

Doctora

NIDIA PILAR MONTOYA SEPULVEDA

JUEZA PROMISCOU MUNICIPAL

MANÍ CASANARE

E. S. D.

Referencia	85-139-40-89001-2022-00078-00
Proceso	ESPECIAL DE AVALUÓ POR IMPOSICIÓN DE SERVIDUMBRE DE HIDROCARBUROS
Demandante	HOCOL S.A.
Demandado	GARZÓN BAQUERO DAMIÁN CAMILO GARZÓN BAQUERO EDGAR ANDRÉS HEREDEROS INDETERMINADOS DE GIL PALENCIA DE BARRERA EXELINA
Asunto	ENTREGA DE INFORME

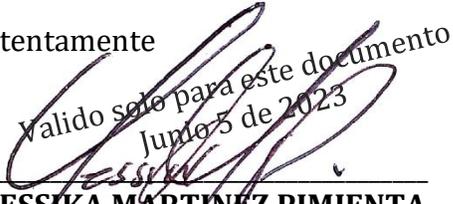
YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA mayor de edad y vecina de Yopal Casanare, identificada como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de Perito Avaluador, me permito realizar la entrega del informe de avalúo especial de servidumbre petrolera de inmueble rural ubicado en el municipio de Maní Casanare, vereda Belgrado, predio denominado "Yarumitos" identificado con matrícula inmobiliaria No 470-85399, informe que se encuentra contenido en setenta y seis (76) folios.

Sea esta la oportunidad para solicitar respetuosamente a su Señoría que se fijen los honorarios finales por la realización y presentación del informe pericial solicitado.

Agradezco la atención prestada al informe y quedo atenta a resolver cualquier inquietud que surja con relación al mismo.

Recibo notificaciones en el correo electrónico tar-cu@hotmail.com teléfono móvil N°310-8734532 o en la carrera 22 N° 7-23 apartado postal N° 217.

Atentamente


Valido solo para este documento
Junio 5 de 2023

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

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

**AVALÚO ESPECIAL DE SERVIDUMBRE PETROLERA DE
INMUEBLE RURAL
"YARUMITOS"**

**PROCESO VERBAL DIVISORIO
N° 85-139-40-89001-2022-00078-00**

**SOLICITANTE
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL
DE MANÍ-CASANARE**

DEMANDANTE: HOCOL S.A.

**DEMANDADO: GARZÓN BAQUERO DAMIÁN CAMILO, GARZÓN
BAQUERO EDGAR ANDRÉS Y HEREDEROS INDETERMINADOS
DE GIL PALENCIA DE BARRERA EXELINA**

**AUXILIAR DE LA JUSTICIA
PERITO**

**YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
RAA N° AVAL-45531547**

JUNIO 2023

CONTENIDO

1.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	7
1.1.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE	7
1.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	7
2.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	7
2.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN	7
2.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN	7
3.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	7
4.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	7
4.1.	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE	7
4.2.	FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.....	8
4.3.	FECHA A PARTIR DE LA CUAL SERÁ APLICABLE EL VALOR OBTENIDO EN ESTE INFORME.....	8
5.	BASES DE LA VALUACIÓN TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	8
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN	8
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO Y VALOR.....	8
5.2.1.	TIPO DE AVALÚO	8
5.2.2.	DEFINICIÓN DE VALOR.....	8
6.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.....	8
6.1.	NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	8
6.2.	IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.....	9
6.3.	LINDEROS DEL PREDIO.....	9
6.4.	TÍTULO DE ADQUISICIÓN.....	9
6.5.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	10
6.6.	CEDULA CATASTRAL	10
6.7.	SOPORTES	10
7.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	11
7.1.	UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	11
7.1.1.	LOCALIZACIÓN DEL PREDIO.....	11
7.1.2.	VÍAS DE ACCESO.....	11
7.2.	UBICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE EN EL PREDIO.....	12
7.3.	LINDEROS DE LA SERVIDUMBRE.....	13

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

7.4.	CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN.....	13
7.4.1.	UBICACIÓN GEOGRÁFICA.....	13
7.4.2.	ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE.....	15
7.4.3.	NIVEL SOCIO ECONÓMICO	15
7.4.4.	TIPOS DE EDIFICACIONES.....	15
7.4.5.	INFRAESTRUCTURA VIAL	15
7.4.6.	DISTANCIA Y DESPLAZAMIENTO AL CENTRO DE CONSUMO.....	15
7.4.7.	INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL	15
7.4.8.	SERVICIOS PÚBLICOS	15
7.4.9.	DESARROLLO Y VALORIZACIÓN	15
7.4.10.	SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO	16
7.4.11.	RECURSOS HÍDRICOS.....	16
7.5.	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE	16
7.5.1.	FRENTE SOBRE LA VÍA	16
7.5.2.	VÍAS DE ACCESO E INTERNAS.....	16
7.5.3.	CERCAS - CERRAMIENTO PERIMETRAL	16
7.5.4.	EXPLOTACIÓN ECONÓMICA ACTUAL.....	16
7.5.5.	RECURSOS HÍDRICOS.....	16
7.5.6.	SERVICIOS PÚBLICOS	16
7.5.7.	SISTEMA DE RIEGO.....	17
7.5.8.	OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	17
7.6.	CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO.....	17
7.6.1.	ÁREA.....	17
7.6.2.	FORMA GEOMÉTRICA.....	17
7.6.3.	RELIEVE Y TOPOGRAFÍA.....	17
7.6.4.	CONDICIONES DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LA REGIÓN	17
7.6.5.	OTRAS RESTRICCIONES FÍSICAS DE APROVECHAMIENTO	17
7.6.6.	ÁREAS DE PROTECCIÓN.....	17
7.7.	CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS	17
7.7.1.	SUELOS Y REGLAMENTACIÓN AMBIENTAL	18
8.	NORMATIVIDAD MUNICIPAL	25
8.1.	ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS	25
8.2.	SUELO RURAL.....	25

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

8.3.	NORMA DE USO GENERAL DEL SUELO RURAL	26
9.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	28
9.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA.....	28
9.2.	TÍTULO DE PROPIEDAD	28
9.3.	CEDULA CATASTRAL	28
9.4.	MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN	28
9.5.	INFORMACIÓN JURÍDICA.....	29
10.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL.....	30
11.	DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN	30
12.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.....	30
12.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS.....	30
12.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD	31
12.3.	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES	31
12.4.	SEGURIDAD.....	31
12.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS	31
13.	DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.....	31
14.	INFORMACIÓN GENERAL DE LA SERVIDUMBRE	31
14.1.	DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE.....	31
14.1.1.	UBICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE.....	31
14.1.2.	ÁREA DE LA SERVIDUMBRE	31
14.1.3.	LINDEROS DE LA SERVIDUMBRE	32
14.1.4.	CLASIFICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE.....	32
14.1.5.	INDEMNIZACIÓN.....	33
14.1.6.	DAÑO EMERGENTE	33
14.1.7.	LUCRO CESANTE.....	33
15.	DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.....	33
15.1.	METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA.....	33
15.2.	MÉTODO DE COMPARACIÓN DE MERCADO	33
15.3.	JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS.....	34
15.4.	MEMORIAS DE CÁLCULO	34
15.4.1.	VALOR DEL TERRENO.....	34

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

15.4.2.	DATOS DE LA MUESTRA	35
15.4.3.	HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES RURALES	37
15.5.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.....	39
15.6.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.....	39
15.5.1.	Pastos mejorados, Bachearía, Humidícola:.....	39
15.5.2.	Cercas Permanentes	41
15.5.3.	VALOR TOTAL DE LA INDEMNIZACION	42
15.5.4.	VALOR EN LETRAS.....	42
16.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	43
17.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	43
18.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.....	43
18.1.	NOMBRE DEL VALUADOR.....	43
18.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR.....	43
18.3.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)	44
18.4.	FIRMA DEL VALUADOR	44
19.	ANEXOS.....	45
19.1.	REGISTRO FOTOGRÁFICO	45
19.2.	SOPORTES	57
19.3.1.	COPIA CERTIFICADO TRADICIÓN M.I # 470-85399	57
19.3.2.	COPIA DE DOCUMENTOS DEL PERITO	63
19.3.3.	DECLARACIONES E INFORMACIONES	69
20.	BIBLIOGRAFÍA.....	76

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Doctora NIDIA PILAR MONTOYA SEPULVEDA Juez del Juzgado Promiscuo Municipal de Maní 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

Se pretende mediante el presente dictamen pericial establecer la indemnización integral de los daños y perjuicios que se ocasionen al predio denominado "Yarumitos" ubicado en el municipio de Maní Casanare, vereda Belgrado, en una faja de terreno que hace parte del mencionado predio y que corresponde a una hectárea más mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (1 Ha +1295 M2), daños y perjuicios los cuales serían causados por la imposición de servidumbre petrolera y tránsito con ocupación permanente considerada legalmente como de utilidad pública, presentada por la empresa HOCOL S.A. que tiene la necesidad de operar, mantener, potenciar y/o dismantelar la infraestructura que ocupa la franja de terreno antes descrita.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

El presente avalúo tiene como destinatario el Juzgado Promiscuo Municipal de Maní 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 objeto de avalúo se realizó de manera personal por parte de la suscrita el veintisiete (27) de enero de dos mil veintitrés (2023), en compañía del ingeniero HERBERT MARIN.

4.2. FECHA DEL INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

Cinco (5) de junio de dos mil veintitrés (2023).

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 cinco(5) de junio de dos mil veintitrés (2023), 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

Teniendo en cuenta el encargo valuatorio asignado por el Juzgado Promiscuo Municipal de Maní Casanare, se utilizará el valor de mercado como base para el desarrollo de este informe pericial de avalúo.

5.2. DEFINICIÓN Y TIPO Y VALOR

5.2.1. TIPO DE AVALÚO

Avalúo especial para imposición de servidumbre petrolera permanente.

5.2.2. 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 con la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-85399, la naturaleza de los derechos y títulos de adquisición es la siguiente:

Anotación 1, Adjudicación en sucesión de MARCO TULIO GIL NARANJO a EXELINA GIL PALENCIA DE BARRERA, de acuerdo con documento de fecha 01-04-1966, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Villavicencio.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Anotación 7, Adjudicación en sucesión de EDGAR ANTONIO GARZON MARTINEZ a los señores DAMIAN CAMILO GARZON BAQUERO y EDGAR ANDRES GARZON BAQUERO, de acuerdo a escritura pública No 2278 de fecha 15-08-2003, Notaria 59 de Bogotá.

6.2. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO

De acuerdo con la información contenida en el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria N° 470-85399, el derecho real de dominio se encuentra en cabeza de: EXCELINA GIL PALENCIA DE BARRERA, DAMIÁN CAMILO GARZÓN BAQUERO y EDGAR ANDRÉS GARZÓN BAQUERO.

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-01-1967 Radicación:	
Doc: SUCESION 0000 del 01-04-1966 JUZGADO PROMISCUO CTO de VILLAVICENCIO	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: GIL NARANJO MARCO TULIO	
A: GIL PALENCIA DE BARRERA EXELINA	X
A: GIL PALENCIA RAMON ULDARICO	X
A: PALENCIA VIUDA DE GIL PETRONILA	X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-05-2008 Radicación: 279	
Doc: ESCRITURA 2278 del 15-08-2003 NOTARIA 59 de BOGOTA D.C.	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DEL 50% PARA CADA UNO	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)	
DE: GARZON MARTINEZ EDGAR ANTONIO	CC# 2971403
A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO	CC# 1020739955 X
A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES	CC# 80871836 X

6.3. LINDEROS DEL PREDIO

Los linderos especificados en la escritura pública Nro 2278 de fecha 15-08-2003 expedida en la Notaria 59 de Bogotá, son los siguientes:

Oriente: Colinda con sabanas del predio El Carmen, de la señora Ismenia Adán de Cagüño, y con sabanas del predio San Marcos, propiedad de Celina Gil Vda, de Barrera.
Occidente: Con sabanas del predio El Encanto, propiedad de Pedro Gualteros y Familia Adán.
Norte: Con sabanas comuneras del predio El Cairo de Horacio Adán.
Sur: Colinda con sabanas del predio Santa Martha, propiedad de Carlos Julio Gil y Rosalba Gil de Hernández, también con sabanas del predio El Ortigal de propiedad de José María Garzón y encierra.

6.4. TÍTULO DE ADQUISICIÓN

De acuerdo con la información con tenida en el certificado de tradición Nro 470-85399 los títulos de adquisición son los siguientes:

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

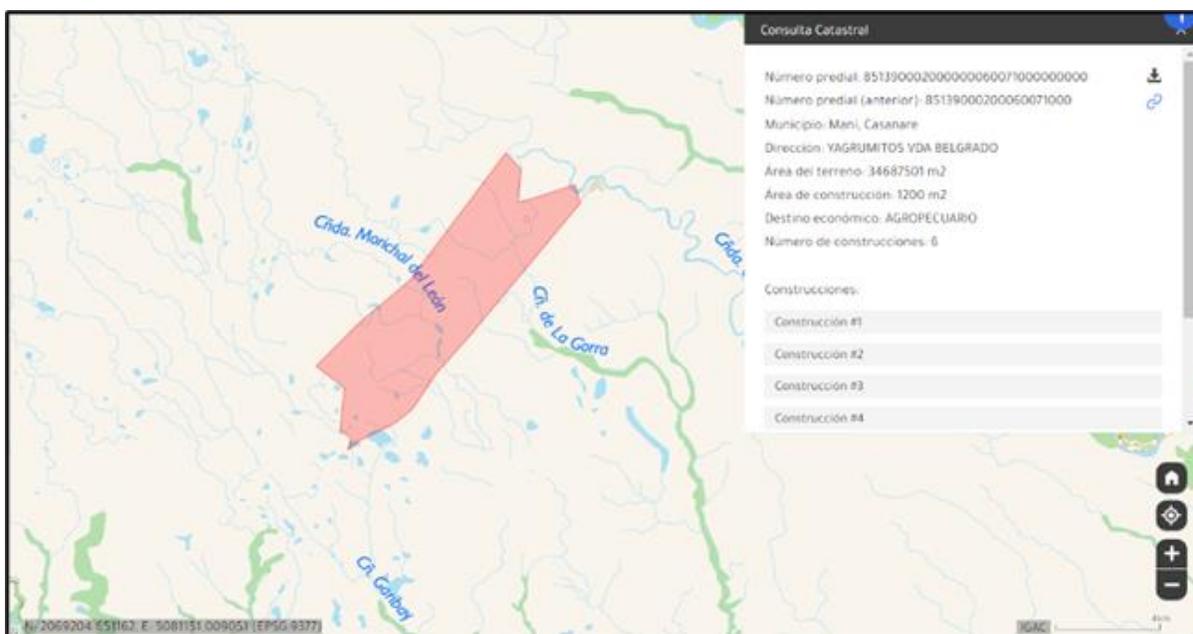
Para la señora EXELINA GIL PALENCIA DE BARRERA, el título de adquisición es el documento de fecha 01-04-1966, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Villavicencio que especifica la adjudicación en sucesión de MARCO TULIO GIL NARANJO a.

