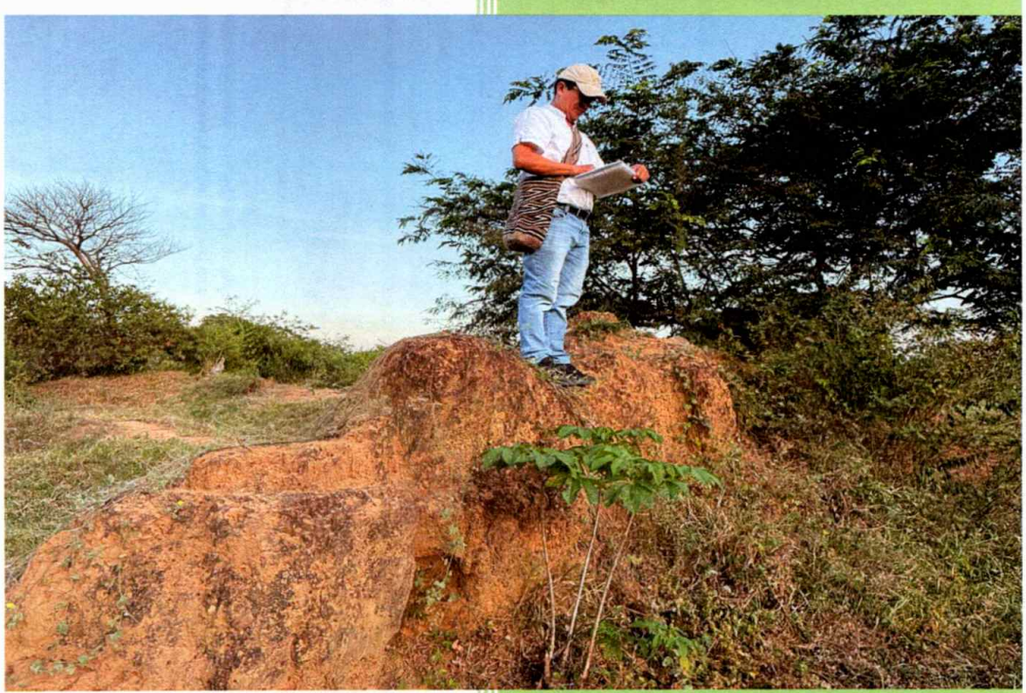
2024

AVALUO COMERCIAL - RURAL



AVALUO COMERCIAL

MATRICULA INMOBILIARIA

475 - 39950

ING. REINALDO PEREZ HURTADO
R.A.A. – AVAL 9396941.
SERVICIOS DE AVALÚOS, TOPOGRAFÍA E INGENIERÍA

AVALÚO COMERCIAL

PREDIO RURAL DENOMINADO "LOTE 5 MANZANA C", M.I. 475-39950 DE LA VEREDA JAGÜITO PAZ DE ARIPORO - CASANARE.

TABLA DE CONTENIDO

I. PARÁMETROS AVALUATORIOS 4
1.1. OBJETO DEL AVALUÓ 4
1.2. CLASE DE AVALÚO 4
1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO 4
1.4. AVALÚO RURAL 4
1.5. SOLICITANTE. 4
1.6. FECHA DEL INFORME 4
1.7. VIGENCIA DEL AVALÚO 4
1.8. CATEGORÍAS Y ALCANCE DEL AVALÚO 4
1.9. AVALUADOR. 5
II. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL. 5
2.1. TIPO DE BIEN 5
2.2. USO ACTUAL DEL INMUEBLE. 5
2.3. DIRECCIÓN Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE. 5
III. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE PAZ DE ARIPORO 7
3.1. GEORREFERENCIACIÓN DEL MUNICIPIO. 7
3.1.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA 7
3.1.2. DISTANCIA DE REFERENCIA 7
3.1.3. GEOGRAFÍA Y RELIEVE 7
3.1.4. CLIMATOLOGÍA 8
3.1.5. FUENTES HÍDRICAS 8
3.1.6. ECONOMÍA Y DESARROLLO. 8
3.1.7. TRANSPORTE Y VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO 8
3.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS 9

OFICINA CARRERA 4A # 2-73 PAZ DE ARIPORO – CASANARE
CELULAR. 311 808 10 59
EMAIL. reinaldoperezhurtadoing@gmail.com

