

**AVALUO COMERCIAL RURAL DE SERVIDUMBRE LEGAL DE  
HIDROCARBUROS (LEY 1274 DE 2009)**

**PREDIO RURAL VILLA ROSA LOTES 3 Y 4, VEREDA LA PISTA,  
CORREGIMIENTO DE GIBRALTAR, MUNICIPIO DE TOLEDO**



**PROCESO: 548204089-001-2020-00029-00**

**DEMANDANTE: CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE  
HIDROCARBUROS S.A.S.**

**DEMANDADO: ERNESTINA MILLAN DE RINCON O SUESCUN**

**AVALUADOR: JAIRO CONTRERAS MARQUEZ  
R.A.A. AVAL-13817110**

**MAYO 26 DE 2022**

## **TABLA DE CONTENIDO**

- 1. INFORMACIÓN BASICA**
- 2. ENCARGO AVALUATORIO**
- 3. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION DEL INMUEBLE**
- 4. MARCO LEGAL**
- 5. INFORMACION JURIDICA**
- 6. CARACTERIZACION DE LA REGION**
- 7. NORMATIVIDAD MUNICIPAL**
- 8. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL PREDIO**
- 9. CARACTERIZACION DEL TERRENO**
- 10. CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS**
- 11. METODOLOGIA Y PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS**
- 12. INVESTIGACION ECONOMICA**
- 13. VARIABLES DETERMINANTES DEL VALOR**
- 14. ESPECIFICACIONES DE LA VALUCION.**
- 15. MEMORIAS DE CALCULO CON EL TRATAMIENTO DE LOS DATOS**
- 16. RESULTADOS**
- 17. CLAUSULA DE PROHIBICION DE LA PUBLICACION DEL INFORME**
- 18. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO**
- 19. LOCALIZACION Y FECHA DE LA VALUCION**
- 20. NOMBRE, CALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL AVALUADOR**
- 21. CONSIDERACIONES ESPECIALES**
- 22. ANEXOS**

## AVALUO DE INMUEBLE RURAL

### I. INFORMACION BASICA

El presente informe de avalúo se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 02, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC.

<b>AVALUADOR</b>	Jairo Contreras Márquez, Ingeniero Civil inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. con Matricula No. AVAL 13817110.
------------------	---

### II. ENCARGO VALUATORIO

#### 2.1. IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE:

<b>2.1.1. NOMBRE O RAZON SOCIAL DEL SOLICITANTE:</b>	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLEDO.
--	--

<b>2.1.2. PROCESO Nº:</b>	548204089-001-2020-00029-00
---------------------------	-----------------------------

<b>2.1.3. DEMANDANTE</b>	CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S.
--------------------------	--

<b>2.1.4. DEMANDADO:</b>	ERNESTINA MILLAN DE RINCON O SUESCUN.
--------------------------	---------------------------------------

#### 2.2. OBJETO DE LA VALUACION:

<b>2.2.1. PROPOSITO O FINALIDAD DE LA VALUACION:</b>	El presente informe de avalúo se realiza a petición del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLEDO para determinar el (monto de la indemnización) valor a reconocer por la causación de daños y afectaciones por concepto de la ocupación permanente para servidumbre legal de hidrocarburos (Ley 1274 de 2009) que realiza la empresa CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S., en el predio rural "Villa Rosa lotes 3 y 4" ubicado en el Corregimiento de Gibraltar, municipio de Toledo.
--	--

<b>2.2.2. DESTINO DE LA VALUACION:</b>	JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLEDO.
--	--

<b>2.3. DEFINICION DEL VALOR A ESTIMAR:</b>	Determinar el (monto de la indemnización) valor a reconocer por la causación de daños y afectaciones por concepto de la ocupación permanente para servidumbre legal de hidrocarburos (Ley 1274 de 2009), sobre un área de 8.190 m2 para ocupación permanente.
---	---

Para la determinación del valor comercial de las áreas afectadas, se proponen el siguiente método:

**-Método de comparación o de mercado.** Es la 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

#### 2.4. IDENTIFICACION, UBICACION Y LOCALIZACION DEL INMUEBLE Y DE LOS BIENES OBJETO DE VALUACION O DICTAMEN:



Fuente: Google Earth.

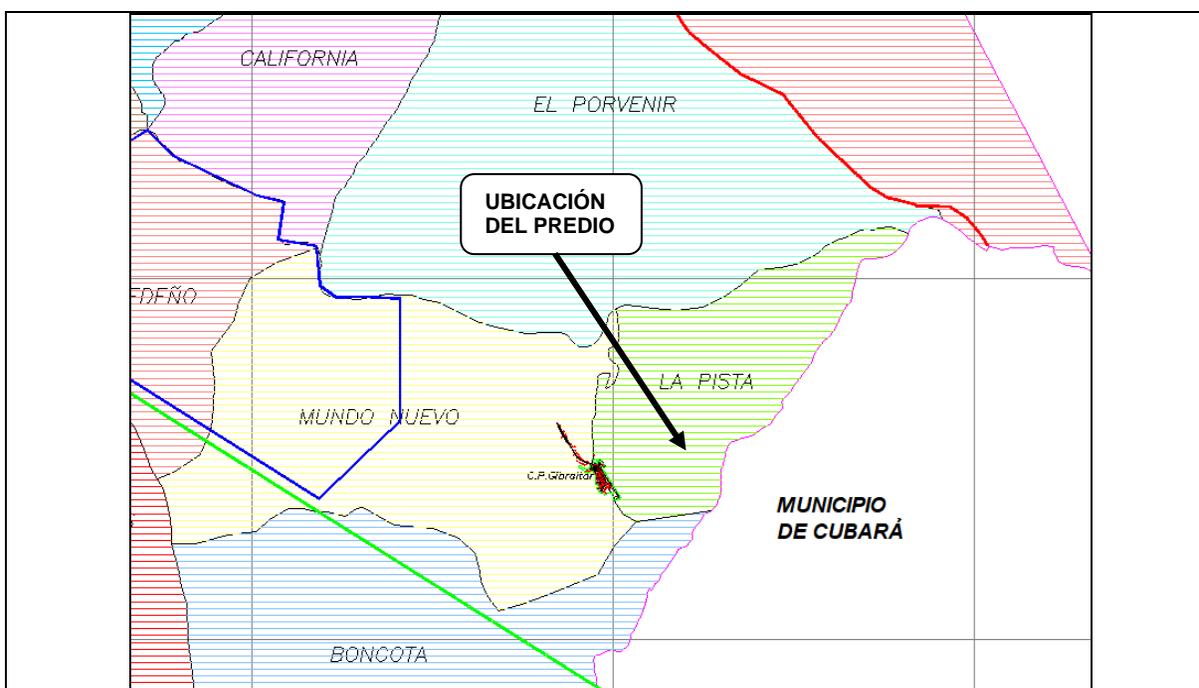
<b>2.5. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD:</b>	Según el Certificado de Tradición Matrícula Inmobiliaria No. 272-50794 impreso el 30 de junio de 2020, en la anotación 001 de fecha 10/12/2015, el titular de derechos es la señora Ernestina Millán de Rincón.
<b>2.6. FECHA DE ENTREGA:</b>	31 de mayo de 2022.
<b>2.7. FECHA DE ELABORACION DEL INFORME:</b>	26 de mayo de 2022.