Para los señores DAMIAN CAMILO GARZON BAQUERO y EDGAR ANDRES GARZON BAQUERO, es la Escritura pública No 2278 de fecha 15-08-2003, Notaria 59 de Bogotá que especifica la adjudicación en sucesión de EDGAR ANTONIO GARZON MARTINEZ.

6.5. MATRÍCULA INMOBILIARIA

470-85399 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal.

6.6. CEDULA CATASTRAL



Fuente Geoportal IGAC

De acuerdo con la información que se encuentra en el certificado de matrícula inmobiliaria 470-85399 el código predial actualizado es 0002000000060071000000000 sin embargo la página web del Geoportal IGAC identifica el predio con el siguiente código 851390002000000060071000000000 el cual se puede observar en la ventana emergente de la imagen o recuadro anterior.

6.7. SOPORTES

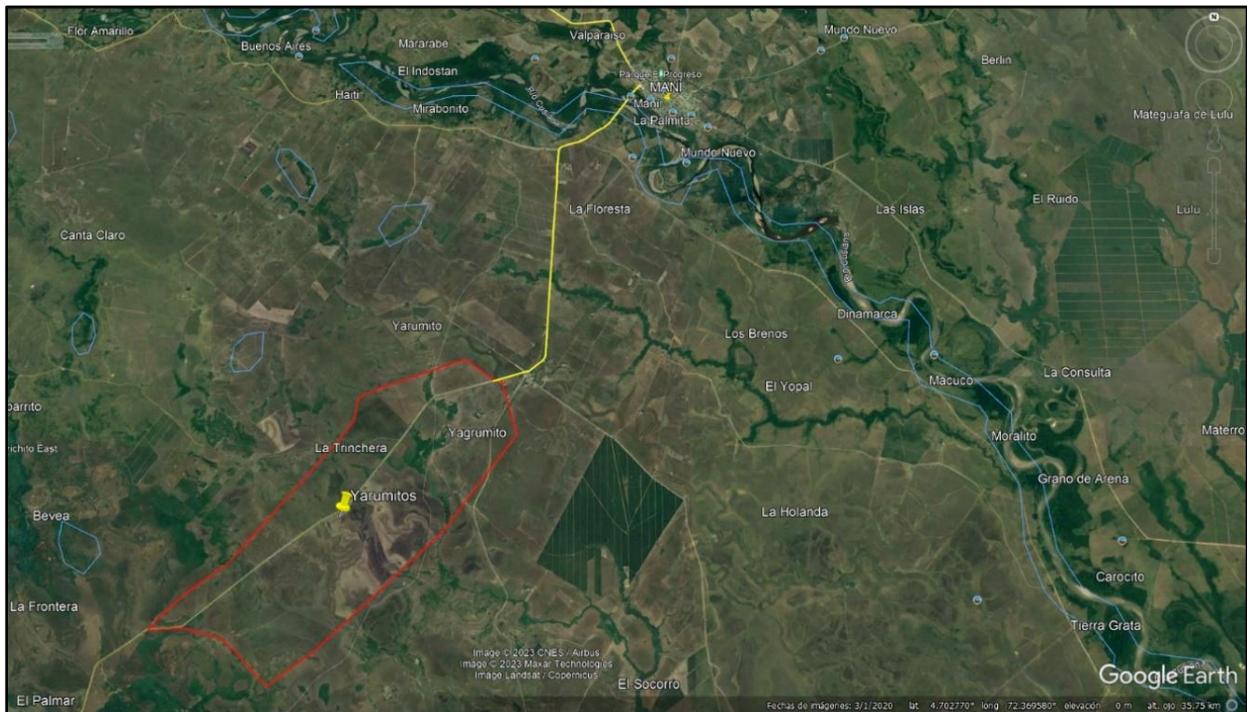
Para este estudio valuatorio inmobiliario cuento con el Certificado de Tradición de la Matrícula Inmobiliaria 470-85399, copias del proceso 2022-00078.

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

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

7.1.1. LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



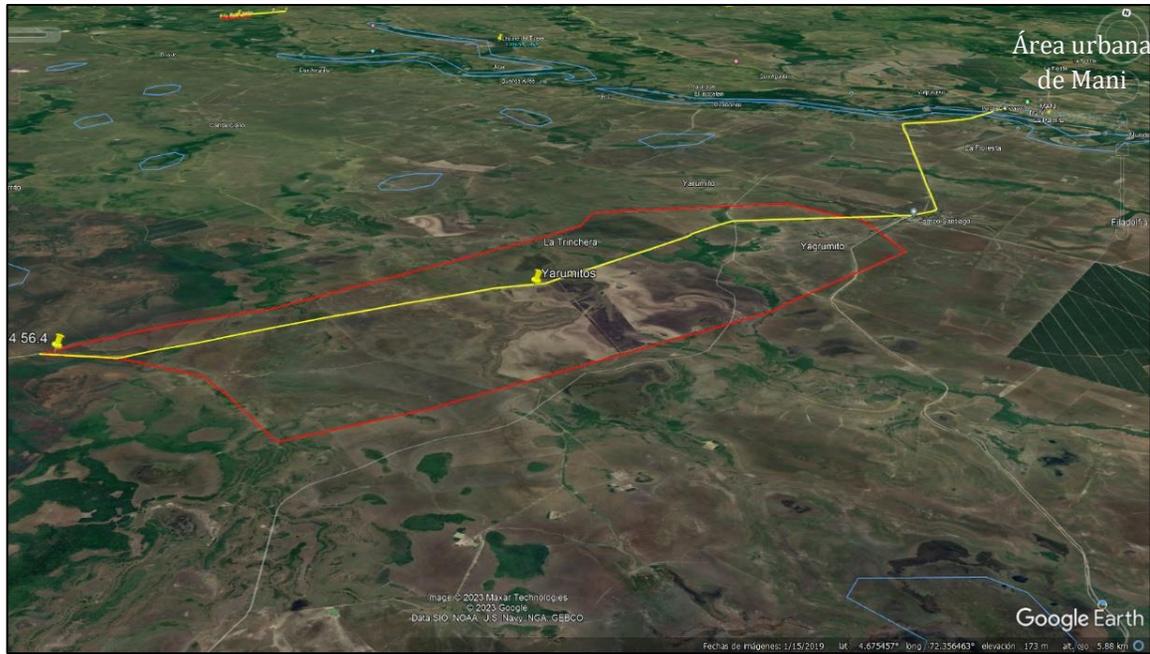
Fuente Google Earth. Se demarca en color rojo la ubicación del predio en estudio, en color amarillo se demarca la ruta de acceso desde el municipio de Maní hasta el predio Yarumitos y se observa en la parte superior el área urbana de Maní.

El predio objeto de avalúo se encuentra inmerso en el terreno rural conformado por la Vereda BELGRADO, jurisdicción del Municipio de MANI Departamento de CASANARE. Se ubica aproximadamente a doce (12) kilómetros del área urbana del municipio de Maní departamento de CASANARE.

Coordenada tomada dentro del predio Yarumitos con equipo GPS Garmin referencia 64S
N4 40 13.4 W72 24 56.4

7.1.2. VÍAS DE ACCESO

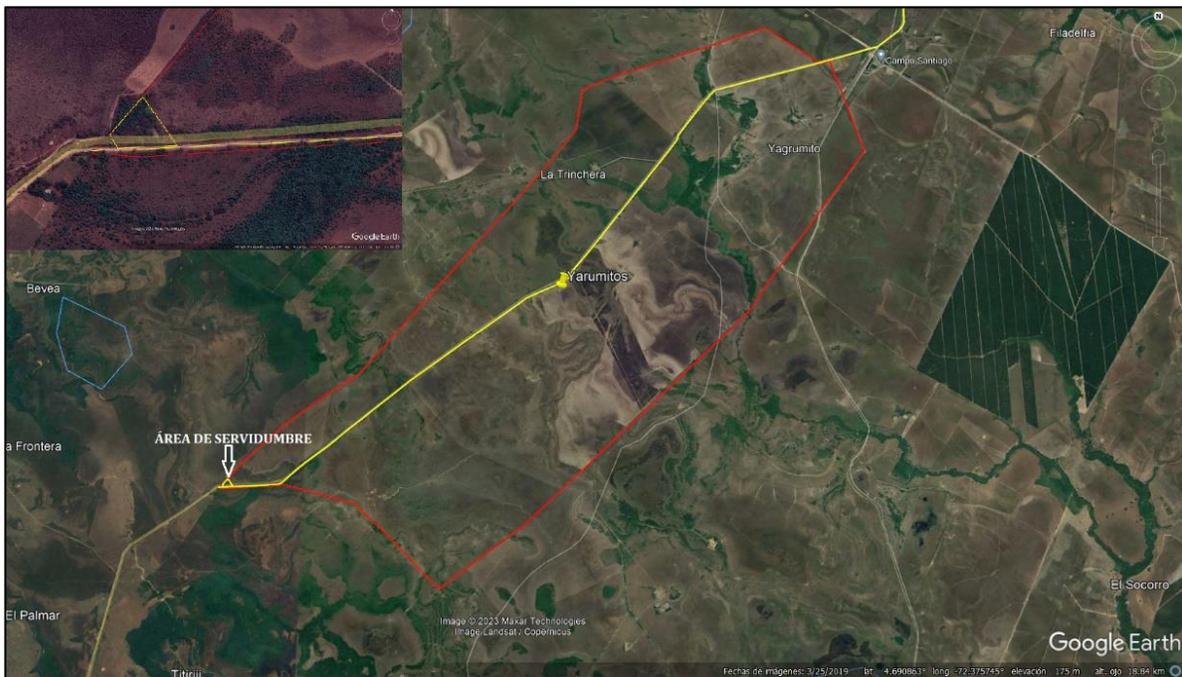
La vía de acceso al predio en estudio es la vía que conecta el municipio de Maní con Tauramena y Villanueva Casanare (Maní-Trompillos), por la cual se recorren aproximadamente 11 kilómetros y se accede al predio.



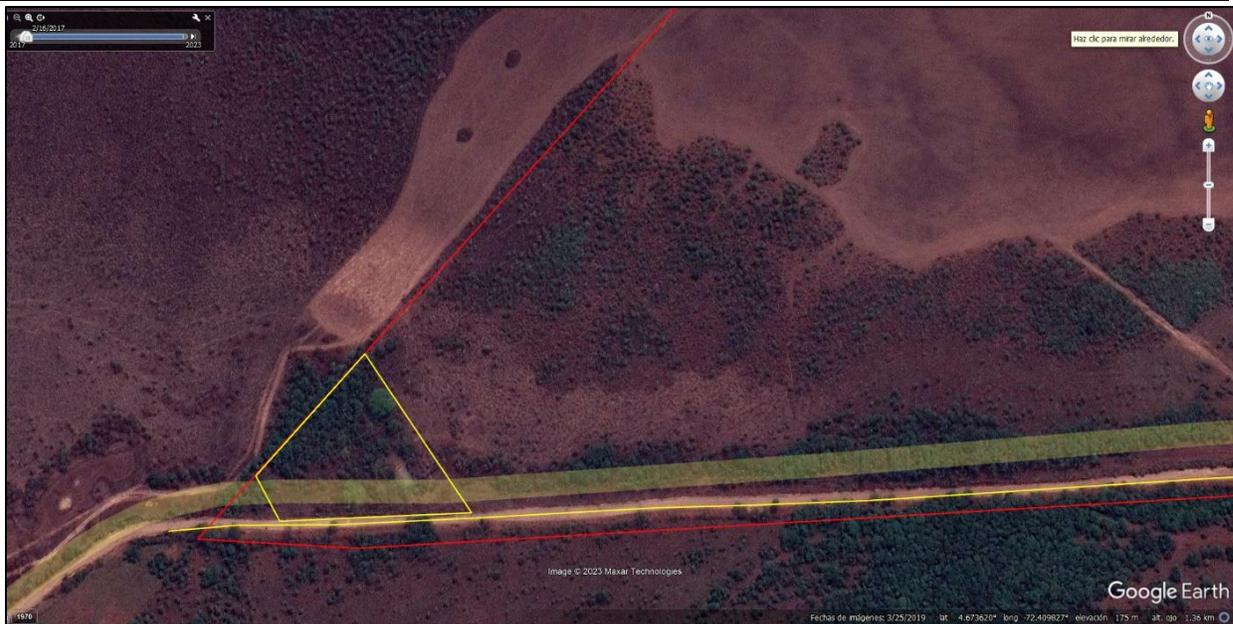
Fuente Google Earth, se demarca por parte de la suscrita en color rojo la ubicación del predio Yarumitos y en color amarillo la ruta de acceso al mismo la cual como se puede apreciar lo atraviesa o parte en dos.

7.2. UBICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE EN EL PREDIO

La servidumbre que nos ocupa se ubica en el costado suroeste del predio Yarumitos.



Fuente Google Earth, se demarca el área de servidumbre dentro del predio Yarumitos



Fuente Google Earth, información del proceso, se demarca en amarillo la ubicación y forma de la servidumbre dentro del predio rural denominado Yarumitos.

7.3. LINDEROS DE LA SERVIDUMBRE

Se tiene en cuenta los presentados con la demanda que se especifican con las siguientes coordenadas:

LINEAS DE FLUJO A ESTACION SANTIAGO		
TABLA DE COORDENADAS		
Id	Este	Norte
1	5064761	2074196
2	5064680	2074103
3	5064700	2074069
4	5064846	2074076

7.4. CARACTERIZACIÓN DE LA REGIÓN

7.4.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El municipio de Maní se localiza en la Orinoquia Colombiana, al Suroccidente del Departamento de Casanare; ocupa una extensión de 386.000 Has, representando el 8.44 % de superficie total del territorio Casanareño. Es considerado la capital turística del Departamento, dista de la capital departamental Yopal por 81 km y de Bogotá capital del país por 440 km. Se ubica entre los 4º 25´ a 4º de Latitud Norte y 71º 51´ a 72º 26´ de Longitud Oeste del meridiano de Greenwich, altura de 187msnm y temperatura promedio anual de 26°C. (IDEAM, 1.998).

Limita por el Norte, con los municipios de Aguazul y Yopal; por el Este con el caño GUARIMENA como línea divisoria con Orocué; al Sur con el Departamento del Meta y

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

delimitado por la margen del cauce del río Meta; por el Oeste con el caño Güira separado del municipio de Tauramena.

Su cabecera municipal se halla sobre la margen izquierda del Río Cusiana, cuatro kilómetros abajo de la desembocadura del río Unete, a los 4º 49' de Latitud Norte y 72º 17' de Longitud Oeste de Greenwich.

EL municipio cuenta con 15 barrios: El Centro, El Progreso, El Carmen, Guadalupe Salcedo, La Florida, Laguito, Los Libertadores, La Esperanza, Urbanización Villa Julia, urbanización mi Casanare, urbanización Paula Sofía, urbanización San Antonio, Urbanización Montesoris, Urbanización Los Alcaravanes y Urbanización Los Algarrobos.