IV. MARCO JURÍDICO. 9
V. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL. 10
VI. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO OBJETO DE AVALUÓ. 12
6.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES. 12
6.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN. 12
6.3. CONDICIONES CLIMÁTICAS. 13
6.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR. 13
6.5. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO. 13
VII. VISITA DE CAMPO. 14
VIII. REGISTRO FOTOGRAFICO. 15
IX. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO "LOTE 5 MANZANA C" MATRICULA INMOBILIARIA No. 475-39950. 17
9.1. ESTUDIO DE TÍTULOS. 17
9.2. CEDULA CATASTRAL. 20
9.3. MATRICULA INMOBILIARIA. 20
9.4. NOMENCLATURA OFICIAL. 20
9.5. SOPORTES. 20
9.6. GRAVAMENES. 21
9.7. TIPO DE PROPIEDAD. 21
9.8. TIPO DE INMUEBLE. 21
9.9. DESTINACIÓN ACTUAL. 21
X. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL INMUEBLE "LOTE 5 MANZANA C" M.I. 475 - 39950. 21
10.1. ESPECIFICACIONES DEL PREDIO. 21
10.1.1. ÁREA DEL PREDIO SEGÚN DOCUMENTOS 22
10.1.2. LINDEROS DEL PREDIO. 22
10.1.3. FORMA GEOMÉTRICA. 22
10.1.4. VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE. 23
10.1.5. FRENTE DE VÍA. 23
10.1.6. ESTRATO. 23
10.1.7. SERVICIOS PÚBLICOS. 23

OFICINA CARRERA 4A # 2-73 PAZ DE ARIPORO – CASANARE
CELULAR. 311 808 10 59
EMAIL. reinaldoperezhurtadoing@gmail.com

10.1.8. ILUMINACIÓN. 23
10.1.9. ESTADO DE CONSERVACIÓN. 24
10.1.10. HIDROLOGÍA. 24
10.1.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION. 24
La demanda **en la zona donde se encuentra el "Lote 5 Manzana C" es buena** en razón porque es un sector pacífico, adquiere características únicas del ecosistema natural y cuenta con abundante flora y fauna. Además de ello, el uso potencial de los suelos está destinados a la conservación de la biodiversidad, así como también para llevar a cabo las actividades limitadas de la ganadería y la agricultura pero con prácticas de manejo, riego, nivelación, fertilización y controles fitosanitarios, volviéndose aptos para cultivos comerciales y de subsidencia (acorde al P.B.O.T. 2014-2026). En conclusión, la vereda Jagüito, lugar donde se situá el predio objeto de avaluó, se encuentra en un sector con uso potencial Agropastoril, sin embargo este terreno se proyecta para el uso de vivienda campesina. 24
XI. TRABAJO TOPOGRAFICO. 24
XII. **DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL INMUEBLE "LOTE 5 MANZANA C"** 25
12.1. CALCULO DEL AVALUÓ COMERCIAL DEL METRO CUADRADO EN ZONA RURAL, EN LOTES URNANIZABLES NO URBANIZADOS. 25
XIII. MÉTODOS VALUATORIOS. 26
13.1. METODOLOGÍA UTILIZADA: 26
13.2. GEORREFERENCIACIÓN DE LOS PREDIOS 27
XIV. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO 27
XV. CONCLUSIONES. 28
XVI. CERTIFICACIÓN DICTAMEN. 28
XVII. ANEXOS. 29

OFICINA CARRERA 4A # 2-73 PAZ DE ARIPORO – CASANARE
CELULAR. 311 808 10 59
EMAIL. reinaldoperezhurtadoing@gmail.com

I. PARÁMETROS AVALUATORIOS

1.1. OBJETO DEL AVALUÓ

Determinar el avaluó comercial del área de terreno del bien inmueble rural denominado "Lote 5 Manzana C", identificado con la Matricula inmobiliaria N° 475-39950 de la vereda Jagüito, del municipio de Paz de Ariporo – Casanare.

1.2. CLASE DE AVALÚO

Comercial.

1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO

Establecer el valor real del inmueble para que pueda ser transado, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.4. AVALÚO RURAL

Un avalúo rural es una evaluación realizada para determinar el valor de una propiedad rural, como una finca, hacienda, o terreno utilizado para actividades agrícolas, ganaderas o forestales. Este tipo de avalúo considera varios factores como la ubicación, el tamaño del terreno, la calidad del suelo, las mejoras realizadas (como infraestructuras y edificaciones), la accesibilidad, y las condiciones del mercado local.

1.5. SOLICITANTE.

Alcaldía Municipal de Paz de Ariporo – Casanare.

1.6. FECHA DEL INFORME

27 de diciembre de 2024.

1.7. VIGENCIA DEL AVALÚO

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 la vigencia del avalúo no podrá ser inferior a un año. Los avalúos tendrán una vigencia de **un (1) año**, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. Según Art. 19 del Decreto 1420 de 1998. Normas expedidas por el Ministerio de Desarrollo Económico. En todo caso durante este tiempo puede haber condiciones intrínsecas o extrínsecas que puedan cambiar el valor comercial del predio.

1.8. CATEGORÍAS Y ALCANCE DEL AVALÚO

De conformidad con la ley 1673 de 2013 y en consonancia con el decreto 556 de 2014, para realizar el presente avalúo, se encuentra enmarcada en la siguiente:

DECRETO 556 DE 2014		
No.	**Categoría**	**Alcance**
2	Inmuebles Rurales	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.