<b>III. IDENTIFICACION Y CARACTERIZACION DEL INMUEBLE</b>	
<b>3.1. IDENTIFICACION FISICA:</b>	
<b>3.1.1. LOCALIZACION:</b>	
<b>3.1.1.1. PAIS DE UBICACION:</b>	Colombia.
<b>3.1.1.2. DEPARTAMENTO:</b>	Norte de Santander.
<b>3.1.1.3. MUNICIPIO:</b>	Toledo.
<b>3.1.1.4. VEREDA:</b>	La Pista, Corregimiento de Gibraltar.
<b>3.1.1.5. DIRECCION DEL BIEN INMUEBLE:</b>	Finca "Villa Rosa" Lotes #3 y 4.
<b>3.1.1.6. ACCESO:</b>	Saliendo del perímetro urbano del municipio de Cúcuta por la carretera vía Cúcuta-Chinácota-Toledo, en una distancia aproximada de 89 kms, continuando desde el casco urbano de Toledo por la carretera vía San Bernardo de Bata-Samoré-Gibraltar en terreno destapado en una distancia aproximada de 101 kms hasta el casco urbano de Gibraltar; de ahí continua unos 100 metros y cruza por la izquierda tomando un carreteable en terreno destapado en una distancia aproximada de 950 metros hasta llegar al predio.
<b>3.1.1.7. COORDENADAS APROXIMADAS DE ACCESO PRINCIPAL:</b>	Sistema de coordenadas WTN 7°00'47.7" N 72°06'36.3" O
<b>3.2. FECHA DE VISITA:</b>	6 de abril de 2022.
<b>3.3. FECHA DE RECEPCION DE DOCUMENTOS PARA LA VALUACION:</b>	3 de mayo de 2022.

<b>IV. MARCO LEGAL DEL AVALUO O DICTAMEN</b>
<p>Constitución Política de Colombia. Art. 58.  Ley 9 de 1989 modificada por la Ley 388 de 1997 y reglamentada parcialmente por el Decreto 1420 de 1998.  Resolución No 620 del 26 de septiembre de 2008, 898 2014 del IGAC. Por la cual de establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. Instructivo de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura, del IGAC de mayo 2017.  Código Civil Colombiano. Arts. 879, 1613, 1614, 2341 (responsabilidad extracontractual).  Código General Proceso. Art. 376  Ley 1274 2009. Avalúos de servidumbres de petróleos. Art 5.</p>

<b>V. INFORMACION JURIDICA</b>	
<b>5.1. IDENTIFICACION DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD</b>	
<b>5.1.1. DESCRIPCION DE LA NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD:</b>	El derecho real de dominio del predio rural de 27 Has 6.431 m <sup>2</sup> , se adquirió por Sentencia SN del 16 de septiembre de 2015 emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Toledo, registrada en la anotación No. 001 del folio de matrícula inmobiliaria No. 272-50794.
<b>5.1.2. PROPIETARIOS:</b>	Ernestina Millán de Rincón.
<b>5.1.3. LINDEROS:</b>	Los descritos en la Sentencia SN de fecha 16-09-2015 emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Toledo.
<b>5.1.4. MATRICULA INMOBILIARIA:</b>	272-50794 de fecha 30 de junio de 2020.
<b>5.1.5. NUMERO PREDIAL:</b>	54-820-00-01-0004-0472-000. Fuente: Recibo de impuesto predial expedido el 3/05/2022.
<b>5.1.6. ESCRITURA PUBLICA:</b>	Sentencia SN del 16 de septiembre de 2015 emitida por el Juzgado Promiscuo Municipal de Toledo.
<b>5.2. AFECTACIONES, GRAVAMENES Y LIMITACIONES VIGENTES SOBRE EL INMUEBLE:</b>	De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria No. 272-50794, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pamplona, se puede determinar que sobre el inmueble objeto del presente estudio, no se encontraron limitaciones al dominio o gravámenes. Sobre el predio actualmente pesa una servidumbre del Oleoducto Caño Limon Coveñas, el cual no se encuentra visualizado en el folio de matrícula inmobiliaria.

<b>VI. CARACTERIZACION DE LA REGION</b>



Fuente: División Político Rural EOT de Toledo.

<b>6.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:</b>	<p><b>Norte:</b> Con la Vereda El Porvenir.  <b>Oriente:</b> Con suelo rural del Municipio de Cubará (Boyacá), río Cobaría de por medio.  <b>Sur:</b> Con la Vereda Boncota.  <b>Occidente:</b> Con la Vereda Mundo Nuevo y el Centro Poblado de Gibraltar.</p>
<b>6.2. ACTIVIDAD ECONÓMICA:</b>	La actividad predominante para el desarrollo económico de la zona es netamente agropecuaria.
<b>6.3. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS:</b>	Estrato rural. La mayor parte de las tierras se encuentran en manos de sus propietarios, la situación de orden público en la zona es normal.
<b>6.4. INFRAESTRUCTURA VIAL Y DE TRANSPORTE:</b>	El acceso al sector se realiza por la vía que de Samoré va hacia Gibraltar, vía pavimentada en buen estado de conservación, y en el sector de la vereda La Pista se parte por un carretable en terreno destapado y buen estado de conservación.
<b>6.5. DISTANCIAS A CENTROS DE CONSUMO Y ACOPIO:</b>	<p>-Al Centro Poblado de Gibraltar a 1,05 km del límite del casco urbano.          -Al municipio de Cubará (Boyacá) a 2,13 km del límite del casco urbano.</p>
<b>6.6. INFRAESTRUCTURA DOTACIONAL:</b>	Se cuenta con escuela rural, la atención básica de salud es atendida en el Centro Poblado de Gibraltar.
<b>6.7. SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	El sector cuenta con energía eléctrica de la red de CENS, y con acueducto veredal.
<b>6.8. PERSPECTIVAS DE DESARROLLO Y VALORIZACIÓN:</b>	El desarrollo se ha centrado en la producción ganadera de cría y ceba de ganado; y también en la producción agrícola.
<b>6.9. CARACTERIZACIÓN FÍSICA DE LA REGIÓN:</b>	
<b>6.9.1. Altura:</b>	300 – 500 m.s.n.m.
<b>6.9.2. Temperatura:</b>	25 – 28 ° C
<b>6.9.3. Precipitación:</b>	4.000 – 5.000 mm.
<b>6.9.4. Piso Térmico:</b>	Cálido.
<b>6.9.5. Zona de vida:</b>	Bosque muy húmedo Tropical. (bmh-T)
<b>6.9.6. Topografía:</b>	Ligeramente plana, con pendientes entre el 0% - 5%.
<b>6.10. RECURSOS HÍDRICOS EXISTENTES:</b>	Cerca se encuentra el río Cobaría.

## VII. NORMATIVIDAD MUNICIPAL

El inmueble en estudio se encuentra localizado en una zona en litigio limítrofe entre los Departamentos de Norte de Santander y Boyacá, específicamente entre los Municipios de Toledo y Cubará. A la fecha este conflicto aún no ha sido solucionado por las autoridades nacionales, razón por la cual no existe claridad jurídica y/o geográfica que permita determinar la jurisdicción territorial.

En vista de que el Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 272-50794 indica que el predio es del Municipio de Toledo (Norte de Santander), y que el proceso lo lleva a cabo el Juzgado Promiscuo Municipal de Toledo, se presenta la normatividad correspondiente del Municipio de Toledo.