El área rural del municipio se conforma por 32 veredas, organizadas en 6 zonas

ZONA RURAL	VEREDAS
ZONA 1. COSTA META	1. LA POYATA.
	2. GUAMAL.
	3. GARIBAY.
	4. LIMONAL.
ZONA 2. BAJO CUSIANA LADO DERECHO RIO CUSIANA.	1. CAMPANERO.
	2. GUAFAL PINTADO.
	3. CHAVINAVE.
	4. MACUCO.
	5. BELGRADO.
	6. EL AMPARO.
ZONA 3.	1. EL SOCORRO.
	2. BEBEA.
	3. LAS BRISAS.
	4. GAVIOTAS.
	5. PROGRESO.
ZONA 4.	1. GUAYANAS.
	2. SANTA ELENA.
	3. SANTAMARÍA.
	4. LA GUINEA.
	5. FRONTERAS.
ZONA 5.	1. PASÓ REAL DE GUARIMENA.
	2. COREA.
	3. MUNDO NUEVO.
	4. LA LLANERITA.
	5. ISLAS
ZONA 6.	1. EL VISO.
	2. MARARABE.
	3. MATEPIÑA.
	4. CORALIA.
	5. CONSIGNA.
	6. LA ARMENIA PROBLEMAS LIMÍTROFES CON YOPAL.
	7. PORFÍA
	8. MAPORA
TOTAL: 33 Veredas	

7.4.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA PREDOMINANTE

El municipio de Maní se dedica principalmente a la ganadería extensiva, y la aptitud de su suelo apunta hacia este mismo uso en gran parte de su territorio; y es agrícola en otros sectores con aptitud para algunos cultivos específicos como arroz y palma africana por las características físicas y químicas del suelo.

7.4.3. 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 y palma africana.

7.4.4. TIPOS DE EDIFICACIONES

En el sector se observan construcciones destinadas a la actividad agropecuaria y algunas construcciones destinadas a vivienda.

7.4.5. INFRAESTRUCTURA VIAL

De acuerdo con el Plan de Desarrollo Territorial de Maní 2020 – 2023, el municipio de Maní presenta una infraestructura vial rural compuesta por 523 Km, en donde el 4% equivalente a 20.92 km, cuenta con estructura de pavimento. El 54% equivalente a 282,42 km, son vías en material afirmado y el 42 % equivalente a 219,66 km en suelo natural.

El regular estado de las vías rurales del municipio genera dificultad para el desplazamiento de los habitantes hacia su destino, quienes se deben desplazar para acceder a suministros y servicios de educación, salud y comercialización de productos agrícolas

7.4.6. DISTANCIA Y DESPLAZAMIENTO AL CENTRO DE CONSUMO

El centro poblado y principal centro de consumo del predio es el casco urbano del municipio de Maní.

7.4.7. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL

La infraestructura dotacional se encuentra en el casco urbano del municipio de Maní.

7.4.8. SERVICIOS PÚBLICOS

Energía eléctrica, acueducto veredal, señal para celular, transporte público el cual lo prestan empresas como flota Sugamuxi, los Libertadores.

7.4.9. DESARROLLO Y VALORIZACIÓN

Se presenta la pavimentación y adecuación de un tramo de la vía que comunica con la vereda Trompillos.

7.4.10. 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.

7.4.11. RECURSOS HÍDRICOS

En el municipio confluyen los ríos Cusiana, Charte, Únete y el Meta en su parte limítrofe sur, además de los caños Guariamena, El Güira, El Casimena, El Cusiva, Garibay, Dumancita, la Vigía, Tinije, Dumagua, Cururupá, Bebea, Benjumea, entre otros.

7.5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

7.5.1. FRENTE SOBRE LA VÍA

El predio Yarumitos se encuentra atravesado o dividido en dos partes, por la vía Maní – Trompillos, la cual al momento de la visita de la suscrita se encontró en regular estado de conservación, con adecuación, mantenimiento y pavimentación de parte esta vía. También presenta frente sobre la vía de primer orden municipal que conduce a la vereda Bebea y San Joaquín de Garibay

7.5.2. VÍAS DE ACCESO E INTERNAS

La vía de acceso al predio es la vía Maní – Trompillos que se encuentra actualmente en adecuación y pavimentación.

7.5.3. CERCAS - CERRAMIENTO PERIMETRAL

El predio presenta cerramiento perimetral con cercas construidas parte con postes de concreto y parte con postes de madera y alambre de púas.

7.5.4. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA ACTUAL

Al momento de la inspección ocular realizada por la suscrita al predio objeto de avalúo se encontró siendo explotado en parte del terreno para cultivos de arroz y parte del terreno para la cría de semovientes vacunos evidenciado la existencia de potreros con pastos mejorados.

En el área de servidumbre no se observó explotación alguna.

7.5.5. RECURSOS HÍDRICOS

El predio objeto de avalúo cuenta con los caños Chupadero, Benjumea, Cañada Pozón, el estero El Juncal.

7.5.6. SERVICIOS PÚBLICOS

Cuenta con servicio público de energía eléctrica y señal para celular.

7.5.7. SISTEMA DE RIEGO

No aplica.

7.5.8. OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

El predio no presenta características relevantes adicionales que mencionar.

7.6. CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO

7.6.1. ÁREA

El predio Yarumitos cuenta con un área de diez mil hectáreas (10.000 Ha) información tomada del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 470-85399.

De acuerdo con la información que arroja la página web GEOPORTAL IGAC, el predio Yarumitos presenta como área de terreno treinta y cuatro millones seiscientos ochenta y siete mil quinientos un metros cuadrados (34'687.501 M2) que corresponden a tres mil cuatrocientas sesenta y ocho hectáreas más siete mil quinientos un metros cuadrados (3.468 Ha+ 7501 M2).

De acuerdo con la demanda y al plano aportado por la parte interesada el área de servidumbre en estudio corresponde a once mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (11.295 M2) que corresponden a una hectárea más mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (1 Ha + 1295 M2).

7.6.2. FORMA GEOMÉTRICA

Tanto el predio como el área de servidumbre presentan forma irregular.

7.6.3. RELIEVE Y TOPOGRAFÍA

El predio se encuentra en un relieve plano ligeramente ondulado con pendientes de 0-3%.

7.6.4. CONDICIONES DEL TERRENO EN RELACIÓN CON LA REGIÓN

Las condiciones del terreno del predio con relación a la región son buenas ya que se pueden desarrollar las actividades correspondientes al sector de ubicación del predio.

7.6.5. OTRAS RESTRICCIONES FÍSICAS DE APROVECHAMIENTO

Las restricciones físicas de aprovechamiento para el predio Yarumitos se presentan en las zonas de protección.

7.6.6. ÁREAS DE PROTECCIÓN

Dentro del predio Yarumitos se presentan las zonas de protección que corresponden a los recursos hídricos.

7.7. CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS

El predio Yarumitos cuenta con construcciones y mejoras como cercas perimetrales e internas, portones metálicos, saleros, vivienda principal, campamento, corral, cobertizos, pozos profundos, establo entre otras.

En el desarrollo de la inspección ocular realizada por la suscrita, se pudo verificar que el área solicitada para servidumbre en este proceso no presenta construcciones, solo se evidencio que se encuentra una columna de concreto sobre la que reposa una placa en mármol con información relevante del operador petrolero, esta columna informativa presenta un cerramiento perimetral con cuatro postes de concreto y cuatro cuerdas de alambre de púas, se observó una poceta con piso en tierra y agua natural, se presenta vegetación natural, arboles silvestres típicos de la región y lo que se conoce como maleza y rastrojo. No se evidencio la existencia de maquinaria, equipos o campamentos de la industria petrolera.

7.7.1. 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:

7.7.1.1. FASES CARTOGRÁFICAS

Las clases de Unidades Cartográficas de Suelos (UCS) utilizadas en el presente estudio son:

Consociación: *Unidad integrada por un suelo dominante (50% o más) y suelos similares, con una o más inclusiones de suelos diferentes, que sumadas no deben representar más del 25%.*

En la consociación, el 70% o más de los suelos que la constituyen encajan dentro de los límites de variación de la clase taxonómica que describe e identifica la población de suelos delimitada; pueden ocurrir inclusiones de suelos diferentes en pequeñas proporciones. Los suelos de estas inclusiones pertenecen a diferentes clases y a categorías distintas en la pirámide taxonómica. En términos generales, las inclusiones en una consociación pueden presentarse hasta en un 30%, con respecto al total de la unidad de mapeo.

Asociación: *Unidad integrada por varios suelos dominantes (75% o más) y suelos similares, y una o más inclusiones de suelos disímiles que sumadas no deben representar más del 25%.*

La asociación es una agrupación de dos o más suelos diferentes (cada uno pertenece a una unidad taxonómica distinta), asociados geográficamente, según una distribución proporcional definida, de manera que, si es necesario, se puedan separar en un levantamiento más detallado. Las asociaciones, al igual que las consociaciones, pueden tener inclusiones en un porcentaje no mayor del 30%.

Grupo indiferenciado: *Los grupos indiferenciados consisten en dos o más taxones que no presentan una asociación geográfica consistente, pero que se incluyen en la misma unidad*

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

cartográfica debido a que el uso y el manejo es el mismo o muy similar. Generalmente, se incluyen juntos debido a algunas características que ellos comparten, por ejemplo, una pendiente muy inclinada, pedregosidad excesiva o inundaciones muy frecuentes y prolongadas.

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

Fuente Estudio General de Suelos y Zonificación de tierras Departamento de Casanare IGAC 2014

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 usa 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.

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

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

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	

Ejemplo de la nomenclatura del símbolo cartográfico de suelos:

1. Unidad Cartográfica de Suelos: MKAf1:

M: Paisaje de montaña estructural

K: Clima frío muy húmedo

A: Asociación

f: Pendiente 50 - 75%.

1: Erosión ligera

Clasificación de las tierras por 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 arábigos de 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 severas.

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

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

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:

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.

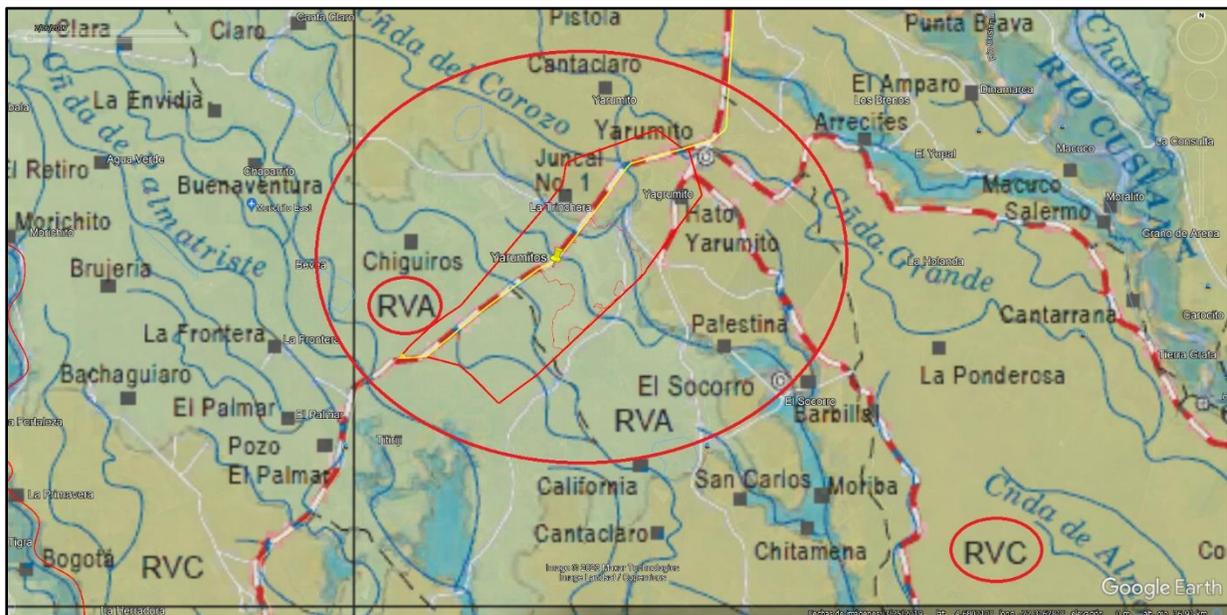
e: Erosión presente en la superficie del suelo.

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.

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 las zonas que les corresponden los símbolo o unidades cartográfica RVA y RVC, unidades que a su vez hacen parte de los suelos de Planicie en clima cálido húmedo.

El paisaje de planicie ocupa una gran extensión del suelo del departamento de Casanare, sin embargo, la variabilidad climática que en ella se presenta no es significativa. Las diferencias altimétricas entre las áreas bajas y las más elevadas no son mayores a los 50 metros, la temperatura tiene valores mayores de 27°C, la precipitación promedio anual varía de 2000 a 4000 mm; y generalmente los valores menores de precipitación se registran en el sector más oriental y a partir de aquí van aumentando a medida que se acercan al pie de monte llanero.



Fuente Google Earth y Estudio General de Suelos y Zonificación de tierras Departamento de Casanare- Mapa de Suelos - Se demarca en el círculo de color rojo por parte del perito el sector de ubicación del predio en estudio y en su interior el croquis del mismo y las clases de suelo a las que corresponde

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

La unidad **RVA** presenta un tipo de relieve de terrazas ligeramente planas, con pendientes menores de 3% y la presencia de un micro relieve cóncavo-convexo, que configuran una compleja red de diques, bajos y cauces abandonados, algunos de éstos colmatados. En los sectores cóncavos, especialmente en sus partes más bajas, se presenta erosión reticular con formación de zurales.

La vegetación natural ha sido talada, en la actualidad la mayor parte de estas tierras están con pastos naturales y braquiarias, dedicados a ganadería extensiva, adicionalmente, hay cultivos de palma, arroz, huertas caseras con cultivos de subsistencia como plátano y yuca; aún persiste alguna vegetación arbórea en las rondas de algunos quebradas y ríos.

Los suelos de la unidad **RVC** se desarrollan en relieves plano cóncavos, con pendientes de 0 a 3%, sobre depósitos aluviales constituidos por acumulaciones de limos, arcillas y esporádicamente arenas. En algunos sectores se presenta un microrelieve conocido con el nombre de “escarceos”, que consiste en una serie de pequeños montículos longitudinales a manera de caballones, que se ordenan siguiendo aproximadamente las curvas de nivel. En forma similar, la actividad biológica de las lombrices y termites principalmente promueve el microrelieve conocido como termiteros.

Son suelos muy superficiales, de colores grises y pardos oscuros, limitados por el nivel freático y los altos contenidos de aluminio; pobres e imperfectamente drenados, con texturas franco finas en superficie y finas en profundidad; predominan las reacciones extremadamente ácidas, los bajos contenidos de carbono orgánico, fósforo, bases totales y la saturación de las mismas.

Las deficientes propiedades químicas, la alta susceptibilidad al encharcamiento y la falta de una adecuada infraestructura vial en algunos sectores, constituyen las principales limitantes para el uso de estos suelos, los cuales pueden dedicarse a pastos y cultivos específicos como el arroz, implementando prácticas de adecuación.

7.7.1.2. CAPACIDAD DE USO

En cuanto a la capacidad de uso se puede determinar que el predio Yarumito se encuentra ubicado en un sector que presenta diferentes tipos de tierras como son tierras de las Subclases 5h y 5hs y de la subclase 8h.