Tabla 1: *Categoría del avalúo.*

1.9. AVALUADOR.

REINALDO PEREZ HURTADO
C.C. 9.396.941 de Sogamoso.
Perito Avaluador – Auxiliar de la Justicia
R.A.A. AVAL-9396941.

II. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL.

2.1. TIPO DE BIEN

Es un predio rural.

2.2. USO ACTUAL DEL INMUEBLE.

El predio motivo de avaluó se loteo para una destinación de vivienda campesina y/o de descanso.

2.3. DIRECCIÓN Y UBICACIÓN DEL INMUEBLE.

El bien inmueble objeto de avaluó denominado **"Lote 5 Manzana C"** del predio El Porvenir, se encuentra ubicado en el área rural de la vereda Jagüito, de la jurisdicción del municipio de Paz de Ariporo, Departamento de Casanare - República de Colombia; siendo su ubicación espacial las coordenadas geográficas: Zona 19 N, Coordenada Este: 178025.00 m E y en la Coordenada Norte: 651207.00 m N, medidas tomadas mediante la plataforma de Google Earth; a continuación, se evidencia la ubicación geográfica del bien inmueble en mención:

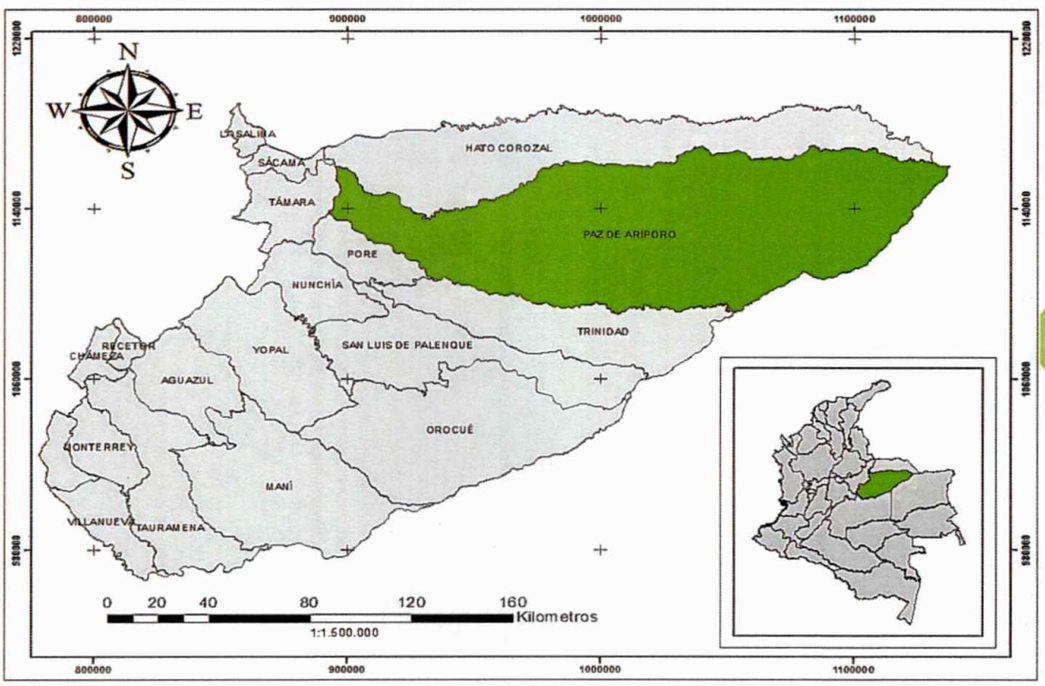


Ilustración 1. *Ubicación espacial del municipio de Paz de Ariporo, Departamento de Casanare, República de Colombia.* ***Fuente:*** *Sitio Web.*