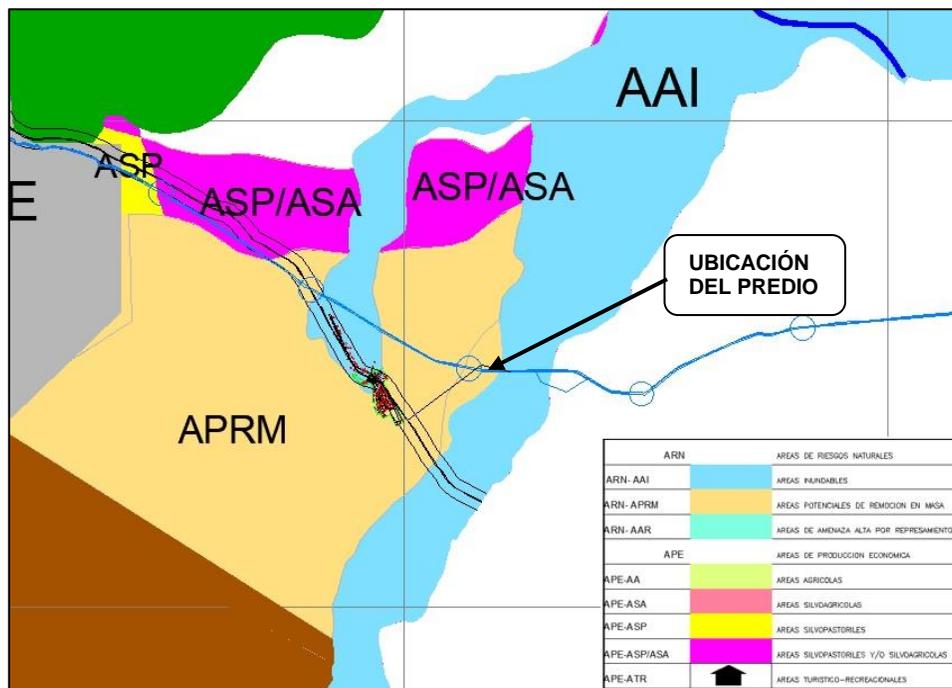
**7.1. NORMATIVIDAD:** Las contenidas en el acuerdo 019 del 22 de agosto de 2001 por la cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Toledo.

### 7.2. USOS DEL SUELO:

Según certificación de uso del suelo expedido por el Secretario de Planeación y Desarrollo del municipio de Toledo, Wilmer Yesith Cáceres Parada, con fecha 23 de abril del 2022, el predio presenta los siguientes usos:

- USO ACTUAL: Actividades principales del sector agropecuario: establecimiento de ganadería bovina con sistema de pastoreo extensivo.
- USO RECOMENDADO: APE-ASP Áreas Silvopastoriles.

Según el mapa de Zonificación Ambiental, el predio se ubica en áreas de riesgos naturales Inundables (ARN-AAI), también, el área afectada se ubica en la franja de Derecho de Vía en Obras Lineales (AUE-DDV).



Fuente: Mapa de Zonificación Ambiental del EOT de Toledo.

**“ÁREAS DE PRODUCCION ECONOMICA.** Áreas que, por su potencialidad, son aptas para el desarrollo de actividades productivas donde puede haber la dominancia de un renglón o existir la posibilidad de combinación de varios de ellos, exigiéndose que el proceso productivo se adecúe a medidas ambientales.

Se han determinado de acuerdo con la potencialidad de las características biofísicas, como por ejemplo la localización de éstas en pendientes menores del 50% y en donde las características de los suelos permiten su uso en actividades agropecuarios y en algunos casos con restricciones y tratamientos especiales.

Dentro de esta categoría contemplamos las siguientes áreas o zonas:

### **3. AREA SILVOPASTORILES (APE-ASP).**

Son áreas en donde se combinan el pastoreo con los bosques, no requieren la remoción continua y frecuente del suelo, ni dejan desprovisto de una cobertura vegetal protectora, permitiendo el pastoreo permanente del ganado dentro del bosque.

- ☞ Uso Principal: Agrosilvopastoriles, educación, investigación y ecoturismo.
- ☞ Usos Compatibles: silvicultura, sistemas agroforestales, o infraestructura para desarrollo de uso principal.
- ☞ Usos Condicionados: Usos agrícolas y pecuarios por aparte, vivienda del propietario y trabajadores, Infraestructura de servicios, agroindustria, granjas porcícolas, avícola, piscicultura, recreación, infraestructura de servicios, agroindustria, parcelaciones rurales y minería.
- ☞ Usos Prohibidos: usos urbanos, suburbanos, industriales y agricultura mecanizada.

**ÁREAS DE RIESGOS NATURALES (ARN).** Comprenden áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales que de acuerdo con el diagnóstico del municipio ocurren con mayor frecuencia, se deben tener en cuenta para la elaboración del Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal y son, amenazas por deslizamientos, por inundación, amenazas sísmicas y amenaza volcánica, esta última no existente en Toledo. Las áreas de riesgos naturales comprenden dos subzonas que son:

#### **1. ÁREAS INUNDABLES (ARN - AI)**

Corresponde al aumento lento o rápido de una capa de agua en un área específica, determinada por una serie de condiciones topográficas / geomorfológicas, hidroclimáticas y de dinámica aluvial, las áreas susceptibles a estos eventos naturales y con mayor susceptibilidad son los valles aluviales.

- ☞ Uso Principal: Conservación y Protección de los cauces y recursos naturales.
- ☞ Usos Compatibles: Uso silvícola e infraestructura para establecimiento de obras para la compatibilidad con su uso principal.
- ☞ Usos Condicionados: Agropecuarios, silvícola, agroforestales, recreación pasiva, construcción de infraestructura básica para usos compatibles, extracción persistente de productos secundarios del bosque, minería y extracción de materiales de construcción.
- ☞ Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/o mecanizado, urbano y suburbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que deteriore la cobertura vegetal.

**2. ÁREAS POTENCIALES DE MOVIMIENTOS EN MASA (ARN - APRM).** Son áreas susceptibles a procesos denudativos relacionados con el deslizamiento o transposición más o menos rápida y localizada de volúmenes variables de partículas y agregados del suelo, de mantos de meteorización, incluyendo material de suelo, detritos, bloques y masas rocosas, cuesta abajo, por incidencia de las fuerzas de desplazamiento y con participación variable del agua del suelo, topográfico y otros agentes, los cuales pueden llegar a hacer reptaciones, flujos en estado plástico o líquido, deslizamiento, desprendimiento y desplomes.

- ☞ Uso Principal: Adecuación de suelos, conservación y protección de recursos naturales.
- ☞ Usos Compatibles: Otros que tengan como finalidad la restauración morfológica, la rehabilitación, el control de procesos erosivos y la infraestructura para el desarrollo del uso principal.
- ☞ Usos Condicionados: Silvicultura, silvoagrícolas, agroforestales, minería e infraestructura para el desarrollo de los usos compatibles.
- ☞ Usos Prohibidos: Agropecuario intensivo y/o mecanizado, urbano y suburbano, tala o corte de especies forestales y todo aquel que no se relaciones con la rehabilitación.