7.7.1.3. TIERRAS DE LA CLASE 5

Estas tierras son potencialmente agrícolas; tienen limitaciones severas para el uso agropecuario por la condición de drenaje; generalmente los costos de adecuación son altos; ocurren inundaciones periódicas y prolongadas (3 a 4 meses).

La mayoría de estos suelos están localizados en la planicie y en algunas áreas de los valles, con relieves planos y plano-cóncavos, en los que predominan los excesos de humedad; los suelos son superficiales a moderadamente profundos, de texturas finas a medias; pueden tener o no vegetación permanente.



Fuente estudio general de suelos y zonificación de tierras: Figura 6.7. Planicie aluvial, suelos clase 5h limitados por encharcamiento y/o inundabilidad. Fotografía: Alba Lucía Montoya, 2010.

7.7.1.5. SUBCLASE 5hs

Las tierras de esta subclase se caracterizan por tener suelos muy superficiales; el agua permanece en el suelo por largos períodos de tiempo, producto de inundaciones periódicas, y crea condiciones hidromórficas que se originan por drenaje natural pobre y muy pobre; el relieve generalmente es plano-cóncavo con pendientes menores de 3%.

Adicionalmente, los suelos de esta unidad son fuertemente ácidos, con moderada saturación de aluminio y una fertilidad natural baja.

Las limitantes más severas para el uso de la unidad agrológica son el mal drenaje y los suelos muy superficiales, limitados por el nivel freático y las inundaciones frecuentes.

El uso más recomendado para estas tierras es la agricultura de subsistencia, la ganadería estacional, la agroforestería, la conservación y la preservación de los recursos naturales y el ecoturismo.

Se pueden dedicar a la explotación ganadera semintensiva y extensiva con pastos naturales y mejorados como braquiaria, utilizando buenas prácticas de manejo con selección de pastos, fertilización en condiciones adecuadas de humedad, siembra de árboles dispersos para que sirvan de suplemento alimenticio y de sombrio para el ganado y conservar los bosques de galería.

7.7.1.6. TIERRAS DE LA CLASE 8

En esta clase están todas las tierras que por su vulnerabilidad extrema y/o su importancia como ecosistemas estratégicos para la conservación de los recursos naturales y por el interés científico deben ser conservadas; presentan limitaciones muy severas, riesgo de degradación de suelos muy alto; no poseen aptitud agropecuaria y por lo tanto se debe dejar a la conservación de recursos naturales (fauna y flora) y la protección de las fuentes de agua. Ocupan una superficie de 625.428,3 hectáreas, correspondiente al 14,2% de la superficie total del departamento.

Las limitaciones tienen relación directa con las fuertes pendientes, la escasa profundidad efectiva, la baja y muy baja fertilidad, la abundante pedregosidad y la alta susceptibilidad a la degradación de los suelos por procesos de erosión.

7.7.1.7. SUBCLASE 8h

Las tierras que corresponden a esta subclase se localizan en el paisaje de planicie aluvial

El relieve es plano, con pendiente 0,3%; el drenaje natural es pobre, con encharcamientos muy frecuentes y extremadamente largos; los suelos se caracterizan por muy baja fertilidad, niveles tóxicos de aluminio cambiabile y fuerte acidez.

La actividad más recomendable es la protección de la flora y la fauna existente, la conservación del ecosistema estratégico para la regulación de la biodiversidad, con desarrollo de programas de investigación científica y turismo ecológico; es necesario evitar talas, quemas y actividades agropecuarias (Figura 6.11).

8. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

8.1. ACUERDOS Y/O DECRETOS REGLAMENTARIOS

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DOCUMENTO REGLAMENTARIO PROYECTO DE ACUERDO N° 18 DEL 30 DE Junio de 2000, se tiene en cuenta el actual ACUERDO N° 030 (Noviembre 30 de 2010) "Por medio del cual se adopta la Revisión y Ajuste Ordinaria, al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Maní Casanare, se establecen los componentes General, Urbano, Rural, Cartografía Temática, se definen los usos del suelo para las zonas urbano-rural, la Estructura Ecológica, establece las reglamentaciones urbanísticas y plantea el Programa de Ejecución para su desarrollo territorial sostenible".

8.2. SUELO RURAL

ARTICULO 59. Constituyen esta categoría los terrenos destinados a usos agrícolas, ganaderos, agroforestales, agroindustriales, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Esta categoría es la más importante dentro del municipio por su diversidad florística y faunística y porque dentro de ella se desarrollarán las principales actividades que potenciarán el desarrollo económico municipal. Los límites del suelo rural están dados para Maní, entre los límites municipales y el perímetro urbano en

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

una extensión de 375.000 Has aproximadamente que corresponden al 99.5% del área total del Municipio. acuerdo al Artículo 11 del Acuerdo Municipal N°024 de 2013, el suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

8.3. NORMA DE USO GENERAL DEL SUELO RURAL

ARTICULO 345. La norma general del suelo rural se realizó en base a la zonificación ambiental. Esta es el modelo de ocupación del territorio que tiene en cuenta las políticas ambientales de orden nacional, regional y local que permiten establecer en las áreas de interés una reglamentación de usos y los tratamientos que recibirá cada área con las directrices de manejo y aprovechamiento racional de los recursos naturales. Cuadro N° 18, 19 y 20.

ARTICULO 346. DEFINICIÓN DE USOS POR JERARQUÍA PARA EL SUELO RURAL.

- **Uso principal:** Es el uso deseable que coincide con la función específica de la zona y ofrece las mayores ventajas desde los puntos de vista del desarrollo sostenible.
- **Usos compatibles:** Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
- **Usos condicionados:** Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad con el uso principal y ciertos riesgos ambientales controlables por la autoridad ambiental CORPORINOQUIA o por el municipio.
- **Usos prohibidos:** Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los propósitos de preservación ambiental o de planificación y por consiguiente entrañan graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

El artículo 347 reza: “Adóptese la zonificación ambiental municipal determinada en el cuadro N° 18” del cual se extrae la siguiente información:

Zonificación ambiental del suelo rural de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y os recursos naturales			Normatividad de usos				Reglamentación
Ecosistemas estratégicos	Áreas de importancia ambiental	Identificación de áreas	Principales	compatibles	condicionados	Prohibidos	
Para el mantenimiento del equilibrio ecológico y de la biodiversidad	Rondas y nacimientos de cuerpos de agua	Rondas de protección de hídrica y nacimientos de agua de 100m de radio alrededor de los nacimientos de agua	Establecimiento de vegetación natural protectora	Reforestaciones investigación controlada	Actividades de recreación pasiva, establecimiento de senderos ecológicos, con elementos complementarios de vegetación natural.	Agropecuarios ;tala de especies; caza de fauna	Ríos Meta,Cusiana, Charte, Unete. Todos los caños y quebradas del territorio maniceño.
		Rondas de protección			Decreto 150/98		

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

		hídrica de 30 has lado y lado de las márgenes de cauces temporales y permanentes					
	Cuerpos de agua	Humedales, esteros pantanos, las islas y playones que están configurados en los cauces de los ríos, tales como la isla La Caimana y los playones circundantes, entre otros.	Conservación y protección del recurso agua y biodiversidad	Pesca artesanal, recreación pasiva, investigación controlada	Ecoturismo; establecimiento de infraestructura para los usos compatibles	Captación de agua para cultivo de palme de aceite y arroz, canales de drenaje, Vertimiento de residuos sólidos y líquidos; construcción de viviendas, minería, pesca con dinamita, zangarreo y trasmato, caza, extracción de especies vegetales protectoras de valor ecológico para los cuerpos de agua, la tala, las quemadas.	Rios Meta, Cusiana, Charite, Unete. Todos los caños y quebradas del territorio maniceño. Rincon de Montenegro vereda Guayanas.
	Reservas forestales protectoras	Bosques de galería, morichales, matas de monte, incluye la vegetación natural de protección del decreto 79/86	Conservación y protección del recurso flora y biodiversidad.	Revegetalización y/o reforestación con especies nativas, investigación, investigación controlada, recreación pasiva, ecoturismo.	Infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles.	Agropecuarios, industriales, urbanos, minería, loteo, construcción de viviendas, extracción de especies de flora y fauna, tala de vegetación nativa, infraestructura	

Con Base en el estudio de suelos de Casanare (IGAC, 1993), En Maní se recomienda desarrollar tres usos generales del suelo:

DE USO PECUARIO:

1. Zonas aptas para pastos naturales, que pueden alternar con pequeñas parcelas de pastos mejorados, para el desarrollo de ganadería extensiva. Presenta zurales y escarceos sectorizados y problemas de drenaje. Cubre parte de las veredas: Gaviotas, Brisas, Belgrado, Amparo, Macuco, Chavinave, Guafal, Campanero, Limonal, La Poyata, Guamal, San Joaquín de Garibay, Guayanas, Sta Elena, Sta María, Guinea, Llanerita, Mundo Nuevo y Fronteras.

2. Zonas útiles para pastos naturales y mejorados, para el desarrollo de ganadería semi-intensiva. Presentan zurales sectorizados y drenaje pobre. Cubre parte de las veredas La

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

Armenia, La Consigna, Mundo Nuevo, Paso Real, Guarimena, Corea, Fronteras, El Viso, Mararabe, Porfía, Matepiña, Coralia, Las islas, Bebea.

DE BOSQUES Y CULTIVOS MULTIESTRATA:

1. Zonas para el desarrollo de bosque protector-productor y agricultura de subsistencia especialmente cultivos multiestrata y pastos de corte. Localizado en riberas del Río Unete, y parte del Cusiana en veredas Chavinave, Guafal, Campanero. También en riberas de los caños. Guarimena, Dumagua del norte, Dumagua del sur, Dumacita y del vigia (estas últimas dos en su parte baja), Bujumena, Güira y Garibay (Parte alta), Zarrabadal y Manacal (En el Limonal), Cusiva, Casimena y Materro.

DE USO FORESTAL:

1. Zonas pantanosas útiles para bosque protector y desarrollo de fauna silvestre, piscicultura con fines comerciales y zootecnia. Localizada en la totalidad de la ribera del Río Charte, Cusiana y Meta. Además, en la parte baja del caño Garibay y parte de baja del Guarimena, en la zona pantanosa de la vereda Guayanas.

9. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

9.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA

Al predio en estudio le corresponde el número de matrícula inmobiliaria 470-85399 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Yopal.

9.2. TÍTULO DE PROPIEDAD

De acuerdo con la información con tenida en el certificado de tradición Nro 470-85399 los títulos de adquisición son los siguientes:

Para la señora EXELINA GIL PALENCIA DE BARRERA, el título de adquisición es el documento de fecha 01-04-1966, del Juzgado Promiscuo del Circuito de Villavicencio que especifica la adjudicación en sucesión de MARCO TULLIO GIL NARANJO a.

Para los señores DAMIAN CAMILO GARZON BAQUERO y EDGAR ANDRES GARZON BAQUERO, es la Escritura pública No 2278 de fecha 15-08-2003, Notaria 59 de Bogotá que especifica la adjudicación en sucesión de EDGAR ANTONIO GARZON MARTINEZ

9.3. CEDULA CATASTRAL

De acuerdo con la información que se encuentra en el certificado de matrícula inmobiliaria 470-85399 el código predial actualizado es 000200000060071000000000 sin embargo la página web del Geoportal IGAC identifica el predio con el siguiente código 851390002000000060071000000000.

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 1274 de 2009. Resolución 1092

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

de septiembre 20 de 2022. Ley 1673 de 2013. Decreto 556 de 2014. ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DOCUMENTO REGLAMENTARIO PROYECTO DE ACUERDO N° 18 DEL 30 DE Junio de 2000, se tiene en cuenta el actual ACUERDO N° 030 (Noviembre 30 de 2010) "Por medio del cual se adopta la Revisión y Ajuste Ordinaria, al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Maní Casanare, se establecen los componentes General, Urbano, Rural, Cartografía Temática, se definen los usos del suelo para las zonas urbano-rural, la Estructura Ecológica, establece las reglamentaciones urbanísticas y plantea el Programa de Ejecución para su desarrollo territorial sostenible". Para la realización del presente se han utilizado por lo tanto el mismo cumple con las normas técnicas sectoriales colombianas NTS S03 contenido de informes de valuación y NTS I 02 contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales.

9.5. INFORMACIÓN JURÍDICA

De acuerdo con el Certificado de Tradición Matricula Inmobiliaria N°470-85399, con fecha de expedición mayo 15 de 2023, el predio en estudio presenta las siguientes anotaciones:

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-12-2008 Radicación: 810
Doc: ESCRITURA 4422 del 21-05-2008 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$100,000,000
ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA PARA LA OCUPACION USO TRANSITO Y TRANSPORTE DE EQUIPOS, DE PERSONAL Y MAQUINARIAS PARA LA INDUSTRIA DE HIDROCARBUROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO CC# 1020739955 X
DE: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES CC# 80871836 X
A: PARKO SERVICES S.A.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-08-2021 Radicación: 2021-11430
Doc: OFICIO 436 del 10-08-2021 ALCALDIA DE MANI de MANI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL ESTE Y OTROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE MANI NIT# 8000084563 ALCALDIA DE MANI-JEFE
OFI.ASESORA DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-11764
Doc: SENTENCIA . del 03-05-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de MANI VALOR ACTO: \$448,551,000
ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS: 0358 SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: HOCOL S.A. NIT# 8600721347
A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO CC# 1020739955 X
A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES CC# 80871836 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-08-2021 Radicación: 2021-11728
Doc: RESOLUCION 0521 del 13-08-2021 ALCALDIA DE MANI de MANI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL DE AREAS / INICIO TRAMITE EXPROIACION POR VIA ADMINISTRATIVA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: MUNICIPIO DE MANI NIT# 8000084563

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-09-2022 Radicación: 2022-14264	
Doc: OFICIO 132 del 07-09-2022 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de MANI	VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES PROCESO NO. 2022-00078-00	
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)	
DE: HOCOL S.A.	NIT# 8600721347
A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO	CC# 1020739955 X
A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES	CC# 80871836 X
A: HEREDEROS INDETERMINADOS DE GIL PALENCIA DE BARRERA EXELINA	

Nota: Un informe valuatorio en si mismo no constituye un estudio de títulos.

10. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL

En el desarrollo del presente dictamen pericial se realizará la liquidación de los perjuicios que se ocasionen al predio rural denominado Yarumitos con los trabajos o actividades a realizar en el ejercicio de la servidumbre petrolera por parte de la empresa Hocol.

Para este caso se liquidarán los daños patrimoniales como son el daño emergente y el lucro cesante siempre y cuando las condiciones del predio así lo ameriten, esto en el entendido de los conceptos de daño emergente y lucro cesante.

Daño emergente: Perjuicio o pérdida del derecho ocasionado por el proceso de imposición de una servidumbre.

Lucro cesante: Ganancia o provecho debidamente soportado, que es dejado de percibir como consecuencia del daño derivado de la afectación de la servidumbre, la cual a su vez emana del proyecto de infraestructura.

11. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

De acuerdo con lo ordenado por el Despacho del Juzgado Promiscuo Municipal de Maní Casanare mediante el Auto de fecha agosto dieciocho (18) de dos mil veintidós (2022) se debe realizar el avalúo de los perjuicios que se ocasionen con el ejercicio de la servidumbre petrolera por la que se adelanta el referido proceso judicial.

12. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

12.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

No se evidencio que el predio 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.

12.2. 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.

12.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES

Las afectaciones, gravámenes y limitaciones de dominio que recaen sobre el inmueble objeto de avalúo se encuentran plenamente descritas en el numeral 9.5 del presente informe.

12.4. 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.

12.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

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

13. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

El desarrollo del presente informe se enmarca en la valoración de todos los daños y perjuicios que la servidumbre petrolera genere sobre el predio rural objeto de avalúo.

14. INFORMACIÓN GENERAL DE LA SERVIDUMBRE

14.1. DESCRIPCIÓN DE LA SERVIDUMBRE

Corresponde a una zona que presenta vegetación típica de la región y lo que se denomina maleza, se observó una poceta con piso en tierra y agua natural, se presenta vegetación natural, arboles silvestres típicos de la región y lo que se conoce como maleza y rastrojo

14.1.1. UBICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

La servidumbre que nos ocupa se ubica en el costado suroeste del predio rural denominado Yarumitos.

14.1.2. ÁREA DE LA SERVIDUMBRE

De acuerdo con la demanda y al plano aportado por la parte interesada el área de servidumbre en estudio corresponde a once mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (11.295 M²) que corresponden a una hectárea más mil doscientos noventa y cinco metros cuadrados (1 Ha + 1295 M²).

14.1.3. LINDEROS DE LA SERVIDUMBRE

Se tiene en cuenta los presentados con la demanda que se especifican con las siguientes coordenadas:

LINEAS DE FLUJO A ESTACION SANTIAGO		
TABLA DE COORDENADAS		
Id	Este	Norte
1	5064761	2074196
2	5064680	2074103
3	5064700	2074069
4	5064846	2074076

14.1.4. CLASIFICACIÓN DE LA SERVIDUMBRE

a. Por su origen:

Legal, puesto que es impuesta obligatoriamente por mandato legal.

b. Por su ejercicio:

Activa, El predio dominante en este caso Hocol S.A va a ser la parte beneficiada.

c. Por señales de su existencia:

Aparente, se puede ver, ya que su uso va a ser constante, se ejerce continuamente, con dominio pleno y en cualquier espacio y tiempo de su existencia.

d. Por la carga del predio dominante:

Negativa, puesto que el predio sirviente en este caso Yarumitos, cargara con todos los gravámenes que esta servidumbre le obligue a llevar.

e. Por el tiempo de la servidumbre:

Perpetua, sin límite en el tiempo. Así cambie de dueño el predio los nuevos Propietarios deben respetar las condiciones dentro de las cuales fue Constituida.

f. Inseparable, indivisible:

Por ser una carga o gravamen al predio sirviente, este lo debe llevar para toda la vida.

g. De derecho Real:

Derecho que se tiene sobre una cosa sin observar a determinada persona, siendo derecho real el de dominio, uso, los de servidumbre activa, de prenda y el de hipoteca.

El autor Alfonso María Barragán la define así: "Es un derecho real accesorio limitativo del de dominio, que consiste en la facultad que tiene su titular de aprovechar parte de la

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

utilidad de un predio ajeno o de imponer la abstención de actos lícitos inherentes a la propiedad, en beneficio de su propio predio o de la comunidad.

14.1.5. INDEMNIZACIÓN

Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al afectado por una sola vez en el proceso de servidumbre, en caso de ser procedente, comprende el daño emergente y el lucro cesante; teniendo en cuenta las siguientes consideraciones: debe ser cierta, de carácter reparatorio y mantener el equilibrio patrimonial.

14.1.6. DAÑO EMERGENTE

Perjuicio a pérdida del derecho ocasionado por el proceso de imposición de una servidumbre.

Para calcular el daño emergente se utiliza el método de costo de reposición mediante un patrón de costos para determinar las siguientes afectaciones:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
Servidumbre	Ha	1.1295
Pastos Mejorados	Ha	1.1295
Cercas permanentes	Ml	450

14.1.7. LUCRO CESANTE

ganancia o provecho debidamente soportado, que es dejado de percibir como consecuencia del daño derivado de la afectación de la servidumbre, la cual a su vez emana del proyecto de infraestructura.

Para el desarrollo de este informe valuatorio no se van a realizar liquidaciones por concepto de lucro cesante debido a que al momento de la inspección ocular realizada por la suscrita no se observó explotación alguna en el área de servidumbre.

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

15.1. 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.

15.2. 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

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

avaluó. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

15.3. 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.

15.4. MEMORIAS DE CÁLCULO

15.4.1. VALOR DEL TERRENO

DATOS DE MERCADO

En este caso propiamente se tuvo en cuenta una muestra del sector, en las cuales se obtuvieron ofertas de predios dentro del entorno de localización, las ofertas o datos fueron encontrados físicamente en el sector homogéneo a la vereda BELGRADO y aledañas del Municipio de Mani, describiéndolas de la siguiente forma:

PREDIO	UBICACIÓN	AREA Ha	NOMBRE OFERTANTE	TELEFONO	VALOR TOTAL TERRENO	VALOR Ha
1	MANI	100	LUIS ALFREDO CELY	3102474235	\$ 700.000.000	\$ 7.000.000
2	MANI	138,4	JOSE GONZALEZ	3173135899	\$ 1.038.000.000	\$ 7.500.000
3	MANI	21	HECTOR PERANQUIVE	3143727999	\$ 241.500.000	\$ 11.500.000
4	MANI	25	JAIME MONTES	3115929283	\$ 375.000.000	\$ 15.000.000

item	caracteristicas	detalles
1	tipo	FINCA
2	area total (IGAC)	3468,75 Ha
3	area de servidumbre	1,1295 Ha
4	vias acceso	bueno-intermedio
5	ubicación	bueno-intermedio
6	# de pisos	1
7	seguridad	intermedio
8	estrato	NA
9	forma	irregular
10	uso	ganadero-agricola
11	vivienda	no
12	corral	no
13	Poceta	si
14	pastos mejorados	no
15	distancia Mani	12 Km
FINCA YARUMITOS V. BELGRADO M. DE MANI		

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

El Perfil del inmueble objeto de avalúo en el que se resaltan las características relevantes del inmueble para el proceso de comparación con los datos de oferta en el mercado son las que se pueden apreciar en el cuadro anterior (Perfil del inmueble).

- 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.

% similitud	caracte rele	puntaje
100%	4	25,00%

1. tipo	puntaje	2. ubicación	puntaje	3. acabados	puntaje	4. area total	puntaje
casa	12,50%	optimo	6,25%	bueno	12,50%	1-	6,25%
finca	25,00%	intermedio	12,50%	optimo	6,25%	2	25,00%
apto	12,50%	bueno	25,00%	regular	3,13%	10	12,50%
locales	6,25%	regular	12,50%			20	6,25%
						20+	3,13%

15.4.2. DATOS DE LA MUESTRA

DATO 1		
item	caracteristicas	detalles
1	tipo	finca
4	area total(Ha)	100
5	vias acceso	bueno
6	ubicación	bueno(30 km a Mani)
7	# de pisos	1
8	seguridad	intermedio
9	estrato	NA
10	forma	irregular
11	uso	agropecuaria
12	vivienda	SI
13	corral	no
14	aguas	no
15	pastos mejorados	parcialmente
16	valor Ha	\$ 7.000.000
17	valor total	\$ 700.000.000
18	contacto	3102474235
LUIS ALFREDO CELY		
VEREDA BEBEA-M. Mani (VIA ALTERNA Villa Nueva)		

DATO 2		
item	caracteristicas	detalles
1	tipo	finca
4	area total(Ha)	138,4
5	vias acceso	Bueno
6	ubicación	Bueno(24km a Mani)
7	# de pisos	1
8	seguridad	intermedio
9	estrato	NA(10,6 km desvio v. garibay)
10	forma	irregular
11	uso	ganadero
12	vivienda	SI
13	corral	no
14	aguas	si
15	pastos mejorados	bueno
16	valor Ha	\$ 7.500.000
17	valor	\$ 1.038.000.000
18	contacto	3173135899
JOSE GONZALEZ		
VEREDA EL SOCORRO MUNICIPIO DE MANI		

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

DATO 3		
item	características	detalles
1	tipo	finca
4	area total(Ha)	21
5	vias acceso	Bueno
6	ubicación	bueno(26Km a Mani)
7	# de pisos	1
8	seguridad	intermedio
9	estrato	NA
10	forma	irregular
11	uso	Agropecuaria
12	vivienda	no
13	corral	no
14	aguas	pozo profundo
15	pastos mejorados	no
16	valor Ha	\$ 11.500.000
17	valor	\$ 241.500.000
18	contacto	3143727999
HECTOR PERANQUIVE		
VEREDA EL SOCORRO MUNICIPIO DE MANI		

DATO 4		
item	características	detalles
1	tipo	finca
4	area total(Ha)	25
5	vias acceso	bueno
6	ubicación	bueno(10 Km a Mani)
7	# de pisos	1
8	seguridad	intermedio
9	estrato	NA
10	forma	irregular
11	uso	agricola
12	vivienda	si
13	corral	no
14	aguas	si
15	pastos mejorados	intermedio
16	valor Ha	\$ 15.000.000
17	valor	\$ 375.000.000
18	contacto	3115929283
JAIME MONTES		
VEREDA BELGRADO M. MANI		

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.

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 (Capitulo 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 Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

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 Fórmulas Estadísticas) y se tomara la más representativa del mercado.

15.4.3. HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES RURALES

Los datos seleccionados, se toman como referencia para la implementación de la homogeneización para obtener el precio del metro cuadrado según la oferta y la demanda, teniendo en cuenta los factores de ubicación, tamaño, mejoras y fuente, como factores determinantes dentro del avalúo, de igual manera se realizará un análisis estadístico de los datos para determinar cuál es el precio mayor, menor y cuál es el intervalo de confianza existente con la respectiva homogeneización.

TABLA DE HOMOGENEIZACIÓN DE VALORES Ha DE LOTES DE TERRENO COMPARABLES

DATO	VALOR Ha	V/R TOTAL	AREA Ha	FACTOR	UBICACIÓN	FACTOR	MEJORAS	FACTOR	FUENTE	FACTOR	V/R Ha HOM TERR	
1	\$ 7.000.000	\$ 700.000.000	100	1,1	INTERMEDIO	1,2	BUENO	1,2	OFERTA	0,95	\$ 10.533.600	
2	\$ 7.500.000	\$ 1.038.000.000	138,4	1,1	INTERMEDIO	1,2	BUENO	1,2	OFERTA	0,9	\$ 10.692.000	
3	\$ 11.500.000	\$ 241.500.000	21	0,9	INTERMEDIO	1,2	INTERMEDIO	1	OFERTA	0,9	\$ 11.178.000	
4	\$ 15.000.000	\$ 375.000.000	25	0,9	BUENO	1	INTERMEDIO	1	OFERTA	0,9	\$ 12.150.000	
											PROMEDIO	\$ 11.138.400
											DESVIACION	\$ 728.001,5
											COEFICIENTE	6,5%
											P MAXIMO	\$ 11.866.402
											P MINIMO	\$ 10.410.398

TABLA PARA FACTORIZAR UBICACIÓN

Para homogeneizar 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 si 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
REGULAR	1,2
INTERMEDIO	1,1

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 AREA	FACTOR
80-	0,9-0,8
100-80	1-0,9
100-350	1-1,1
350-400	1-1,2
400+	1,2-1,5

TABLA PARA FACTORIZAR MEJORAS

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

MEJORAS	FACTOR
OPTIMO	1-0,9
INTERMEDIO	1-1,2
BUENO	1,1-1,2
REGULAR	1,2-1,5

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.

FUENTE	FACTOR
OFERTA	0,9-0,95
TRANSAC	1
AVALUO	1

Para este caso en particular el método valuatorio de comparación directa de mercado si funciona, de acuerdo con los parámetros estipulados en la RESOLUCION 620 DE 2008 en el Artículo 11 ya mencionado.

De la investigación realizada, el coeficiente de variación es de 6.5% por tal motivo se aplicó esta metodología.

De acuerdo con el método utilizado EL VALOR DE LA HECTAREA, se toma de la Media aritmética en el punto máximo, teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra sobre la vía principal, la cual corresponde a **ONCE MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS DOS PESOS M/CTE (\$ 11'866.402 M/CTE).**

En este caso la servidumbre se cataloga como Servidumbre de Categoría Alta, caso en el cual las limitaciones afectan en forma sensible el uso actual o el uso potencial futuro del predio, para lo cual se determina por la imposición de servidumbre, un porcentaje del CIENTO POR CIENTO (100%).

15.5. 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.

15.6. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Buenas, ante la siembra de cultivos de palma y arroz, los avances tecnológicos del mismo; la seguridad de la zona y el desarrollo de proyectos de infraestructura, resultantes por la exploración, explotación y comercialización petrolífera hacen prever unas buenas condiciones de valorización.

15.5.1. Pastos mejorados, Bachearía, Humidícola:

A partir de conocer el valor de una hectárea de pastos mejorados, se puede obtener el valor de la misma hectárea para pastos naturales, de acuerdo con los datos que arroja el PDEA Casanare 2020-2023 en su ponderado de indicadores técnicos:

Tabla 29 Indicadores de productividad para el sistema de ganadería bovina en Casanare

INDICADOR DE PRODUCTIVIDAD	LÍNEA BASE	UNIDAD
% de natalidad (promedio sistemas cría y DP)**	53	%
Intervalo entre partos "IEP**"	2	años
Mortalidad cría (perinato y lactancia)*	8	%
Peso al destete (promedio sistemas cría y DP)**	144	Kg
Ganancia Diaria de Peso "GDP" pastoreo*	500	gr/animal/día
GDP ceba suplementada*	1000	gr/animal/día
Producción de leche*	3.5	Lt/vaca/día
Capacidad de carga**	0.6	UA ²⁴
Producción de novillos***	0.16	animal/Ha/año
Producción de leche por unidad de áreas***	567	Lt/Ha/año
Producción de carne por unidad de áreas***	136	Kg en pie/Ha/año

COSTOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE UNA HECTAREA DE PASTOS MEJORADOS:

CONCEPTO	UNIDAD	CATIDAD	VALO UNITARIO	Vr. TOTAL
topografías y estudio suelos	estudio	1	300000	300000
limpieza y nivelación de terreno:				
Rastra	pazón	2	150000	300000
rastrillada y subsolada	pazón	2	150000	300000

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

3. Insumos y materiales:				
semilla	kilos	5	65000	325000
fertilizantes	bultos	3	120000	360000
herbicidas	litros	4	30000	120000
Postes de madera	postes	30	15000	450000
Cal	bultos	10	18000	180000
alambre de púa	rollos	2	170000	340000
mano de obra	jornales	9	30000	270000
Resiembra semilla	Kilos	2	65000	130000
TOTAL, COSTOS				3'075.000



Fotografía No 1 y 2 Praderas Mejoradas (Pasto Humidícola - Pasto Bachearía.)