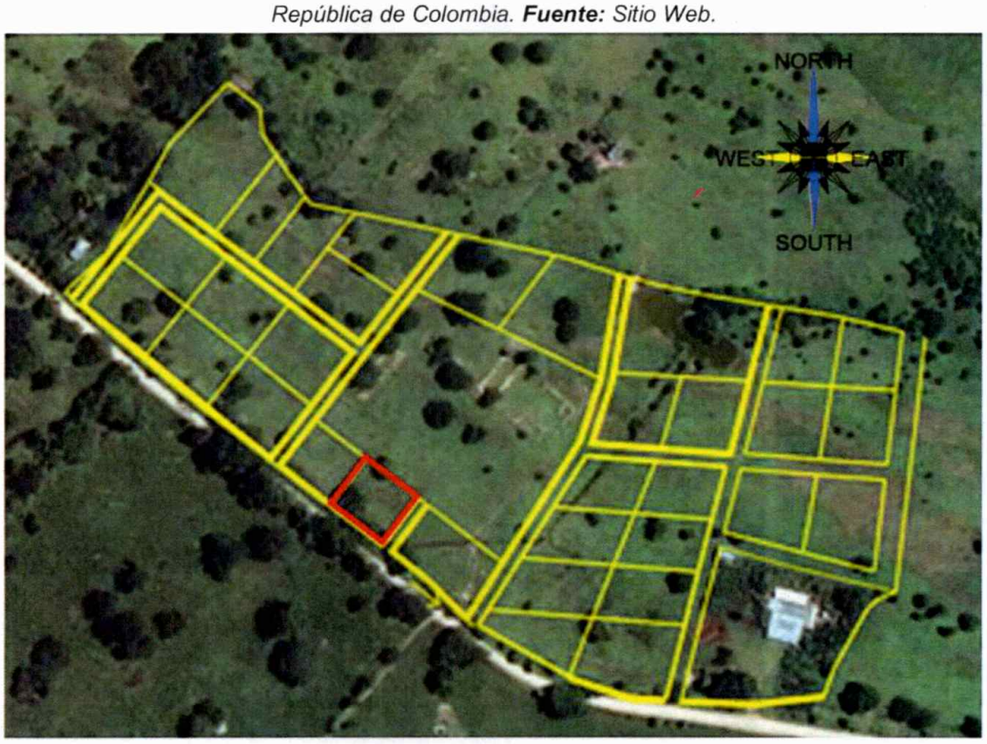


Ilustración 2. *Ubicación espacial del Lote 5 MZ C del predio M.I. 475-39950 en la vereda Jagüito del municipio de Paz de Ariporo.* ***Fuente:*** *Google Earth.*

OFICINA CARRERA 4A # 2-73 PAZ DE ARIPORO – CASANARE
CELULAR. 311 808 10 59
EMAIL. reinaldoperezhurtadoing@gmail.com

III. GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE PAZ DE ARIPORO

Nombre del municipio:	Paz de Ariporo.
NIT:	800.103.659-8.
Código Dane:	85250.
Gentilício:	Pazariporeños.
Coordenadas geográficas:	5° 52′ 53″ N y 71° 53′ 39″ O.
Extensión total:	13800 Km2.
Extensión área urbana:	6.5 Km2.
Extensión área rural:	13793.5 Km2.
Población total (2022):	37.933 hab.
P. Urbana:	25.998 hab.
P. Rural:	11.935 hab.

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar): 340 m.s.n.m.
Temperatura media: 28° C.

3.1. GEORREFERENCIACIÓN DEL MUNICIPIO.

3.1.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Paz de Ariporo está situada al noreste del Departamento de Casanare, y hace parte de la región natural de la Orinoquia, donde contiene una extensión aproximada de 13.800 km^2, convirtiéndose en uno de los municipios más extensos del país, la cual representa el 27.14% de la superficie Departamental, además su cabecera municipal se encuentra ubicada a los 05° 52' 53"de Latitud Norte y 71° 53' 39" Longitud Oeste del meridiano de Greenwich, siendo su altura aproximada de 270 m.s.n.m. (Alcaldía de Paz de Ariporo, 2000).

Los límites municipales establecidos en el decreto 870 del 13 de mayo del 1974 se determinan de la siguiente manera:

- Norte: Municipio de Hato Corozal.
- Sur: Municipio de Trinidad.
- Oriente: Departamento de Arauca y Vichada.
- Occidente: Municipio de Pore y Támara (Alcaldía de Paz de Ariporo).

3.1.2. DISTANCIA DE REFERENCIA

La distancia de Paz de Ariporo a Yopal es de 96 Km, y a la capital de Colombia, Bogotá es de 456 km.

3.1.3. GEOGRAFÍA Y RELIEVE

La característica del suelo tiene una dependencia directa de levantamiento y la evolución final de la cordillera Oriental lo cual hace que se presenten algunas unidades de relieve, como Unidad de Llanura: Como su nombre lo indica llanura

son planicies que no superan una altura de 100 metros sobre el nivel del mar. Tiene su origen por acumulación de materiales provenientes de la cordillera y depósitos de ríos.

Unidad de Piedemonte, que constituye una franja de sur a Norte en el Departamento y en el Municipio de Occidente a Oriente. En la zona de transición entre la llanura y la cordillera oriental, es una acumulación distinta de materiales producidos por la erosión y el levantamiento de cordillera, el paisaje de llanura, en nuestro territorio es llamado comúnmente sabana o llano, es una unidad que corresponde a la parte aluvial conformada por los terrenos bajos que se extiende, desde la parte alta, estribaciones de la cordillera oriental, hasta las desembocaduras de sus principales ríos (Alcaldía de Paz de Ariporo, 2000).