#### **DERECHOS DE VIA EN OBRAS LINEALES (AUE – DDV):**

Los derechos de vía están constituidos por una franja paralela a las obras lineales como: Gasoductos, Poliductos, Líneas de conducción, Líneas de Transmisión eléctrica, etc. El ancho de la franja de derechos de vía se estableció teniendo en cuenta criterios de riesgo para la población y la seguridad propia de la infraestructura. Los rangos establecidos son:

- |  |         |
|--|---------|
| - Líneas de transmisión eléctrica (500 KV) | 64 mts. |
| - Líneas de transmisión eléctrica (220 KV) | 32 mts. |
| - Infraestructura petrolera                | 20 mts. |

Los suelos próximos a las obras descritas tendrán una categoría de manejo especial en la franja señalada, el área restante deberá dedicarse al uso que dentro del Esquema se haya adjudicado a la zona respectiva.

- ☞ Uso Principal: Protección Integral de los Recursos Naturales Renovables.
- ☞ Usos Compatibles: Rehabilitación ecológica, conservación y protección de suelos, agua y recursos asociados.
- ☞ Usos Condicionados: Agrícolas, pecuarios, silvícolas e infraestructura necesaria para el desarrollo del uso principal y los complementarios.
- ☞ Usos Prohibidos: Industria, parcelaciones para construcción de vivienda, agropecuarios intensivos y en general las acciones que pueden generar deterioro de la calidad ambiental.”

## VIII. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL PREDIO

<b>8.1. FRENTE SOBRE LAS VÍAS:</b>	El predio tiene frente sobre carretable veredal en buen estado, vía que comunica a Gibraltar con la Pista.
<b>8.2. CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS:</b>	Cuenta con cercas perimetrales en alambre de púas y horcones de madera, en buen estado.
<b>8.3. VIAS DE ACCESO E INTERNAS:</b>	El predio no cuenta con vía interna.
<b>8.4. EXPLOTACIÓN ECONÓMICA:</b>	En el predio se observa una actividad pecuaria de ceba de ganado.
<b>8.5. RECURSOS HÍDRICOS DISPONIBLES:</b>	El predio colinda al oriente con el río Cobaría.
<b>8.6. SERVICIOS PÚBLICOS:</b>	Cuenta con servicio de energía eléctrica y acueducto veredal.
<b>8.7. SISTEMA DE RIEGO:</b>	No tiene.
<b>8.8. DISTRITO DE RIEGO:</b>	No tiene.
<b>8.9. ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS Y AGRONOMICAS:</b>	Dato no suministrado.
<b>8.10. OTRAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS:</b>	Por el predio pasa el Oleoducto Caño Limón Coveñas. Aquí es donde se efectúan las obras de empalme del Oleoducto, mediante el sistema PHD, Obras de Perforación Horizontal.
<b>8.11. OBRAS A REALIZAR EN EL PREDIO:</b>	<p>Para el ejercicio de la servidumbre se requiere ocupar una zona de terreno de área de 8.190 m<sup>2</sup> para ocupación permanente, para las OBRAS DE PERFORACIÓN HORIZONTAL DIRIGIDA PHD RIO COBARIA.</p> <p>Las obras a ejecutar en el proyecto corresponden a una Perforación Horizontal Dirigida (PHD), por esta razón se anota que, para el desarrollo de la mismas, se requiere de dos plataformas: una en el terreno (predio) donde ingresa el taladro y otra en el terreno (predio) donde sale, por tanto, en los predios de ingreso y salida de la perforación existirán afectaciones en las mejoras existentes sobre el terreno, que para el caso corresponden a los daños. Para el cruce al cuerpo de agua y los predios intermedios no se generan daños sobre el terreno, dado que se ubican en medio de la perforación y debido a que el taladro que se usa no tiene contacto con la superficie del predio, no afectan las mejoras existentes. El predio objeto de avalúo hace parte de los predios que se ubican en medio de la perforación y la intervención a realizar no tendrá ningún contacto con la capa superficial, por tal razón no se afectará las mejoras existentes sobre el mismo y por ende no se cuantifican daños.</p>

IX. CARACTERIZACION DEL TERRENO:																									
9.1. AREAS:	<p>Área total terreno (según CTL): 27,0 Has 6.431 m<sup>2</sup>.</p> <p>Área de afectación permanente: <b>8.190 m<sup>2</sup> = 0.819 Has.</b></p>																								
9.1.1. COORDENADAS DEL AREA DE AFECTACION:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">COORDENADAS ÁREA AFECTACION</th> </tr> <tr> <th>COORDENADA</th> <th>LATITUD</th> <th>LONGITUD</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1.267.773,76</td> <td>1.217.358,99</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>1.267.760,87</td> <td>1.217.579,37</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>1.267.748,98</td> <td>1.217.782,76</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>1.267.729,17</td> <td>1.217.778,96</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>1.267.740,85</td> <td>1.217.579,24</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>1.267.751,68</td> <td>1.217.385,43</td> </tr> </tbody> </table>	COORDENADAS ÁREA AFECTACION			COORDENADA	LATITUD	LONGITUD	1	1.267.773,76	1.217.358,99	2	1.267.760,87	1.217.579,37	3	1.267.748,98	1.217.782,76	4	1.267.729,17	1.217.778,96	5	1.267.740,85	1.217.579,24	6	1.267.751,68	1.217.385,43
COORDENADAS ÁREA AFECTACION																									
COORDENADA	LATITUD	LONGITUD																							
1	1.267.773,76	1.217.358,99																							
2	1.267.760,87	1.217.579,37																							
3	1.267.748,98	1.217.782,76																							
4	1.267.729,17	1.217.778,96																							
5	1.267.740,85	1.217.579,24																							
6	1.267.751,68	1.217.385,43																							
9.1.2. VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR Y TÉCNICA:	<p>En visita de inspección Ocular y Técnica llevada a cabo el día 6 de abril de 2022, en compañía del <b>Ingeniero Rigoberto Amaya Márquez</b>, Perito Avaluador, con experiencia en la avaluación de servidumbres petroleras, se hizo el recorrido la fracción de terreno para servidumbre, constatando puntos de coordenadas de acuerdo a plano y cuadro de coordenadas suministradas por la parte actora, con GPS marca Garmin 64Sc y toma de registros fotográficos, del predio Villa Rosa Lotes 3 y 4, para lo cual se constató que se trata de la misma área, para servidumbre petrolera solicitada en avalúo por el respectivo Juzgado.</p>																								
9.2. FORMA GEOMÉTRICA Y RELIEVE:	<p>Forma geométrica: irregular.</p> <p>Relieve: Ligeramente plano.</p>																								
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">LEYENDA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">▲</span> Coordenadas</li> <li><span style="border: 2px solid green; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Predio a Intervenir</li> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Límite Predial</li> <li><span style="background-color: yellow; display: inline-block; width: 15px; height: 10px; vertical-align: middle;"></span> Área Afectación</li> </ul> </div>																									
<p>Fuente: Plano Imposición elaborado por la Jefatura de Tierras y Geomática de Cenit Transporte y Logística de Hidrocarburos.</p>																									