Nombre científico: Bachearía Humidícola

Adaptación: Crece entre los 1000 a 2000 msnm, con temperaturas de 32 a 35 ° C, tolera la sequía, tolera las inundaciones por poco tiempo, se adapta a suelos alcalinos. Es perenne estolonifera, limbos lanceolados, tres o cuatro racimos con espiguillas vellosas de 3.5 a 4 mm de largo.

Uso: Pastoreo, eventualmente ensilaje y henificación.

En ese orden, guardando la proporción de capacidad de carga, donde una hectárea de pasto mejorado puede sostener 1,5 U.A (unidad animal). y una hectárea de cobertura de sabana 0,5 U.A., se efectuó el siguiente cálculo:

1 Ha. Pasto Mejorado (Braquiaria) → 1,5 UA → \$3.075.000.

1 Ha. Pasto natural → 0,5 UA → X

$X = (0,5 * \$3.075.000) / 1,5 = \$1'025.000.$

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Una (1) Hectárea de cobertura natural de sabana, a partir de conocer el valor para una hectárea de pasto mejorado, tendrá un valor de \$1'025.000.

DESCRIPCION	AREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
Area en pastos naturales	1,1295	\$ 1.025.000	\$ 1.157.738
VALOR TOTAL AFECTACION			\$ 1.157.738

15.5.2. Cercas Permanentes

Las cercas se encuentran construidas con postes de concreto y cuatro hebras de alambre de púa, Dicha cerca cuenta con un perímetro aproximado de 450 metros lineales los cuales se encuentran en regular estado de conservación.

LIQUIDACIÓN VALOR DE ALAMBRE PARA CERCAS						
DESCRIPCIÓN	M/L DE ALAMBRE	CUERDAS POR CERCA	TOTAL M/L DE ALAMBRE	CANT ROLLOS DE ALAMBRE	VR ROLLO	VR TOTAL
alambre de puas	450	4	1800	4	\$ 330.000	\$ 1.320.000

liquidación valor de grapas (para cada poste se utiliza como minimo 4 grapas una por cada cuerda)						
descripción	postes	grapas * poste	total grapas	200/por total grapas	vr kilo de grapa	vr total grapas
grapasa caja por kilo (200 und por caja)	180	4	720	4	\$ 13.000	\$ 52.000

LIQUIDACIÓN GENERAL CERCA ALAMBRE DE PUAS					
NOMBRE	TIPO	U.M	CANTIDAD	VR UNITARIO	VR TOTAL
mano de obra	ML		450	\$ 8.000	\$ 3.600.000,00
postes e concreto a distanci de 2.5 mtr	2,5	450	300	\$ 25.000	\$ 7.500.000,00
alambre de puas	500	Rollo	4	\$ 330.000	\$ 1.320.000,00
grapasa caja por kilo (200 und por caja)		caja	4	\$ 13.000	\$ 52.000,00
transporte	dia		1	\$ 300.000	\$ 300.000
VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN DE CERCA EN ALAMBRE DE PUAS					\$ 12.772.000

DESCRIPCION	AREA (ML)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
CERCAS	0,45	\$ 12.772.000	\$ 5.747.400
VALOR TOTAL AFECTACION			\$ 5.747.400

Valor total por afectación de cercas = \$ 5'747.400

El cálculo de la indemnización se rige por los principios de Justicia, Equidad y Transparencia.

Principio de Justicia: La retribución monetaria proporcional a las afectaciones reales en el predio por la operación y construcción que se efectúa, con ajuste a nuestra legislación.

Principio de Equidad: Los propietarios recibirán proporcionalmente al área afectada el mismo dinero por la indemnización.

Principio de Transparencia:

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

Los acuerdos pueden ser conocidos por todos los involucrados.

Para el efecto lo asemejamos a la indemnización de perjuicios contemplado en el Código Civil Colombiano.

La indemnización de perjuicios está compuesta por dos elementos el Daño Emergente y el Lucro Cesante, consagrados en el Código Civil Colombiano, Art. 1613 y 1614

15.5.3. VALOR TOTAL DE LA INDEMNIZACION

DESCRIPCION	AREA (Ha)	VALOR (Ha)	VALOR TOTAL
TERRENO	1,1295	\$ 11.866.402	\$ 13.403.101
VALOR A INDEMNIZAR CON UN PORCENTAJE DEL 100%			
DAÑO EMERGENTE			
pastos naturales	1,1295	\$ 1.025.000	\$ 1.157.738
cercas	0,45	\$ 12.772.000	\$ 5.747.400
LUCRO CESANTE	1,1295	\$ -	0
VALOR TOTAL INDEMNIZACION			\$ 20.308.239

15.5.4. VALOR EN LETRAS

El valor más probable del inmueble asciende a la suma DE VEINTE MILLONES TRECIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/C.

16. CLÁUSULA 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 sin el consentimiento de este.

17. 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 realizó una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia.

18. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

18.1. NOMBRE DEL VALUADOR

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA

18.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

De acuerdo con la resolución 1673 de 2008 cuento con Registro Abierto de Avaluadores RAA N° AVAL-45531547, el cual se encuentra activo y con certificación en las siguientes categorías: Categoría 1. Inmuebles Urbanos. Categoría 2. Inmuebles Rurales. Categoría 3. Recursos Naturales y Suelos de Protección. Categoría 4. Obras de Infraestructura. Categoría 5. Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. Categoría 6. Inmuebles Especiales. Categoría 7. Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil. Categoría 8. Maquinaria y Equipos Especiales. Categoría 9. Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares. Categoría 10. Semovientes y Animales. Categoría 11. Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio. Categoría 12. Intangibles. Categoría 13. Intangibles Especiales.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

**18.3. 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

18.4. FIRMA DEL VALUADOR

Valido solo para este documento
Junio 5 de 2023

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
C.C No 45.531.547 De Cartagena Bolívar

JUNIO 2023

19. ANEXOS

19.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO



IMG1 Vista aérea, vía recebada y área de servidumbre predio Yarumitos



IMG2 Vista del área de servidumbre

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG3 Vía recibada frente al área servidumbre



IMG4 Vía recibada frente al área servidumbre



IMG5 Recorrido por el área de servidumbre



IMG6 Recorrido por el área de servidumbre



IMG7 Recorrido por el área de servidumbre



IMG8 Recorrido por el área de servidumbre

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG9 Recorrido por el área de servidumbre



IMG10 Recorrido por el área de servidumbre



IMG11 Recorrido por el área de servidumbre



IMG12 Recorrido por el área de servidumbre



IMG13 Recorrido por el área de servidumbre



IMG14 Recorrido por el área de servidumbre

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG15 Recorrido por el área de servidumbre



IMG16 Recorrido por el área de servidumbre



IMG17 Recorrido por el área de servidumbre



IMG18 Recorrido por el área de servidumbre



IMG19 Recorrido por el área de servidumbre



IMG20 Recorrido por el área de servidumbre

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG21 Recorrido por el área de servidumbre



IMG22 Recorrido por el área de servidumbre



IMG22 Recorrido por el área de servidumbre



IMG23 Recorrido por el área de servidumbre



IMG24 Recorrido por el área de servidumbre



IMG25 Recorrido por el área de servidumbre

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG26 Recorrido por el área de servidumbre



IMG27 Recorrido por el área de servidumbre



IMG28 Recorrido por el área de servidumbre



IMG29 Placa informativa compañía petrolera



IMG30 Placa informativa compañía petrolera



IMG31 Placa informativa compañía petrolera

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG32 Placa informativa compañía petrolera



IMG33 Placa informativa compañía petrolera



IMG34 Placa informativa compañía petrolera



IMG35 Recorrido por el área de servidumbre



IMG36 Recorrido por el área de servidumbre



IMG37 Recorrido por el área de servidumbre

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG38 Poceta natural



IMG39 Poceta natural



IMG40 Poceta natural



IMG41 Poceta natural



IMG42 Vista aérea zona de servidumbre



IMG43 Vista aérea zona de servidumbre

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



IMG44 Vista aérea zona de servidumbre



IMG45 Vista aérea zona de servidumbre



IMG46 Vista aérea zona de servidumbre



IMG47 Vista aérea zona de servidumbre

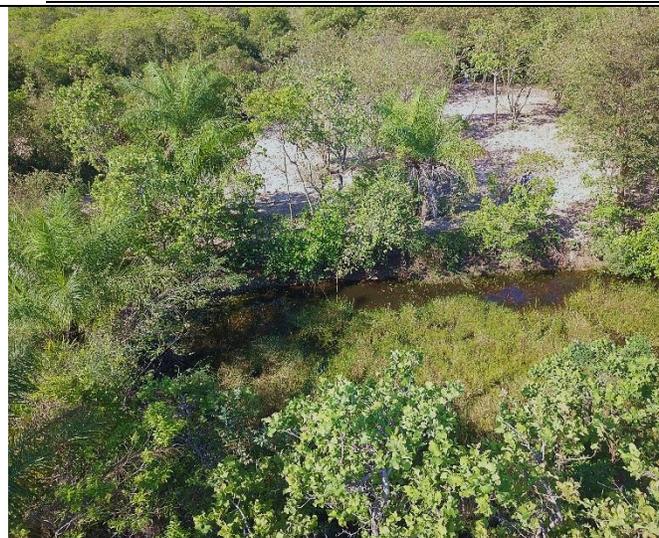


IMG48 Vista aérea zona de servidumbre

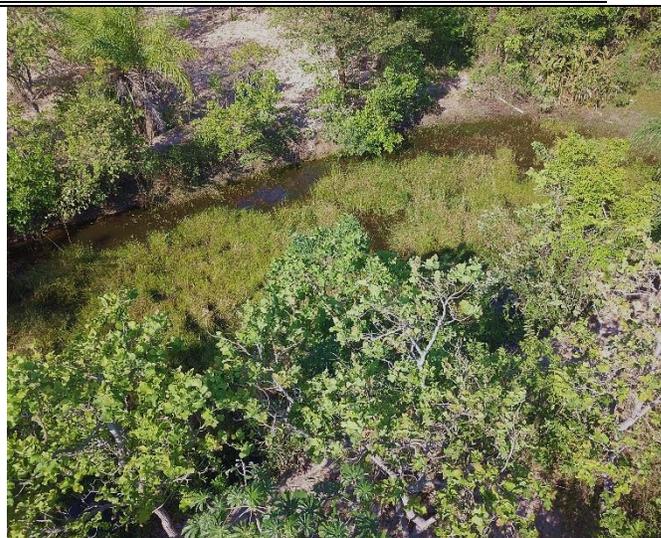


IMG49 Vista aérea zona de servidumbre

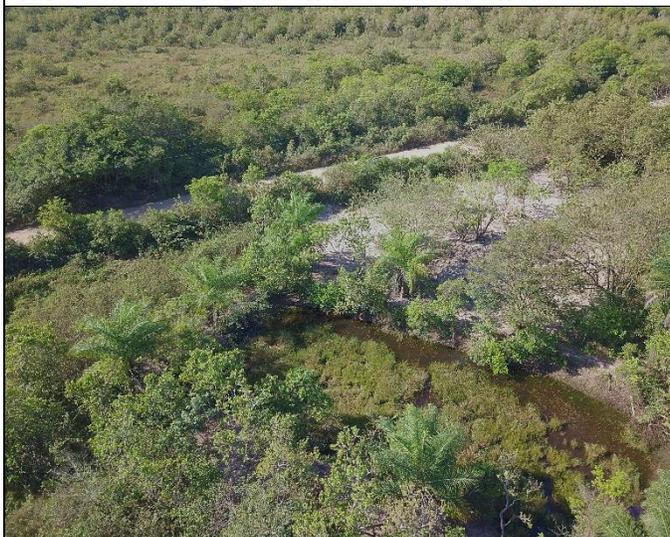
YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



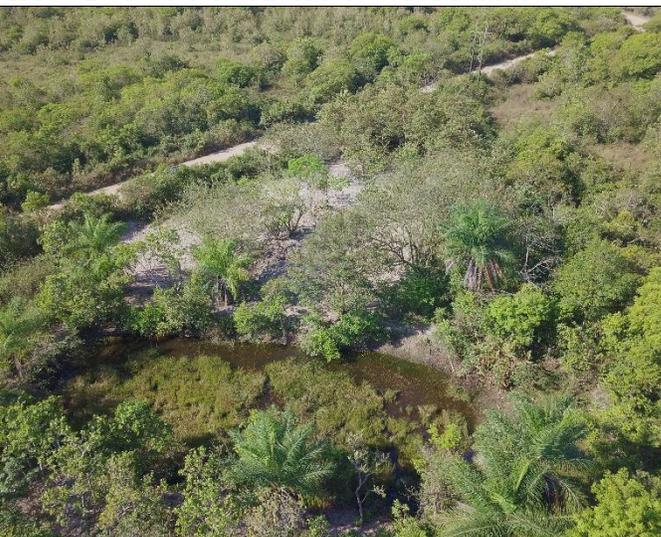
IMG50 Vista aérea zona de servidumbre



IMG51 Vista aérea zona de servidumbre



IMG52 Vista aérea zona de servidumbre



IMG53 Vista aérea zona de servidumbre

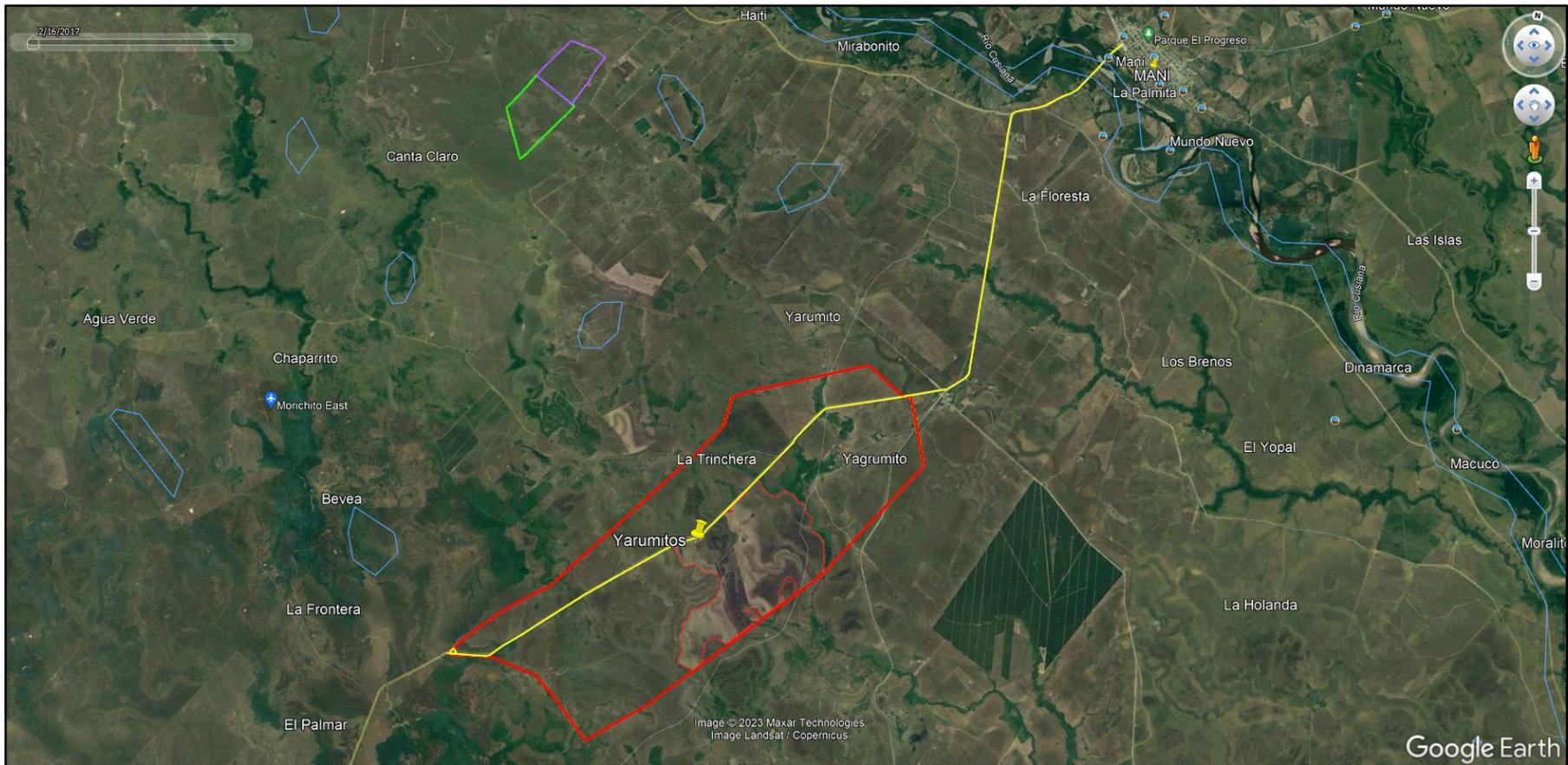


IMG54 Vista aérea zona de servidumbre



IMG55 Vista aérea zona de servidumbre

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



Fuente Gogle Earth, se observa imagen de Google Earth en la que se resalta por parte del perito la ubicación geográfica del inmueble en estudio, de igual forma se resalta la ubicación del casco urbano del municipio de Maní.