3.1.4. CLIMATOLOGÍA.

En el municipio Paz de Ariporo se presenta un régimen de precipitación caracterizado por lluvias moderadas, especialmente en los meses de abril, mayo y junio, debido a la influencia de las corrientes procedentes de la Amazonía, y en los meses de julio, agosto y septiembre por la influencia de las corrientes procedentes del océano Atlántico venezolano y noreste colombiano. Esta influencia trae consigo que existe una continuidad entre el invierno provocado por los vientos procedentes de la Amazonía durante el movimiento regular de la zona de confluencia intertropical, cuando baja en abril, mayo al Ecuador y regresa hacia los meses de octubre y noviembre al Atlántico, generando en la zona de piedemonte llanero especialmente en el área de la reserva del Cerro Zamaricote un régimen Mono modal de precipitación (ASIS 2022. Paz de Ariporo).

3.1.5. FUENTES HÍDRICAS.

El sistema hidrográfico del municipio de Paz de Ariporo pertenece al área hidrográfica del río Orinoco, identificando ocho sub - zonas hidrográficas dentro del municipio, las cuales en su mayoría provienen de las áreas de piedemonte y discurren por la sabana hacia los Ríos Meta y Casanare (ASIS 2022. Paz de Ariporo).

3.1.6. ECONOMÍA Y DESARROLLO.

Las actividades económicas principales del municipio de Paz de Ariporo están representadas en la ganadería como primer hato ganadero del departamento, agricultura, comercio y en los últimos años fortalecidos con la explotación petrolera (Alcaldía de Paz de Ariporo, 2000).

3.1.7. TRANSPORTE Y VÍAS PRINCIPALES DE ACCESO

Aéreas: En la cabecera municipal se encuentra el Aeropuerto de Paz de Ariporo con código IATA: PZA, además, existe también una pista de aterrizaje, ubicada en San José del Ariporo, la cual está autorizada por la Aero Civil. Aeropuerto – Base Militar, carrera 1 vía a Barranca y Montañas del Totumo. Este tipo de transporte es utilizado principalmente para el traslado asistencial de pacientes a

las IPS de referencia en la ciudad de Yopal, en caso de requerirse, aunque no siempre existe esta disponibilidad.

Terrestres: En el Municipio de Paz de Ariporo se identifican vías de primer, segundo y tercer nivel así:

- *Vías nacionales o de primer nivel:* Marginal de la Selva.
- *Vías departamentales o de segundo nivel:* Tramo de la Marginal de la Selva que comunica a Paz de Ariporo con Hato Corozal y a este Municipio con Arauca.
- *Vías Municipales o de tercer nivel:* Se identifican y determinan las siguientes vías terrestres a nivel intermunicipal y veredal; las cuales son: Yopal – Paz de Ariporo, Paz de Ariporo - La Cabuya, La Y – Caño Garza, Paz de Ariporo - Montañas del Totumo – Las Guamas- La Hermosa, Paz de Ariporo - La Aguada – Teislandia, Paz de Ariporo - Ten Llano, Paz de Ariporo - Manare - Las Tapias, Guayabal - La Motuz - Llano de Páez, La Vegas – San Luis del Ariporo, etc.

Fluviales: Se determinan como sistemas de comunicación fluvial los ríos: Ariporo, Guachiría y Meta (Alcaldía de Paz de Ariporo, 2000).

3.1.8. SERVICIOS PÚBLICOS

En el municipio de Paz de Ariporo se presta el servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y gas natural además de señal de telefonía celular y televisión.

IV. MARCO JURÍDICO.

Nos enseña la legislación del avaluador, en su artículo 3° de la Ley 1673 de 2013, "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones" y que la letra dice:

> "**Valuación:** Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo".

Este avalúo se realiza bajo la siguiente normatividad vigente que rige la realización de los avalúos: Decreto 1420 del 1998, Ley 388 de 1997, Decreto 2474 de 2008, además la metodología conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, emanada por el IGAC *"Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"*.

V. REGLAMENTACIÓN TERRITORIAL.

Para los procesos valuatorios, se tiene en cuenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Paz de Ariporo; el acuerdo No. 500.02-015 del 24 de diciembre de 2019 "*por medio del cual se deroguen los acuerdos No. 010 del 30 de junio de 2000 y el acuerdo No. 500.02-006 del 18 de agosto de 2011 y se adopte la revisión general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Paz de Ariporo, y se dicten otras disposiciones*", el bien inmueble se enmarca dentro del Capítulo 2 "Clasificación del Territorio", del artículo 32.

> ***Artículo 32.- SUELO RURAL.*** *Está constituido por los 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. El suelo rural, está delimitado entre el perímetro urbano (demarcados en este Acuerdo como perímetro urbano y de expansión urbana) y el límite municipal. Lo comprenden 56 veredas.*

Según el plano "DR_2 división política" del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (2014-2026) del municipio de Paz de Ariporo, nos indica que el bien inmueble objeto de avaluó se encuentra en el sector rural, ubicado en la Vereda Jagüito.