<p><b>9.3. ESTUDIO AGROLOGICO Y DE SUELOS:</b></p>	<div style="text-align: center;">  </div> <p><b>Clase Agrológica IV</b>  Esta clase de suelos tienen limitaciones severas que restringen la posibilidad de elección de cultivos y requieren prácticas de manejo y conservación muy cuidadosas. Los suelos se pueden utilizar además de cultivos, en ganadería, forestería, agroforestería y conservación. Entre sus limitantes pueden presentarse, las pendientes de entre 12 % y 25%, erosión ligera a moderada, profundidad efectiva, superficial, encharcamiento, y capacidad de retención de humedad baja, entre otros.</p> <p><b>Subclase IVh.</b>  Los suelos de esta subclase tienen fuertes limitaciones debidas a la ocurrencia de inundaciones ocasionales, encharcamientos, poco prolongados y drenaje natural pobre en algunos sectores, que hacen disminuir fuertemente las opciones de selección para uso.</p>		
<p><b>9.4. RELIEVE Y TOPOGRAFÍA:</b></p>	<p>Ligeramente plano con pendientes entre 0-5%.</p>		
<p><b>9.5. VOCACIÓN DEL SUELO:</b></p>	<p>Estas áreas corresponden a la clase IV por su capacidad de uso, donde el uso predominante son la ganadería de pastoreo extensivo, pastos naturales y mejorados, y agricultura con cultivos de subsistencia.</p>		
<p><b>9.6. UNIDADES FISIOGRAFICAS:</b></p>	<p>Suelos dentro de un clima cálido muy húmedo; caracterizado por temperaturas entre 25-28°C y una precipitación de lluvia de 4.000 a 5.000 mm; según Holdridge corresponde a la zona de vida de bosque muy húmedo tropical (bmh-T).</p>		
	<p><b>DESCRIPCION</b></p>	<p><b>CLASE AGROLOGICA</b></p>	<p><b>AREA</b></p>
<p><b>Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1)</b></p>	<p>IV</p>	<p>27 Has 6.431 m<sup>2</sup>.</p>	
<p><b>9.7. ESTADO ACTUAL DE EXPLOTACION DEL SUELO:</b></p>	<p>El predio presenta uso ganadero en pequeña escala.</p>		
<p><b>9.8. CONFLICTO DE USO DEL SUELO:</b></p>	<p>El uso permitido según el EOT del municipio es el Silvopastoril.</p>		
<p><b>9.9. CONDICIONES FAVORABLES O DESFAVORABLES DEL TERRENO:</b></p>	<p>La topografía ligeramente plana, la disponibilidad de agua por acueducto veredal y quebradas aledañas, y el acceso directo por carretable veredal hace que el terreno sea apto para el desarrollo agropecuario.</p>		
<p><b>9.10. SERVIDUMBRES E IMPACTOS DE LAS SERVIDUMBRES:</b></p>	<p>Se evidencia que existe una tubería subterránea del Oleoducto Caño Limón Coveñas, el cual no tiene inscrita esta servidumbre en el CTL.</p>		
<p><b>9.11. OTRAS RESTRICCIONES FÍSICAS AL APROVECHAMIENTO:</b></p>	<p>Las que contempla el EOT como usos condicionados y prohibidos.</p>		
<p><b>9.12. AREAS DE PROTECCIÓN EXISTENTES:</b></p>	<p>Existe un área de protección por ronda hídrica de 2.016,38 m<sup>2</sup>, dentro del área afectada del presente estudio.</p>		

## X. CARACTERIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS:

Las obras a ejecutar en el proyecto corresponden a una Perforación Horizontal Dirigida (PHD), por esta razón se anota que, para el desarrollo de la mismas, se requiere de dos plataformas: una en el terreno (predio) donde ingresa el taladro y otra en el terreno (predio) donde sale, por tanto, en los predios de ingreso y salida de la perforación existirán afectaciones en las mejoras existentes sobre el terreno, que para el caso corresponden a los daños. Para el cruce al cuerpo de agua y los predios intermedios no se generan daños sobre el terreno, dado que se ubican en medio de la perforación y debido a que el taladro que se usa no tiene contacto con la superficie del predio, no afectan las mejoras existentes.

El predio objeto de avalúo hace parte de los predios que se ubican en medio de la perforación y la intervención a realizar, no tendrá contacto con la capa superficial, por tal razón no se afectará las mejoras existentes sobre el mismo y por ende no se cuantifican daños.

## XI. METODOLOGIA Y PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS

Para la determinación de valor comercial del bien inmueble se utilizaron métodos establecidos en la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, la Resolución 0898 del 19 de agosto de 2014 y la Resolución 1044 del 29 de septiembre de 2014 expedidas por el IGAC.

Método de comparación o de mercado. Es la 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 de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

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

## XII. INVESTIGACION ECONOMICA

### INVESTIGACION ECONOMICA DE MERCADO.

En la zona inmediata en la que se ubica el predio en estudio se establece una escasa oferta de predios, debido básicamente a la consolidación de usos agropecuarios y actividades relacionadas con la explotación de hidrocarburos e infraestructura petrolera y debido a esta condición son predios catalogados como **Suelos de Categoría de manejo especial**, debido a que presentan, riesgos para la población y por la seguridad propia de la infraestructura petrolera.

Por lo anterior, se hizo necesario ampliar el espectro de análisis, con el fin de establecer el comportamiento a nivel regional de los valores del suelo y de esta manera identificar la situación actual de predios rurales que guarden similitud con el área en estudio.

Analizando los datos de ofertas se logró establecer que la ubicación con respecto a los centros urbanos principales, la accesibilidad a vías vehiculares, así como el tamaño predial se constituyen como factores determinantes en la construcción de los valores unitarios de terreno. Es evidente la variación sustancial de los valores de acuerdo con la localización respecto a los cascos urbanos de Cubará, Saravena, Tame y Puerto Rondón.

Se encontraron las siguientes ofertas de inmuebles en sectores similares a la de ubicación del predio objeto de estudio, las cuales se relacionan a continuación:

No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	TERRENO	CONSTRUCCION	OBSERVACIONES	NOMBRE FUENTE	TELEFONO FUENTE
				AREA Ha	AREA M <sup>2</sup>			
1	Finca	Finca en Toledo	\$ 230.000.000	24,0	45,0	Finca semiplana, con casa de 3 alcobas con baño, nacimientos de agua.	Inmobiliaria San Nicolas	3203250136
2	Finca	Finca en Tame-Arauca	\$ 5.000.000.000	725,0	0,0	Finca semiplana.	Inmobiliaria San Nicolas	3203250136
3	Finca	Finca en Puerto Rondon-Arauca	\$ 290.000.000	40,0	0,0	Finca semiplana, sobre via principal.	Inmobiliaria San Nicolas	3203250136

### XIII. VARIABLES DETERMINANTES DEL VALOR

Para determinar el valor comercial de los daños ocasionados (daño emergente), se ha tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