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

YESSIKA MARTINEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



Fuente Gogle Earth, se observa imagen de Google Earth en la que se resalta en color rojo la ubicación y forma aproximada del predio en estudio, en color amarillo se observa demarcada la vía que lo atraviesa, de igual forma en amarillo se demarca el área de servidumbnrte dentro del predio Yarumitos.

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

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

19.2. SOPORTES

19.3.1. COPIA CERTIFICADO TRADICIÓN M.I # 470-85399

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 230515428376732354

Nro Matrícula: 470-85399

Página 1 TURNO: 2023-35246

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 01:30:13 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: MANI VEREDA: BELGRADO

FECHA APERTURA: 16-08-1979 RADICACIÓN: CON: CERTIFICADO DE: 11-06-1976

CODIGO CATASTRAL: 00020000000600710000000000 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

POR EL ORIENTE LIMITA CON LAS SABANAS DEL CARMEN DE LA SE/ORA ISMENIA ADAN DE CAGUE/OS Y CON SABANAS DE SAN MARCOS DE CELINA GIL VIUDA DE BARRERA. POR EL SUR: CON SABANAS DE SANTA MARTA DE CARLOS JULIO GIL Y ROSALIA GIL DE HERNANDEZ. POR EL OCCIDENTE; CON SABANAS DEL ENCANTO DE PEDRO WUALTEROS Y FAMILIA ADAN , TAMABIEN POR EL COSTADO SUR COLINDA CON SABANAS DEL HORTIGAL DE JOSE MARIA GARZON Y ENCIERRA.CABIDA: 10.000 HECTAREAS LIBRO:1 TOMO:2 FOLIO:081-092 PARTIDA:1(M.I.ANTERIOR 086-0000254)

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) YARUMITOS

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-01-1967 Radicación:

Doc: SUCESION 0000 del 01-04-1966 JUZGADO PROMISCOU CTO de VILLAVICENCIO VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION

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

DE: GIL NARANJO MARCO TULIO

A: GIL PALENCIA DE BARRERA EXELINA X

A: GIL PALENCIA RAMON ULGARICO X

A: PALENCIA VIUDA DE GIL PETRONILA X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 29-04-1977 Radicación:

Doc: ESCRITURA 97 del 02-04-1977 NOTARIA UNICA de YOPAL

VALOR ACTO: \$800,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA



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

Certificado generado con el Pin No: 230515428376732354

Nro Matrícula: 470-85399

Página 2 TURNO: 2023-35246

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 01:30:13 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

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

DE: GIL PALENCIA RAMON ULDARICO X

DE: PALENCIA VUIDA DE GIL MARIA PETRONILA

A: ABELLA GUIO ROGELIO X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 15-04-1996 Radicación: 097

Doc: ESCRITURA 0211 del 24-02-1983 NOTARIA 24 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$3,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES: 0607 COMPRAVENTA DERECHOS Y ACCIONES DERECHOS HERENCIALES CUERPO CIERTO

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

DE: AVELLA ROJAS CARLOS ALFONSO

DE: AVELLA ROJAS HUMBERTO

DE: AVELLA ROJAS JORGE ANTONIO

DE: AVELLA ROJAS MARIA DEL PILAR

DE: AVELLA ROJAS NESTOR GONZALO

DE: AVELLA ROJAS RAFAEL HERNAN

DE: ROJAS VDA DE AVELLA HERCILIA

A: MONTES LUIS OMAR X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 15-04-1996 Radicación: 098

Doc: ESCRITURA 5190 del 17-11-1988 NOTARIA 25 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA CUERPO CIERTO

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

DE: MONTES LUIS OMAR

A: GARZON MARTINEZ EDGAR ANTONIO CC# 2971403 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 26-02-2007 Radicación: 112

Doc: RESOLUCION 0028 del 15-12-2006 SECRETARIA DE HACIENDA MPAL de MANI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0441 EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MANI

A: GARZON MARTINEZ EDGAR ANTONIO CC# 2971403 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 21-04-2008 Radicación: 244

Doc: OFICIO 54008016 del 02-04-2008 SECRETARIA DE HACIENDA M. MANI de MANI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5



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

Certificado generado con el Pin No: 230515428376732354

Nro Matrícula: 470-85399

Página 3 TURNO: 2023-35246

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 01:30:13 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

ESPECIFICACION: CANCELACION EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES: 0768 CANCELACION EMBARGO POR IMPUESTOS MUNICIPALES

ESTE Y OTRO

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

DE: SECRETARIA DE HACIENDA MUNICIPAL DE MANI

A: GARZON MARTINEZ EDGAR ANTONIO

CC# 2971403 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-05-2008 Radicación: 279

Doc: ESCRITURA 2278 del 15-08-2003 NOTARIA 59 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ADJUDICACION EN SUCESION: 0109 ADJUDICACION EN SUCESION DEL 50% PARA CADA UNO

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

DE: GARZON MARTINEZ EDGAR ANTONIO

CC# 2971403

A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO

CC# 1020739955 X

A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES

CC# 80871836 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 18-12-2008 Radicación: 810

Doc: ESCRITURA 4422 del 21-05-2008 NOTARIA 76 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$100,000,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA: 0343 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA PARA LA OCUPACION USO TRANSITO Y

TRANSPORTE DE EQUIPOS, DE PERSONAL Y MAQUINARIAS PARA LA INDUSTRIA DE HIDROCARBUROS

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

DE: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO

CC# 1020739955 X

DE: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES

CC# 80871836 X

A: PARKO SERVICES S.A.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 11-12-2019 Radicación: 2019-14440

Doc: OFICIO 270 del 11-12-2019 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de MANI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES: 0414 DEMANDA EN PROCESO DE SERVIDUMBRES LEGAL DE HIDROCARBUROS
NO.2019-00144

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

DE: HOCOL S.A.

NIT# 8600721347

A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO

CC# 1020739955 X

A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES

CC# 80871836 X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 24-08-2021 Radicación: 2021-11430

Doc: OFICIO 436 del 10-08-2021 ALCALDIA DE MANI de MANI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL ESTE Y OTROS

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



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

Certificado generado con el Pin No: 230515428376732354

Nro Matrícula: 470-85399

Página 4 TURNO: 2023-35246

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 01:30:13 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

DE: MUNICIPIO DE MANI

NIT# 8000084563 ALCALDIA DE MANI-JEFE

OFI.ASESORA DE PLANEACION

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-11763

Doc: OFICIO 104 del 16-07-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de MANI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL OFICIO 270 DE 11 DE DICIEMBRE DE 2019

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

DE: HOCOL S.A.

NIT# 8600721347

A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO

CC# 1020739955 X

A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES

CC# 80871836 X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-11764

Doc: SENTENCIA . del 03-05-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de MANI

VALOR ACTO: \$448,551,000

ESPECIFICACION: SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS: 0358 SERVIDUMBRE LEGAL DE HIDROCARBUROS

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

DE: HOCOL S.A.

NIT# 8600721347

A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO

CC# 1020739955 X

A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES

CC# 80871836 X

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 30-08-2021 Radicación: 2021-11767

Doc: AUTO . del 03-05-2021 JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL de MANI

VALOR ACTO: \$149,517,003

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION SENTENCIA 3 DE MAYO DE 2021, HCOL SA, DEBERA PAGAR QA SUMA DE \$149.517.003 A

FAVOR DE LOS SE/ORES DAMIAN CAMILO GARZON BAQUERO Y EDGAR ANDRES GARZON BAQUERO.

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

DE: HOCOL SA

A: GARZON BAQUERO DAMIAN CAMILO

CC# 1020739955

A: GARZON BAQUERO EDGAR ANDRES

CC# 80871836

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-08-2021 Radicación: 2021-11728

Doc: RESOLUCION 0521 del 13-08-2021 ALCALDIA DE MANI de MANI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA: 0404 DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL DE AREAS / INICIO

TRAMITE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

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

DE: MUNICIPIO DE MANI

NIT# 8000084563

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 09-09-2022 Radicación: 2022-14264



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

Certificado generado con el Pin No: 230515428376732354

Nro Matrícula: 470-85399

Pagina 6 TURNO: 2023-35246

Impreso el 15 de Mayo de 2023 a las 01:30:13 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: Realtech

TURNO: 2023-35246

FECHA: 15-05-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS

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

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

19.3.2. COPIA DE DOCUMENTOS DEL PERITO



YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



PIN de Validación: b0490a2b



<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 MARTINEZ 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 MARTINEZ PIMIENTA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
29 Mayo 2018

Regimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
17 Nov 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Página 1 de 5



PIN de Validación: b0490a2b



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b0490a2b

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

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontológico y similares.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



PIN de Validación: b0490a2b



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



Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
08 Mayo 2020

Regimen
Régimen Académico

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 con el Código URB-1061, vigente desde el 01 de Diciembre de 2017 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 con el Código RUR-0811, vigente desde el 01 de Octubre de 2017 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

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

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales - Instituto Politécnico Internacional

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.

Página 4 de 5

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia



PIN de Validación: b0490a2b



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



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



PIN DE VALIDACIÓN

b0490a2b

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 un (01) días del mes de Junio del 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

19.3.3. 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

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

De acuerdo con la Ley 1673 de 2013 y al decreto 556 de 2014, Cuento con REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A N° AVAL-45531547, el cual se encuentra activo y con certificación en las siguientes categorías: Categoría 1 Inmuebles Urbanos. Categoría 2 Inmuebles Rurales. Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección. Categoría 4 Obras de Infraestructura. Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos. Categoría 6 Inmuebles Especiales. Categoría 7 Maquinaria fija, Equipos y Maquinaria Móvil. Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales. Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares. Categoría 10 Semovientes y Animales. Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio. Categoría 12 Intangibles. Categoría 13 Intangibles Especiales.

PERFIL PROFESIONAL

Como PERITO AVALUADOR y Auxiliar de la Justicia cuento con nueve (9) 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 Arysta Colombia S.A.S, Eccosis Ingeniería, Red de Servicios de la Orinoquia y el Caribe S.A, Tekman obras de Ingeniería, entre otros 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.

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA

Auxiliar de la justicia

FORMACIÓN

Bachillerato Académico - Colegio nuestra Señora del Pilar (chapinero), Bogotá 1997

Ingeniería química (quinto semestre) Universidad San Buenaventura

Ingeniería aeronáutica (quinto semestre) Universidad Los Libertadores

Técnico laboral por competencias en: Auxiliar de Avalúos, Perito de Propiedad Raíz, Plantas, Equipos y Sistemas Catastrales. Instituto Politécnico Internacional septiembre de 2019.

Adicionalmente y 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

* Seminario y Taller Virtual de Valoración de Intangibles Especiales. Junio de 2020.

* Seminario taller criterios para la eliminación de datos atípicos outliers o dudosos en muestras de mercado de manera técnica no subjetiva. Registro Nacional de Avaluadores R.N.A febrero 2021.

* Seminario taller virtual de valoración de intangibles especiales. Lonja Inmobiliaria Nacional y Avaluadores Profesionales.