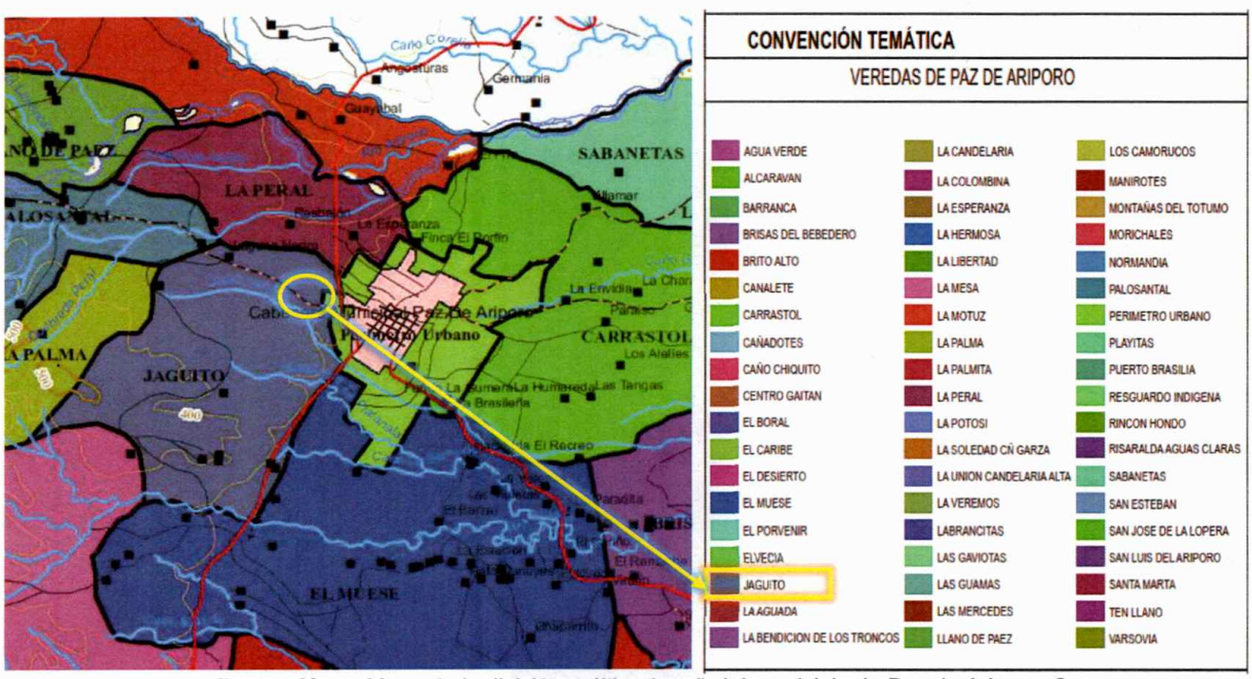
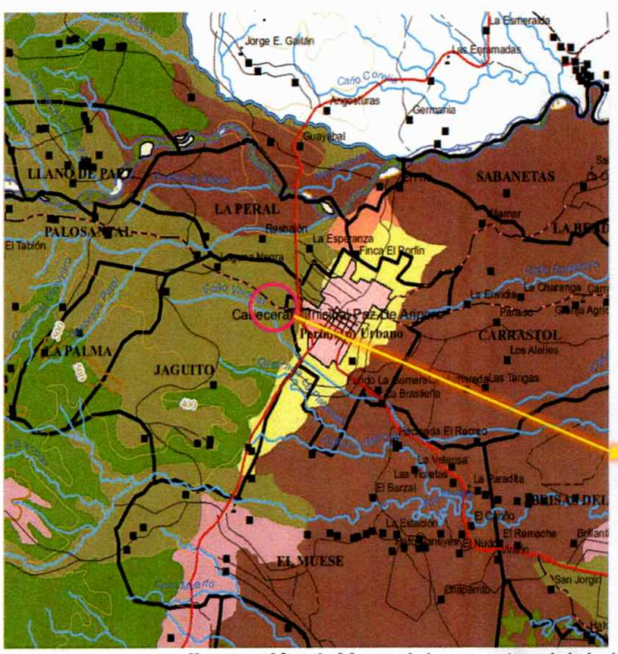


Ilustración 3. *Mapa de la división política (rural) del municipio de Paz de Ariporo, Casanare, ubicando la vereda donde se encuentra el predio.* ***Fuente:*** *PBOT.*