- 1.-Desarrollo del predio con actividades ganaderas.
- 2.-Ubicación del inmueble según el EOT del municipio de Toledo, en una zona con uso permitido Silvopastoril.
- 3.-El sector de ubicación del inmueble goza de buena infraestructura vial, proximidad a núcleos de abastecimiento y comercialización.
- 4.-El predio está ubicado según el EOT del municipio, en zona ARN-AAI (Áreas de Riesgos Naturales – Áreas Inundables).
- 5.-Según el artículo 67 de la Ley 388/97, la Ley 1274 del 2009 (Procedimiento para avalúos de servidumbre petroleras), el perito deberá rendir el informe pericial **“Para efectos del avalúo el perito tendrá en cuenta las condiciones objetivas de afectación que se puedan presentar de acuerdo con el impacto que la servidumbre genere sobre el predio, atendiendo la indemnización integral de todos los daños y perjuicios, sin perjuicio de las reclamaciones posteriores que pueda presentar el propietario, poseedor u ocupante de los predios afectados por daños ocasionados a los mismos durante el ejercicio de las servidumbres”**.
- 6.-Las obras a ejecutar en el proyecto corresponden a una Perforación Horizontal Dirigida (PHD), por esta razón se anota que, para el desarrollo de la mismas, se requiere de dos plataformas: una en el terreno (predio) donde ingresa el taladro y otra en el terreno (predio) donde sale, por tanto, en los predios de ingreso y salida de la perforación existirán afectaciones en las mejoras existentes sobre el terreno, que para el caso corresponden a los daños. Para el cruce al cuerpo de agua y los predios intermedios no se generan daños sobre el terreno, dado que se ubican en medio de la perforación y debido a que el taladro que se usa no tiene contacto con la superficie del predio, no afectan las mejoras existentes. **El predio objeto de avalúo hace parte de los predios que se ubican en medio de la perforación y la intervención a realizar no tendrá ningún contacto con la capa superficial, por tal razón no se afectará las mejoras existentes sobre el mismo y por ende no se cuantifican daños.**

### XIV. ESPECIFICACIONES DE LA VALUACION:

<b>13.1. DEFINICION DE VALOR UTILIZADA:</b>	Valor causado por daños (daño emergente) por la afectación en la zona de servidumbre permanente, en el predio Villa Rosa lotes 3 y 4.
<b>13.2. PROPOSITO DE LA VALUACION:</b>	Determinar el monto de los daños y afectaciones, con motivo de la servidumbre impuesta en el predio, en un área parcial definida en el presente estudio.

<b>13.3. ALCANCE DEL INFORME VALUATORIO Y AMBITO DE APLICACION:</b>	<p>ALCANCE: Determinar el (monto de la indemnización) valor a reconocer por la causación de daños y afectaciones por concepto de la ocupación permanente para servidumbre legal de hidrocarburos (Ley 1274 de 2009) que realiza la empresa CENIT TRANSPORTE Y LOGÍSTICA DE HIDROCARBUROS S.A.S., en el predio rural "Villa Rosalotes 3 y 4" ubicado en el Corregimiento de Gibraltar, municipio de Toledo.</p> <p>AMBITO DE APLICACIÓN: El presente informe de avalúo se realiza a petición del JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE TOLEDO.</p>
---	--

## XV. MEMORIAS DE CALCULO CON EL TRATAMIENTO DE LOS DATOS

### 1. INDEMIZACIÓN DE LA SERVIDUMBRE.

Según la investigación económica (mercado inmobiliario), y aplicando el método comparativo, se realiza el siguiente procesamiento estadístico:

INVESTIGACION DE MERCADO											
No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	Valor Depurado	EDIFICACIONES Y / O MEJORAS				TERRENO	
						Area m2	Valor		Area has	Valor	
							Unitario	Total		Total	Unitario
1	Finca	Finca en Toledo	\$ 230.000.000	10%	\$ 207.000.000	45	\$ 500.000	\$ 22.500.000	24	\$ 184.500.000	\$ 7.687.500
2	Finca	Finca en Tame-Arauca	\$ 5.000.000.000	0%	\$ 5.000.000.000				725	\$ 5.000.000.000	\$ 6.896.552
3	Finca	Finca en Puerto Rondon-Arauca	\$ 290.000.000	0%	\$ 290.000.000				40	\$ 290.000.000	\$ 7.250.000
<b>VALOR ADOPTADO \$7.300.000. Ha.</b>										PROMEDIO	\$ 7.278.017
										DESVIACION ESTANDAR	\$ 396.218
										COEFICIENTE DE VARIACION	5,44
										LIMITE SUPERIOR	\$ 7.674.235
										LIMITE INFERIOR	\$ 6.881.799

De acuerdo a la investigación de mercado y a la depuración de las ofertas encontradas se puede observar que los predios con uso o destinación ganadera, con topografía semiplana oscila entre \$ 6.881.799 y \$ 7.674.235 por ha, dependiendo de la ubicación específica, distancia a Centros Poblados, distancia a la carretera y el área del predio. Considerando lo anterior, se adopta como valor de terreno para predios con vocación ganadera un valor de **\$ 7.300.000 por ha**, equivalente a \$ 730 por m<sup>2</sup>.

**La servidumbre a liquidar corresponde a una franja de afectación permanente.** El valor de la faja de servidumbre, se basa en el valor comercial de predios similares, sin afectación, aplicando un porcentaje entre 30% y 100% en función de:

- Uso real actual y potencialidad de uso futuro.
- Trazado de la red – sitio por el cual se ubica la servidumbre dentro del predio.
- Relación entre área afectada y área total.
- Restricciones impuestas.

CATEGORÍA	OBSERVACIONES	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN
BAJA	Limitaciones mínimas que no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte de 20 años no habrá cambio en el uso actual ni en el uso potencial del predio.	30% - 40%
MEDIA	Limitaciones que afectan parcialmente el uso actual (i.e. prohibición de siembra de árboles de altura superior a 5 m., permitiendo el cultivo de legumbres). O se prevé que en un horizonte mediano habrá cambio en el uso actual o en el uso potencial del predio.	50% - 70%
ALTA	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio. Predios urbanos	90% - 100%

Para el presente estudio, el área afectada se encuentra en la categoría Media del cuadro anterior, luego se le aplica un porcentaje del 60% al valor comercial, dando el siguiente resultado:

Valor Servidumbre (suelo aprovechable) = \$ 7.300.000 x 60% = **\$ 4.380.000 Ha**

**Metodología para la valoración del área en Suelo de Protección (Ronda de Río):**

Para la valoración de la ronda de río, teniendo en cuenta que no se encuentra información de ofertas ni ventas para este tipo de terreno, se decide aplicar la metodología aceptada por la Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), en los avalúos rurales para proyectos de infraestructura vial, tomando el valor del límite inferior del análisis estadístico para el área afectada. Valor adoptado **\$ 6.882.000 / Ha**

**La servidumbre a liquidar corresponde a una franja de afectación permanente.** El valor de la faja de servidumbre, se basa en el valor comercial de predios similares, sin afectación, aplicando un porcentaje entre 30% y 100% en función de:

- Uso real actual y potencialidad de uso futuro.
- Trazado de la red – sitio por el cual se ubica la servidumbre dentro del predio.
- Relación entre área afectada y área total.
- Restricciones impuestas.