A continuación, presento la lista de procesos en los que he presentado informes de peritajes y avalúos en diferentes juzgados y corregidurías del departamento de Casanare.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL	
PROCESO	2006-00061 Concordato
DEMANDANTE	Nancy Patricia Monroy Gamez

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

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

DEMANDADO	Acreedores
EXPERTICIA	Informe Pericial
PROCESO	2013-00011 Recisión por lesión enorme
DEMANDANTE	Roso Alberto Cepeda y otro
DEMANDADO	Mauricio Cepeda Alarcón
EXPERTICIA	Avalúo de Inmueble Urbano
PROCESO	2015-00117 Ordinario de pertenencia
DEMANDANTE	Hugo Puentes Patiño
DEMANDADO	María Helena Millán y personas indeterminadas
EXPERTICIA	Informe peritaje
PROCESO	2015-00132 Ordinario de pertenencia
DEMANDANTE	Hugo Puentes Patiño
DEMANDADO	María Helena Millán y personas indeterminadas
EXPERTICIA	Informe peritaje
PROCESO	2015-00157 Ejecutivo
DEMANDANTE	Bridgestone de Colombia S.A.S
DEMANDADO	Reina Mendez Francy Helena
EXPERTICIA	Informe avalúo de tres inmuebles urbanos
PROCESO	2015-00171 Ordinario de pertenencia
DEMANDANTE	Aquilino Hernández Benítez
DEMANDADO	Miguel Antonio Álvarez Guio y personas indeterminadas
EXPERTICIA	Informe peritaje
PROCESO	2015-00338 Pertenencia
DEMANDANTE	Ubilerma Fonseca Patiño
DEMANDADO	Milton Cruz Fonseca
EXPERTICIA	Avalúo de Inmueble Urbano
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL	
PROCESO	2009-00161 Ordinario de Pertenencia
DEMANDANTE	Edilberto Gómez Blanco y otra
DEMANDADO	Edgar Miguel Vargas y otra
EXPERTICIA	Informe Peritaje
PROCESO	2011-00015 Ordinario
DEMANDANTE	Comité de Ganaderos de Yopal
DEMANDADO	Municipio de Yopal
EXPERTICIA	Avalúo de Inmueble Urbano
PROCESO	2011-00404
DEMANDANTE	Omar Danilo Galan Bacca
DEMANDADO	Comité De Vivienda Y Servicios De Educadores De Casanare
EXPERTICIA	Avalúo de mejoras
PROCESO	2013-00082 Divisorio
DEMANDANTE	Dionilde Guina
DEMANDADO	Herederos de José Jiménez Urrutia
EXPERTICIA	Avalúo de Inmueble Urbano
PROCESO	2012-00078 Ejecutivo
DEMANDANTE	Molinos Flor Huila
DEMANDADO	Adolfo León Rey
EXPERTICIA	Avalúo de Inmueble Rural
PROCESO	2013-00068 Ordinario Reivindicatorio de Dominio
DEMANDANTE	Darío López Monroy y otros
DEMANDADO	Juan Carlos Santos Fuentes
EXPERTICIA	Avalúo de inmueble rural y de mejoras
PROCESO	2014-00165 Divisorio

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

DEMANDANTE	María José Pérez
DEMANDADO	Gonzalo Riveros Rivera
EXPERTICIA	Informe pericial y avalúo de inmueble urbano
PROCESO	2015-00225 Ordinario Resolución de contrato
DEMANDANTE	Grobes Reich S.A.S
DEMANDADO	Francisco Martinez Romero
EXPERTICIA	Informe Pericial avalúo de mejoras
PROCESO	2018-00158 Restitución de tenencia
DEMANDANTE	Conix S.A.S
DEMANDADO	Transportes y construcciones Leitan S.A
EXPERTICIA	Informe Pericial Avalúo Retroexcavadora
PROCESO	2018-00163 Verbal Resolución de contrato
DEMANDANTE	Ana Jose Perez Rodriguez
DEMANDADO	Flor Marina Hernandez Rodriguez
EXPERTICIA	Informe Peritaje, avalúo de mejoras
PROCESO	2018-00244 Cumplimiento de contrato
DEMANDANTE	Leonor Benavides De Olmos
DEMANDADO	Yeferson Aldiver Hernandez Caro
EXPERTICIA	Informe Peritaje predio rural
PROCESO	2019-00074 Enriquecimiento sin justa causa
DEMANDANTE	Claudia Polania Molano
DEMANDADO	Marina Cárdenas
EXPERTICIA	Informe avalúo de mejoras
JUZGADO TERCERO DEL CIRCUITO DE YOPAL	
PROCESO	2016-00355 Ejecutivo
DEMANDANTE	William Ariza Fontecha
DEMANDADO	Manuel Diaz Sandoval
EXPERTICIA	Avalúo de inmuebles rurales
PROCESO	2016-00430-00 Proceso Declaratorio de Resolución de Contrato
DEMANDANTE	Gladys Mora Rivero
DEMANDADO	Humberto Castañeda Hurtado
EXPERTICIA	Avalúo de mejoras inmueble rural
PROCESO	2016-00488-00 Verbal de Resolución de contrato de promesa de compraventa
DEMANDANTE	Nacional de Proyectos y Construcciones LTDA
DEMANDADO	Adolfo Peña Cepeda y Wilson Peña Cepeda
EXPERTICIA	Informe Peritaje
PROCESO	2016-00145-00 Declarativo Verbal de Pertenencia
DEMANDANTE	María Alcira Alvarado Aguirre y Luis Ángel Alvarado Aguirre
DEMANDADO	Gloria Reyes Isaza
EXPERTICIA	Informe Peritaje
PROCESO	2016-00184-00 Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia
DEMANDANTE	Jaime Ernesto Barrera y otro
DEMANDADO	Gloria Reyes Isaza
EXPERTICIA	Informe Peritaje
PROCESO	2016-00317-00 Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia
DEMANDANTE	Melchor Laverde Calderón
DEMANDADO	Gloria Reyes Isaza
EXPERTICIA	Informe Peritaje
PROCESO	2016-00488 Resolución de contrato de promesa de compraventa
DEMANDANTE	Nacional de proyectos y construcciones ltd
DEMANDADO	Adolfo Peña Cepeday Wilson Peña Cepeda
EXPERTICIA	Informe Peritaje

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

PROCESO	2017-00164 Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia
DEMANDANTE	Jacqueline Granados Vargas Y Otra
DEMANDADO	Iglesia Cristiana La Puerta Es Cristo
EXPERTICIA	Informe Peritaje
PROCESO	2018-00042 Declarativo Especial Divisorio
DEMANDANTE	Guillermo Alfonso Landinez Espitia
DEMANDADO	Ricardo Elias Wells Alba y José del Carmen Castellano
EXPERTICIA	Avalúos de inmuebles rurales
PROCESO	2018-00144 Declarativo Verbal Resolución de Contrato
DEMANDANTE	Hector Julio Baez Fuentes y otros
DEMANDADO	Nydia María Díaz y otro
EXPERTICIA	Informe Pericial
PROCESO	2018-00300 Proceso Declarativo Verbal de Pertenencia
DEMANDANTE	Edilvia Barreto Arias
DEMANDADO	Herederos de Merardo Cahueño Adan y otros
EXPERTICIA	Informe Peritaje
PROCESO	2018-00306 Declarativo verbal de lesión enorme
DEMANDANTE	Juan Carlos Solano García
DEMANDADO	José Miguel Hernández Benítez y otros
EXPERTICIA	Informe peritaje
PROCESO	2019-00024 Declarativo Especial De Divisorio
DEMANDANTE	Irma Nieto de Olivares
DEMANDADO	José Pedro Miguel Nieto Rojas
EXPERTICIA	Informe Peritaje
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE YOPAL	
PROCESO	2010-00371 Ejecutivo Singular de mínima cuantía
DEMANDANTE	Banco BBVA
DEMANDADO	José Del Carmen Fonseca
EXPERTICIA	Avalúo inmueble urbano
PROCESO	2013-00728 Ordinario Reivindicatorio
DEMANDANTE	Gustavo Pinilla Bautista
DEMANDADO	Mónica Consuelo Cardozo Gaitán
EXPERTICIA	Informe pericial
PROCESO	2013-00778 Ordinario reivindicatorio de dominio
DEMANDANTE	Luis Orlain Adain Pidiachi
DEMANDADO	Nidia Nahir Barreto Lizarazo
EXPERTICIA	Avalúo inmueble urbano
PROCESO	2014-00223 licencia para enajenar bienes de menores
DEMANDANTE	Yessid Guatibonza Herrera
DEMANDADO	Brisalda Rodriguez Cely
EXPERTICIA	Avalúo urbano
PROCESO	2012-00072 Proceso Ejecutivo
DEMANDANTE	Bancolombia
DEMANDADO	Joaquín González Cachay
EXPERTICIA	Avalúo inmueble urbano
PROCESO	2015-001129 Proceso Ejecutivo
DEMANDANTE	Robert Albeiro Melo Baquero
DEMANDADO	Rosa Fabiola Chaparro Vacca
EXPERTICIA	Avalúo de inmueble rural
JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA DE YOPAL	
PROCESO	2007-00235
DEMANDANTE	Martha Gómez

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

DEMANDADO	Herederos de José María Rivera
EXPERTICIA	Avalúo de mejoras
PROCESO	2017-00130 Unión Marital de Hecho
DEMANDANTE	Esneyder Rodríguez Quevedo
DEMANDADO	Johana Gallego Urbano
EXPERTICIA	Avalúo de Inmueble Urbano
JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE YOPAL	
PROCESO	2015-00070 Sucesión
DEMANDANTE	Andrés Benavidez Torres
DEMANDADO	Andrés Benavidez Álvarez
EXPERTICIA	Avalúo rural y avalúo urbano
PROCESO	2015-00165 Sucesión Camargo Morales
DEMANDANTE	licencia para enajenar bienes de menores
DEMANDADO	
EXPERTICIA	Avalúo inmueble urbano
PROCESO	2015-00299 Sucesión intestada
DEMANDANTE	Dora Cecilia Nuñez Roa
DEMANDADO	Causante: Dora Bertilde Roa de Nuñez
EXPERTICIA	Avalúo predio rural
JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE AGUAZUL	
PROCESO	2014-00376 Imposición de Servidumbre
DEMANDANTE	Transportadora de gas internacional SA ESP-TGI SA ESP
DEMANDADO	Gustavo Jiménez Vela
EXPERTICIA	Avalúo predio Rural y servidumbre de gas
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE MANÍ	
PROCESO	2019-00144 Especial de avalúo de perjuicios por servidumbre petrolera
DEMANDANTE	Hocol S.A
DEMANDADO	Damián Camilo Garzón Baquero y otros
EXPERTICIA	Peritaje Servidumbre petrolera
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TRINIDAD	
PROCESO	2016-0005 Ejecutivo
DEMANDANTE	Yeison Andres Burgos Giron
DEMANDADO	Carlos Aly Giron Granados
EXPERTICIA	Avalúo bien rodante
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL DE TAURAMENA	
PROCESO	2015-00099 Ejecutivo
DEMANDANTE	Banco de Bogotá
DEMANDADO	Fredy Hurtado Murillo
EXPERTICIA	Avalúo de bien rodante
JUZGADO PRIMERO PROMISCO DEL CIRCUITO DE MONTERREY	
PROCESO	2016-00185 Verbal de resolución de contrato y/o cumplimiento de promesa de compraventa
DEMANDANTE	Publio José Buitrago Fonseca y otros
DEMANDADO	Lucenit María Piña Quintero
EXPERTICIA	Informe pericial y avalúo de inmueble urbano
JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE MONTERREY	
PROCESO	2017-00191 Simulación
DEMANDANTE	Edgar Gonzalez Arevalo
DEMANDADO	Nelly Fabiola Coronado Sanchez
EXPERTICIA	Avalúo de inmueble urbano y de mejoras
JUZGADO TERCERO ADMINISTRATIVO DEL CIRCUITO YOPAL	
PROCESO	2017-00073 Reparación Directa

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
Auxiliar de la justicia

DEMANDANTE	Hayder Fula
DEMANDADO	Ministerio de Defensa – Policía Nacional
EXPERTICIA	Informe Pericial
INSPECCIÓN PRIMERA DE POLICÍA DE YOPAL CASANARE	
PROCESO	010/2014 Querrela policiva por perturbación a la posesión
QUERELLANTE	Ángela Sofía días Rodríguez y Luis Carlos Díaz Rodríguez
QUERELLADO	Ferney Méndez Garzón y Rafael Cachay Rodríguez
EXPERTICIA	Informe peritaje por Inspección Ocular de predio urbano
INSPECCIÓN SEGUNDA DE POLICÍA DE YOPAL	
PROCESO	001-2014 Querrela policiva por perturbación a la posesión
QUERELLANTE	Disnarda Niño
QUERELLADO	Reinaldo Ruiz Merchan y Esperanza Torres
EXPERTICIA	Informe peritaje por inspección ocular de predio urbano
CORREGIDURIA DE TACARIMENA	
PROCESO	110.54.041.002.015 Querrela policiva por perturbación a la posesión
QUERELLANTE	Aura Rosa Reina Camargo
QUERELLADO	Jorge Luis Reina Camargo
EXPERTICIA	Informe de Inspección Ocular de predio rural
CORREGIDURIA DE EL MORRO	
PROCESO	005-2013 Querrela policiva por perturbación a la posesión
QUERELLANTE	Eutimio Patiño Corredor
QUERELLADO	Bertoldo Fernández Silva
EXPERTICIA	Informe de Inspección Ocular de predio urbano

Valido solo para este documento
Junio 5 de 2023

YESSIKA MARTÍNEZ PIMIENTA
C.C N° 45.531.547 Cartagena.

20. BIBLIOGRAFÍA

- ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DOCUMENTO REGLAMENTARIO PROYECTO DE ACUERDO N° 18 DEL 30 DE Junio de 2000, se tiene en cuenta el actual ACUERDO N° 030 (Noviembre 30 de 2010).
- LEY 388 DE 1997 DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL I.G.A.C En el cual se establecen metodologías para la realización de avalúos.
- Contenido De Informes De Valuación De Bienes Inmuebles Rurales NTS I 02
- Valuación de Bienes Inmuebles Rurales GTS E 04
- Normas para tasaciones urbanas, TABLA FITTO Y CORVINI.

REF: EJECUTIVO SINGULAR. RAD: 85 139 40 89001 2022 00142 00 DTE: BANCO DAVIVIENDA S.A. DDO: KELLY YULIANA HURTADO CANO. ASUNTO: LIQUIDACION DE CREDITO.

Diego Fernando Roa Tamayo <diegoroa23@hotmail.com>

Mié 7/06/2023 3:48 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Casanare - Mani <j01prmpalmani@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor

JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MANI - CASANARE.

E. S. D.

REF: EJECUTIVO SINGULAR.

RAD: 85 139 40 89001 2022 00142 00

DTE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

DDO: KELLY YULIANA HURTADO CANO.

ASUNTO: LIQUIDACION DE CREDITO.

DIEGO FERNANDO ROA TAMAYO, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en calidad de apoderado judicial de la entidad demandante, por medio del presente escrito y dando cumplimiento al auto de fecha 18 de mayo de 2023, allego la liquidación de crédito: desde el **04 de noviembre de 2022 hasta el 06 de junio de 2023**.

PAGARE N° 717236

AÑO	MES	INTERES	VALOR DEL CAPITAL	INTERES
	DESDE EL 4 DE NOVIEMBRE, HASTA EL 30 DE NOVIEMBRE/2022	3,07	80.000.000	2.232.533
	DICIEMBRE / 2022	3,22	80.000.000	2.760.000
	ENERO / 2023	2,55	80.000.000	2.880.000
	FEBRERO / 2023	3,7	80.000.000	2.960.000
	MARZO / 2023	3,8	80.000.000	3.040.000
	ABRIL / 2023	3,9	80.000.000	3.120.000
	MAYO / 2023	3,7	80.000.000	2.960.000
	06 de JUNIO / 2023	3,7	80.000.000	690.666

TOTAL, CAPITAL	INTERES MORA	INTERES DE PLAZO	GRAN TOTAL
80.000.000	20.643.199	20.160.141	120.803.340

Total, de la liquidación del crédito, hasta el 06 de junio de 2023 es la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES OCHOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$ 120.803.340)**.

Gran total liquidación de lo adeudado por el demandado es de **CIENTO VEINTINUEVE MILLONES OCHOSCIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS MCTE (\$ 120.803.340)**, para que se realice una entrega de títulos por el valor precitado

Con base en lo anterior, le solicito al despacho una vez surtidos los traslados de ley, aprobar la respectiva liquidación del crédito y se **ordene también la entrega de títulos obrantes a favor de la parte demandante dentro del presente proceso, le solicito a su señoría que los títulos judiciales sean expedidos a nombre del Banco Davivienda S.A.**

Cordialmente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. F. ROA T.' with a stylized flourish.

DIEGO FERNANDO ROA TAMAYO.

ABOGADO.

Calle 40 # 32-50, oficina 1303, Edificio Comité de Ganaderos.

(8) 662 62 96 - 313 383 30 79

Villavicencio. Meta.