Por otro lado, el plano "DR_10 Uso Potencial" y el plano "DR_6 clasificación Geomorfológica" del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (2014 – 2026) del municipio de Paz de Ariporo, nos indica que el predio objeto de avaluó, ubicado en la vereda Jagüito de esta municipalidad, está conformada por un paisaje Abanico Fluvio Torrencial, es decir, su superficie es en forma de cono con unas laderas cóncavas a convexas de morfología plana y aterrazada, en donde las corrientes desembocan en una zona plana. Los depósitos aluviales se depositan radialmente desde el ápice del abanico localizado en la salida de la corriente de las montañas; por tanto, estos terrenos se encuentran bien drenados con una superficie de texturas moderadamente gruesas y moderadamente finas, muy fuertemente ácidos y de fertilidad baja, siendo su pendiente entre el 3 y 12%. Por esta razón, la vereda Jagüito adquiere una capacidad de uso agropastoril en sus terrenos, tal como se ilustra a continuación:



USO POTENCIAL	DESCRIPCION
AGRICOLA	Tierras con limitaciones para la actividad agropecuaria entre las cuales se encuentra una moderada profundidad efectiva, un nivel deficiente de fertilidad y susceptibles a inundaciones y encharcamientos periodicos sectorizados. Con practicas de manejo, riesgo, nivelacion, fertilizacion y controles fitesanitarios, son aptos para cultivos comerciales y de subsidencia
AGROPASTORIL	

Ilustración 4. *Mapa del uso potencial de las tierras, del municipio de Paz de Ariporo, Casanare, especialmente la vereda Jagüito.* ***Fuente:*** *P.B.O.T*

VI. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR DONDE SE ENCUENTRA EL PREDIO OBJETO DE AVALUÓ.

El sector donde se encuentra el bien inmueble objeto de avaluó presenta un paisaje fluvial con un sub-paisaje de abanico fluvio torrencial, es por ello que su geomorfología posee de materiales aluviales heterométricos con matriz gruesa, es decir, estos suelos se han desarrollado sobre depósitos conglomeráticos coluviales en matriz gruesa y limo, tienen buen drenaje, son superficiales y limitados por fragmentos de roca; además de ello, presentan texturas moderadamente gruesas y moderadamente finas, muy fuertemente ácidas con alta saturación de aluminio, decrecimiento irregular de carbón orgánico en algunos sectores y bajo contenido de fósforo y propiedades que se expresan en una fertilidad natural baja; por tanto, su superficie es en forma de cono con laderas cóncavas a convexas de morfología plana y aterrazada, por lo que adquiere de una pendiente entre 3% y 12%.

Por otro lado, la vegetación obedece a una zona de clima Cálido - Húmedo, encontrándose entre ellas vegetación secundaria baja y fauna silvestre. En cuanto a la actividad económica que predomina, adquiere de un potencial agropastoril; estas tierras se pueden dedicar a las actividades agropecuarias, es decir, a la ganadería o agricultura con cultivos semilimpios y densos o sistemas agroforestales, haciendo uso de igual forma prácticas de conservación (P.B.O.T 2019-2032).

6.1. ACTIVIDADES PREDOMINANTES.

El sector donde se localiza el predio objeto de avaluó es una zona agropastoril, puesto que son terrenos con limitaciones para la actividad agropecuaria entre las cuales se encuentra una moderada profundidad efectiva, un nivel deficiente de fertilidad y susceptibles a inundaciones y encharcamientos periódicos sectorizados; aunque estos terrenos se encuentran bien drenados, debido a que poseen una superficie modernamente gruesa y moderadamente finas, se vuelven aptas para cultivos comerciales y de subsidencia mediante las actividades de agricultura tecnificada usando especies genéticamente tolerantes a las condiciones de suelo y clima (plátano, yuca, piña, caña, palma, caucho); o en ganadería extensiva y semi-intensiva (P.B.O.T 2014-2026).

6.2. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN.

En la zona la demanda de esta clase de bienes inmuebles es buena en razón dado a que el predio objeto de avaluó se encuentra ubicado en el sector de uso agropastoril; en ese sentido, estas tierras se pueden dedicar a actividades agropecuarias (ganadería o agricultura con cultivos semilimpios y densos o sistemas agroforestales) con prácticas de conservación como siembras en

contorno a través de las pendientes, labores de labranza, apertura de acequias, establecimiento de barreras vivas, adecuada fertilización teniendo en cuenta la disponibilidad de nutrientes en el suelo y requerimiento de las plantas, rotación de cultivos y evitar el sobre pastoreo. Estas tierras también son aptas para sistemas agroforestales y plantaciones forestales (P.B.O.T 2019-2032).

6.3. CONDICIONES CLIMÁTICAS.

La vereda donde está ubicado el predio objeto de avaluó posee las siguientes características climáticas:

VARIABLE	MEDIDA
Clima	Cálido - Húmedo
Altura sobre el nivel del mar	> 500 m.s.n.m
Temperatura promedio	< 24°C
Precipitación promedio anual	2.500 mm
Meses de invierno	Abril, Mayo, Junio, Julio, Agosto, Septiembre, Octubre.
Meses de verano	Noviembre, Diciembre, Enero, Febrero, Marzo.

