2013-00011 Recisión por lesión enorme	Roso Alberto Cepeda y otro	Mauricio Cepeda Alarcón	Avalúo de Inmueble Urbano
Juzgado Primero Civil Del Circuito De Yopal	2015-00117 Ordinario de pertenencia	Hugo Puentes Patiño	María Helena Millán y personas indeterminadas	Informe peritaje
Juzgado Primero Civil Del Circuito De Yopal	2015-00132 Ordinario de pertenencia	Hugo Puentes Patiño	María Helena Millán y personas indeterminadas	Informe peritaje
Juzgado Primero Civil Del Circuito De Yopal	2015-00171 Ordinario de pertenencia	Aquilino Hernández Benítez	Miguel Antonio Álvarez Guño y personas indeterminadas	Informe peritaje
Juzgado Primero Civil Del Circuito De Yopal	2015-00338 Pertenencia	Ubilerma Fonseca Patiño	Milton Cruz Fonseca	Avalúo de Inmueble Urbano

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare
Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Yopal	2009-00161 Ordinario de Pertenencia	Edilberto Gómez Blanco y otra	Edgar Miguel Vargas y otra	Informe Peritaje
Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Yopal	2011-00015 Ordinario	Comité de Ganaderos de Yopal	Municipio de Yopal	Avalúo de Inmueble Urbano
Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Yopal	2011-00404 Ordinario de Pertenencia	Omar Danilo Galán Bacca	Comité de Vivienda y Servicios de Educadores de Casanare	Informe Peritaje y avalúo bien inmueble urbano
Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Yopal	2012-00078 Ejecutivo	Molinos Flor Huila	Adolfo León Rey	Avalúo de Inmueble Rural.
Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Yopal	2013-00068 Ordinario Reivindicatorio de Dominio	Darío López Monroy y otros	Juan Carlos Santos Fuentes	Avalúo de inmueble rural y de mejoras
Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Yopal	2013-00082 Divisorio	Dionilde Guina	Herederos de José Jiménez Urrutia	Avalúo de Inmueble Urbano
Juzgado Segundo Civil Del Circuito De Yopal	2018-00163 Verbal de resolución de Contrato	Ana José Pérez Rodríguez	Flor Marina Hernández Rodríguez	Informe Peritaje
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2016-00145-00 Declarativo Verbal de Pertenencia	María Alcira Alvarado Aguirre y Luis Ángel Alvarado Aguirre	Gloria Reyes Isaza	Informe Peritaje
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2016-00184 Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia	Jaime Ernesto Barrera y otro	Gloria Reyes Isaza	Informe Peritaje
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2016-00317 Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia	Melchor Laverde Calderón	Gloria Reyes Isaza	Informe Peritaje
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2016-00430-00 Proceso Declaratorio de Resolución de Contrato	Gladys Mora Rivero	Humberto Castañeda Hurtado	Avalúo de mejoras inmueble rural
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2016-00488 Verbal de Resolución de contrato de promesa de compraventa	Nacional de Proyectos y Construcciones LTDA	Adolfo Peña Cepeda y Wilson Peña Cepeda	Informe Peritaje
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2017-00164 Declarativo Verbal de Pertenencia	Jacqueline Granados Vargas y otra	Iglesia Cristiana La Puerta es Cristo	Informe Peritaje
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2018-00300 Declarativo Verbal de Pertenencia	Edilvia Barreto Arias	Herederos de Merardo Cahueño Adán y Otros	Informe Peritaje
Juzgado Tercero Del Circuito De Yopal	2019-00024 Declarativo Especial Divisorio	Irma Nieto de Olivares	Jose Pedro Miguel Nieto Rojas	Informe Peritaje
Juzgado Primero Civil Municipal De Yopal	2013-00552 Proceso Ejecutivo	Frió y Calor	Alejandro Florez Cristiano y otros	Avalúo inmueble urbano