CATEGORÍA	OBSERVACIONES	PORCENTAJE DE AFECTACIÓN
BAJA	Limitaciones mínimas que no afectan el uso actual ni el uso potencial futuro del predio. Se prevé que en un horizonte de 20 años no habrá cambio en el uso actual ni en el uso potencial del predio.	30% - 40%
MEDIA	Limitaciones que afectan parcialmente el uso actual (i.e. prohibición de siembra de árboles de altura superior a 5 m., permitiendo el cultivo de legumbres). O se prevé que en un horizonte mediano habrá cambio en el uso actual o en el uso potencial del predio.	50% - 70%
ALTA	Limitaciones que afecten el uso actual o el uso potencial futuro del predio. Predios urbanos	90% - 100%

Para el presente estudio, el área afectada se encuentra en la categoría Media del cuadro anterior, luego se le aplica un porcentaje del 60% al valor comercial, dando el siguiente resultado:

Valor Servidumbre (suelo protegido) = \$ 6.882.000 x 60% = **\$ 4.129.200 Ha**

## XVI. RESULTADOS

DESCRIPCION	UNID	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR TOTAL
SERVIDUMBRE PERMANENTE - SUELO APROVECHABLE	Ha	0,617362	\$ 4.380.000,00	\$ 2.704.045,56
SERVIDUMBRE PERMANENTE - SUELO PROTEGIDO	Ha	0,201638	\$ 4.129.200,00	\$ 832.603,63
VALOR TOTAL INDEMNIZACION				\$ 3.536.649,19

**SON: TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON DIECINUEVE CENTAVOS M/CTE.**



**JAIRO CONTRERAS MÁRQUEZ**  
Registro Abierto de Avaluadores  
R.A.A. AVAL- 13817110

**VIGENCIA DEL AVALÚO:** de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## XVII. CLAUSULA DE PROHIBICION DE PUBLICACION DEL INFORME

“Nosotros no revelamos información alguna sobre la valuación sin el consentimiento escrito del mismo, por lo tanto el presente informe valuatorio es de carácter confidencial y su finalidad está definida en este documento, por lo tanto, queda expresamente prohibida, cualquier otra utilización, la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo”.

## XVIII. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Para la elaboración del presente informe se da cumplimiento a las normas NTS S 04, y NTS I 02, la resolución 0620 del 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, y las mejores prácticas internacionales para la elaboración de avalúos técnicos; además, declaramos que:

- Hago constar que la fuente de los datos legales aquí consignados fue tomada de los documentos suministrados por el solicitante. Por lo tanto, no asumo responsabilidad por las descripciones que se encuentran consignadas en la escritura, así como tampoco por las consideraciones de tipo legal que de ellas se deriven.
- Acepto que el título de propiedad consignado en la escritura y matrícula inmobiliaria es correcto, también toda información contenida en los documentos suministrados por el interesado, por lo tanto, no respondo por la precisión de los mismos, ni por los errores de tipo legal contenidos en ellos.
- Presumo que no existen factores exógenos que afecten el bien en su subsuelo o en las estructuras allí erigidas. No asumo responsabilidad alguna por cualquier condición que no estuvo a nuestro alcance determinar u observar.
- He asumido que los propietarios han cumplido con todas las reglamentaciones de carácter nacional, departamental o municipal y en particular aquellas disposiciones urbanísticas que rigen en la zona que puedan afectar a la propiedad objeto del presente estudio.
- Hago constar que he visitado personalmente el bien objeto del presente avalúo.

- El presente avalúo está sujeto a las condiciones actuales del país y de la localidad en sus aspectos socioeconómicos, jurídicos, urbanísticos y del mercado, cualquier cambio o modificación en dicha estructuración alterará la exactitud de dicho avalúo.
- El estudio efectuado conduce a un valor objetivo del inmueble. En el valor de negociación pueden intervenir varios factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever tales como habilidad de los negociadores, urgencia económica del vendedor, intereses y pagos pactados o demasiado interés del comprador.
- Los análisis y resultado solo se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- No tenemos interés presente ni futuro en la propiedad objeto de avalúo y no hemos sido ni somos propietarios parcial o totalmente de los bienes evaluados.
- Los honorarios del valuador no dependen de aspectos del informe, sino de las áreas del bien inmueble y del valor de la valuación.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- El valuador tiene experiencia y conocimiento del mercado local y la tipología de bienes que están valorando.
- Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000 De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Gobierno nacional el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble evaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

#### XIX. LOCALIZACION Y FECHA DE LA VALUACION

<b>19.1. LUGAR DONDE SE ADELANTO LA VALUACION:</b>	San José de Cúcuta.
<b>19.2. FECHA A PARTIR DE LA CUAL TIENE EFECTO LA VALUACION:</b>	Mayo 31 del 2022.
<b>19.3. FECHA DEL INFORME</b>	Mayo 31 del 2022.

#### XX. NOMBRE, CALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR

<b>20.1. NOMBRE DEL AVALUADOR:</b>	Jairo Contreras Márquez.
<b>20.2. REGISTRO DE ACREDITACION DEL VALUADOR:</b>	Registro Abierto de Avaluadores; R.A.A. No. AVAL 13817110
<b>20.3. IDENTIFICACION DE LOS PROFESIONALES QUE ACTUARON EN LA VALUACION:</b>	Jairo Contreras Márquez.
<b>20.4. DECLARACION DE NO VINCULACION CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACION (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)</b>	Declaro que no tengo interés financiero ni de otra índole en el inmueble valuado, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, además el informe es confidencial para las partes, 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.
<b>20.5. FIRMA DEL VALUADOR:</b>	

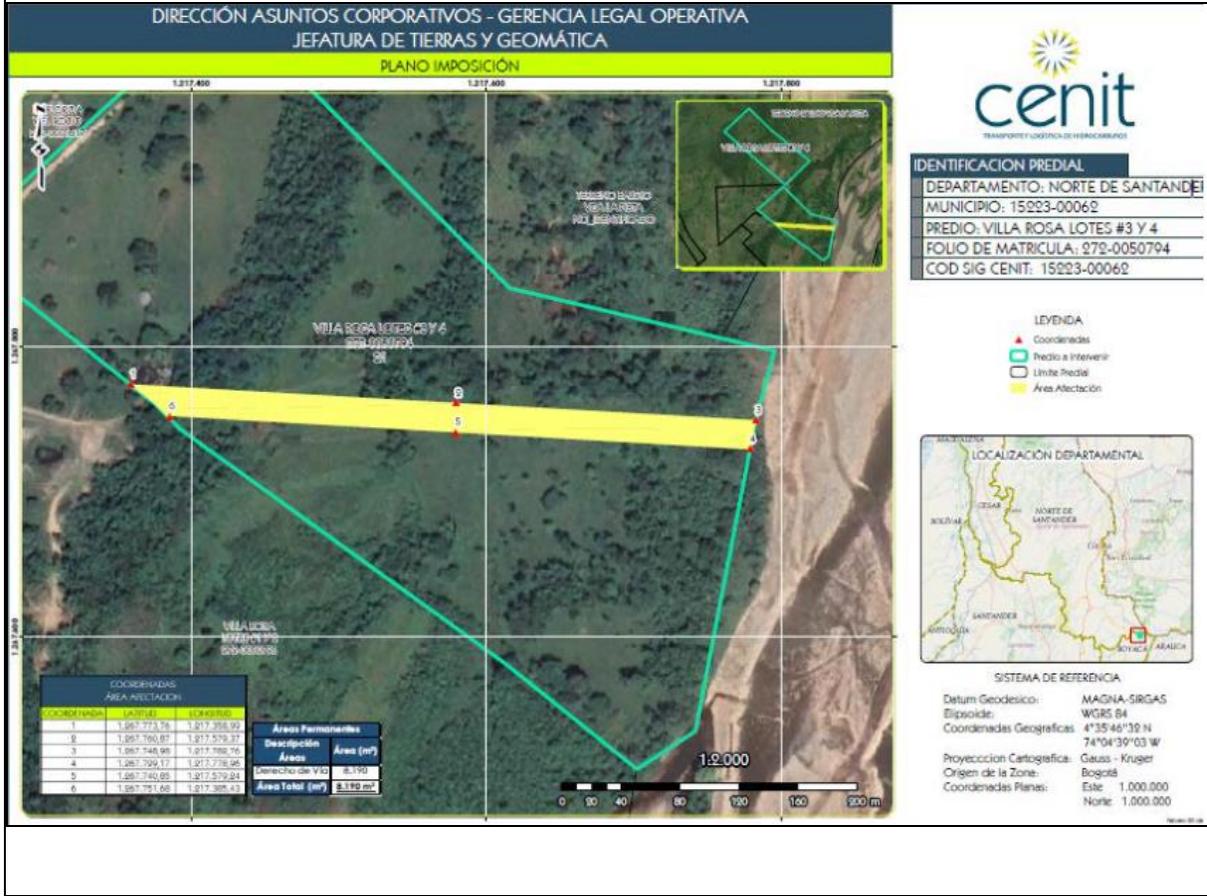
<b>XXI. CONSIDERACIONES ESPECIALES</b>	
<b>21.1. HIPOTISIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS:</b>	El predio objeto de análisis se encuentra en zona de riesgos naturales en áreas inundables. No presenta problemas de inseguridad ciudadana.
<b>21.2. HIPOSTEIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS:</b>	El predio presenta buena localización al ubicarse frente a la carretera veredal, vía a La Pista y cerca del Centro Poblado de Gibraltar y de Cubara.