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

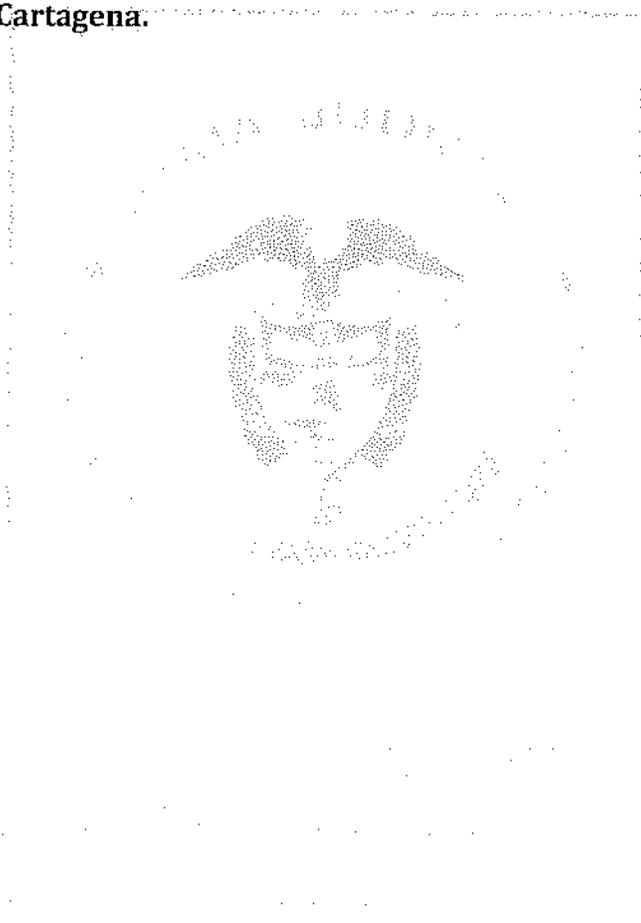
Juzgado Segundo Civil Municipal De Yopal	2010-00371 Ejecutivo Singular de mínima cuantía	Banco BBVA	José Del Carmen Fonseca	Avalúo inmueble urbano
Juzgado Segundo Civil Municipal De Yopal	2012-00072 Proceso Ejecutivo	Bancolombia	Joaquín González Cachay	Proceso Ejecutivo
Juzgado Segundo Civil Municipal De Yopal	2013-00778 Ordinario reivindicatorio de dominio	Luis Orlain Adain Pidiachi	Nidia Nahir Barreto Lizarazo	Avalúo inmueble urbano
Juzgado Segundo Civil Municipal De Yopal	2014-00223 licencia para enajenar bienes de menores	Yessid Guatibonza Herrera	Brisalda Rodríguez Cely	Avalúo inmueble urbano
Juzgado Segundo Civil Municipal De Yopal	2014-00706 Ejecutivo	Frio y Calor	María Amparo Marquez Narvaez	Avalúo inmueble urbano
Juzgado Segundo Civil Municipal De Yopal	2015-01129 Ejecutivo	Rober Albeiro Melo Baquero	Rosa Fabiola Chaparro Bacca	Avalúo inmueble rural
Juzgado Segundo Civil Municipal De Yopal	2016-00276 Ejecutivo	Doris Dávila García	Flor Marina Hernández	Avalúo inmueble urbano
Juzgado Primero De Familia De Yopal	2007-00235	Martha Gómez	Herederos de José María Rivera	Avalúo de mejoras
Juzgado Primero De Familia De Yopal	2017-00130 Unión Marital de Hecho	Esneyder Rodríguez Quevedo	Johana Gallego Urbano	Avalúo de Inmueble Urbano
Juzgado Segundo De Familia De Yopal	2015-00070 Sucesión	Andrés Benavidez Torres	Andrés Benavidez Álvarez	Avalúo rural y avalúo urbano
Juzgado Segundo De Familia De Yopal	2015-00165 Sucesión Camargo Morales	licencia para enajenar bienes de menores		Avalúo inmueble urbano
Juzgado Promiscuo Municipal De Aguazul	2014-00376 Imposición de Servidumbre	Transportadora de gas internacional SA ESP-TGI SA ESP	Gustavo Jiménez Vela	Avalúo predio Rural y servidumbre
Juzgado Promiscuo Municipal De Tauramena	2015-00099 Ejecutivo	Banco de Bogotá	Fredy Hurtado Murillo	Avalúo de vehículo particular
Juzgado Promiscuo Municipal de Trinidad	2016-00005 Ejecutivo	Yeison Andres Burgos Giron	Carlos Aly Giron Granados	Avalúo vehículo particular
Juzgado Promiscuo del Circuito de Paz de Ariporo	2016-00019 Ejecutivo	María Dila Leguizamo Castañeda	Orlando Moreno Cañizales	Avalúo inmueble urbano
Inspección Primera De Policía De Yopal Casanare	010/2014 Querrela policiva por perturbación a la posesión	Ángela Sofía días Rodríguez y Luis Carlos Díaz Rodríguez	Ferney Méndez Garzón y Rafael Cachay Rodríguez	Informe de Inspección Ocular de predio urbano
Corregiduria De Tacarimena	110.54.041.002.015 Querrela policiva por perturbación a la posesión	Aura Rosa Reina Camargo	Jorge Luis Reina Camargo	Informe de Inspección Ocular de predio rural

CELULAR 310-8734532. Calle 10 # 20-09 Apartado postal #217 Yopal-Casanare.
 Email: tar-cu@hotmail.com

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Corregiduria De El Morro	005-2013 Querella policiva por perturbaci3n a la posesi3n	Eutimio Patiño Corredor	Bertoldo Fernández Silva.	Informe de Inspecci3n Ocular de predio urbano
--------------------------	-----------------------------------------------------------	-------------------------	---------------------------	-----------------------------------------------

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
C.C N° 45.531.547 Cartagena.



18. BIBLIOGRAFÍA

- DECRETO 023 DEL 1 DE JULIO DE 2000 ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE NUNCHIA CASANARE
- LEY 388 DE 1997 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL I.G.A.C EN EL CUAL SE ESTABLECEN MITOLOGÍAS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS.
- NORMAS PARA TASACIONES URBANAS, TABLA FITTO Y CORVINI.
- CONTENIDO DE INFORMES DE VALUACIÓN DE BIENES INMUEBLES RURALES NTS 1 02
- CATÁLOGO DE PRESUPUESTOS PARA TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS ELABORADO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)
- ESTUDIO GENERAL DE SUELOS Y ZONIFICACIÓN DE TIERRAS DEL DEPARTAMENTO DE CASANARE ELABORADO POR EL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)