<b>XXII. ANEXOS</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fotografías.</li> <li>- Documentos: Certificado de Tradición y Libertad, Certificado Uso del Suelo, Recibo de Impuesto Predial.</li> <li>- Cartografía, planos.</li> <li>- Imágenes</li> </ul>

# REGISTRO FOTOGRAFICO



# PLANO DE IMPOSICIÓN







**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAMPLONA  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

Certificado generado con el Pin No: 200630109031475798

Nro Matricula: 272-50794

Pagina 2

Impreso el 30 de Junio de 2020 a las 04:23:02 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: 2020-7986

FECHA: 30-06-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GLORIA SUAREZ CHINCHILLA

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

## ANEXO. CERTIFICADO USO DEL SUELO.

 Municipio de Toledo NIT.890.501.362-0	<b>SISTEMA DE GESTION DE CALIDAD Y DE CONTROL INTERNO</b>	CODIGO:PE05
		VERSION: 1
	<b>COMUNICACIÓN EXTERNA</b>	Página 1 de 1

### **LA SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO MUNICIPAL DE TOLEDO NORTE DE SANTANDER**

#### **CERTIFICA**

Que El predio Rural Villa Rosa Lotes 3 y 4, Identificada con matrícula inmobiliaria No. 272-50794 y Código Catastral No. 00-01-0004-0472-000, ubicado en la Vereda La Pista, Corregimiento de Gibraltar, Municipio de Toledo Norte de Santander, propiedad de la Señora HERNESTINA MILLAN DE RINCON, Identificada con Cedula de ciudadanía No. 33.375.014, en cuanto al uso actual y recomendado el Suelo de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial, aprobado mediante Acuerdo 019 de 22 de Agosto de 2001.

Área Total. 27. Hectáreas 6.431 metros cuadrados.

- 1. USO ACTUAL:** Actividades principales del sector agropecuario; establecimiento de ganadería bovina con sistema de pastoreo extensivo,
- 2. USO RECOMENDADO:** APE-ASP Áreas Silvo pastoriles.

Se expide a los 23 días del mes de Abril de 2022 a Solicitud del interesado.

  
**WILMER YESITH CACERES PARADA**  
Secretario de Planeación y Desarrollo.

Elaboró: Víctor Cañas  
Revisó: Wilmer. C. Parada

*¡Toledo Nuestro Compromiso!*

Calle 13 No. 5-35 Toledo Norte de Santander - Conmutador 5670028  
[alcaldia@toledo-nortesantander.gov.co](mailto:alcaldia@toledo-nortesantander.gov.co)

**ANEXO. IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO.**



**DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER  
ALCALDIA MUNICIPAL DE TOLEDO  
NIT. 890501362-0  
LIQUIDACIÓN OFICIAL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO**

**FACTURA No.**

**LP202200000698**

Fecha expedición: 03/05/2022

Fecha vencimiento: 31/05/2022

<b>NUMERO PREDIAL:</b> 000100040472000	<b>AVALÚO:</b> \$6,971,000.00	<b>AREA TOTAL:</b> 276.431,00
<b>PROPIETARIO:</b> MILLAN RINCON ERNESTINA	<b>AREA CONSTRUIDA:</b> 0,00	
<b>C.C ó NIT:</b> 33375014	<b>HECTAREA:</b> 27,00	
<b>MATRÍCULA:</b>	<b>METROS:</b> 6.431,00	
<b>DIRECCIÓN:</b> VILLA ROSA LOTE 3Y4 LA PISTA	<b>VIGENCIAS LIQUIDACIÓN: AÑO HASTA</b>	

CONCEPTO	VIGENCIA	TARIFA	CAPITAL	INTERES	TOTAL
IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	2022	0,50 x Mil	34.855,00	3.431,00	38.286,00
SOBRETASA AMBIENTAL	2022	0,15 %	10.457,00	1.029,00	11.486,00
<b>TOTALES</b>					
			45.312,00	4.460,00	
<b>SUB TOTAL</b>					49.772,00
<b>FACTURACION</b>					\$9.000,00

\* Después de la fecha de vencimiento con recargo, solicite un nuevo estado de cuenta.  
\* El no pago oportuno de sus Impuestos, genera Intereses a la Tasa Máxima Legal.

**TOTAL A PAGAR \$58,772,00**

**BANCO**

ALCALDIA MUNICIPAL DE TOLEDO NIT. 890501362-0 IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO	<b>FACTURA No. LP202200000698</b>								
NUMERO PREDIAL: 000100040472000 PROPIETARIO: MILLAN RINCON ERNESTINA C.C ó NIT: 33375014	<table border="1"> <tr> <td rowspan="2">PAGUESE ANTES DE:</td> <td>DIA</td> <td>MES</td> <td>AÑO</td> </tr> <tr> <td align="center">31</td> <td align="center">05</td> <td align="center">2022</td> </tr> </table>	PAGUESE ANTES DE:	DIA	MES	AÑO	31	05	2022	
PAGUESE ANTES DE:	DIA		MES	AÑO					
	31	05	2022						
 (415)7709998188730(8020)00202200000698(3900)058772(96)20220531	<table border="1"> <tr> <td>IMPUESTO PREDIAL:</td> <td align="right">47.286,00</td> </tr> <tr> <td>SOBRETASA AMBIENTAL:</td> <td align="right">11.486,00</td> </tr> <tr> <td>SOBRETASA BOMBERIL</td> <td align="right">0,00</td> </tr> <tr> <td><b>TOTAL A PAGAR</b></td> <td align="right"><b>\$ 58.772,00</b></td> </tr> </table>	IMPUESTO PREDIAL:	47.286,00	SOBRETASA AMBIENTAL:	11.486,00	SOBRETASA BOMBERIL	0,00	<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>\$ 58.772,00</b>
	IMPUESTO PREDIAL:	47.286,00							
	SOBRETASA AMBIENTAL:	11.486,00							
	SOBRETASA BOMBERIL	0,00							
<b>TOTAL A PAGAR</b>	<b>\$ 58.772,00</b>								
BANCOS AUTORIZADOS PARA PAGOS: BANCOLOMBIA CTA CTE # 476800476-24 CONV. #87323 BANCO AGRARIO CTA.AHO # 451600046553 CONV. 14549									