Tabla 3: *Condiciones climáticas – P.B.O.T.*

A continuación, se nombran otras características del área en mención:

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO	
Relieve	Abanico fluvio torrencial
Pendiente	3 - 12%
Erosión	Media
Inundabilidad	Baja
Pedregosidad	Media
Fertilidad	Baja

Tabla 4: *Características del terreno (P.B.O.T)*

6.4. SERVICIOS PÚBLICOS DEL SECTOR.

El sector tiene acceso y conexión a los servicios públicos de energía eléctrica, acueducto veredal y señal telefónica.

6.5. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO.

El sector donde se encuentra el bien inmueble objeto de avaluó presenta un relieve ligeramente inclinado con una pendiente entre 3% y 12%, por lo que adquiere de un drenaje natural bueno con una profundidad efectiva entre 50 y 75 cm; es más, cuenta con unas texturas moderadamente gruesas y modernamente finas con fragmentos de roca en el perfil, una reacción fuertemente ácida con alta saturación de aluminio y fertilidad muy baja. De hecho, los depósitos clasificados como abanicos aluviales corresponden a las grandes acumulaciones de sedimentos que ocurren adyacentes al frente montañoso, como consecuencia

del cambio brusco del gradiente que sufren las corrientes al llegar al llano, además, tienen una forma triangular con el ápice localizado muy próximo al cambio de pendiente y una superficie caracterizada por un gran número de riachuelos entrelazados que circundan la corriente principal; es así que los conos aluviales corresponden a los sedimentos que actualmente están siendo depositados por los mismos ríos, son más amplios que los descritos anteriormente y no están afectados por la falla geológica (P.B.O.T. 2019-2032).

VII. VISITA DE CAMPO.

El día 18 de diciembre de 2024, me desplace desde el casco urbano del municipio de Paz de Ariporo, partiendo de la intersección de la calle novena y la Vía Nacional "Marginal de la Selva", transitando por vía destapada que conduce al Corregimiento La Aguada, me dirigí a la vereda Jagüito hasta el predio El Porvenir, exactamente al bien inmueble denominado **"Lote 5 Manzana C"**; identificado con la Matricula inmobiliaria N°. **475-39950**; la cual el Inmueble objeto de avalúo se encuentra situado a mano derecha, una vez estando allí fui atendido por los señores Herley Cáceres Sánchez y Edil Cáceres Sánchez quienes me enseñaron el mencionado inmueble.

Una vez estando en el bien inmueble denominado "Lote 5 Manzana C", proseguí a realizar la respectiva caracterización del bien inmueble, por lo que tome atenta nota de las características y/o mejoras que adquiere el predio, al igual que se efectuó el respectivo registro fotográfico, evidenciándose dentro del inmueble un cercado perimetral en alambre de púa en cuatro hilos con postes de concreto, además estos terrenos contienen, pastos nativos y rastrojo; sin embargo, carece de construcciones civiles. Además de ello, con el equipo de topografía se identificó las respectivas coordenadas y medidas del predio objeto de avaluó, para realizar de esta forma el concerniente levantamiento topográfico.

VIII. REGISTRO FOTOGRAFICO.








LOTE 5
M1 475 - 39950





IX. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA DEL PREDIO "LOTE 5 MANZANA C" MATRICULA INMOBILIARIA No. 475-39950.

9.1. ESTUDIO DE TÍTULOS.

La tradición del predio denominado **"El Porvenir"** de la vereda Jagüito, mediante la Resolución No. 088 del 20 de febrero de 2002 por el INCORA de Yopal, se registra la adjudicación de baldíos el día 12 de septiembre de 2002 del bien

inmueble; DE: INCORA, A: Servando Cáceres Nova, A: María Aurora Sánchez de Cáceres, registrado con la Matricula Inmobiliaria No. 475-12125 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo.

Luego, a través de la Escritura Pública No. 509 de fecha 25 de mayo del año 2021, otorgada por la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo, registrado con el folio de Matricula Inmobiliaria No. 475-12125 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, indica que por adjudicación de sucesión DE: Servando Cáceres Nova, DE: María Aurora Sánchez de Cáceres, A: Edil Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.690 de Paz de Ariporo, A: Herley Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.663 de Paz de Ariporo, A: Heyner Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.103 de Paz de Ariporo, A: Karen Danixa Cáceres Sánchez identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.115.855.590 de Paz de Ariporo, A: Fabio Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.415 de Paz de Ariporo, A: Ronel Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.064 de Paz de Ariporo, adquirieron el inmueble El Porvenir, identificado con la cedula catastral No. 85250000100000003007900000000, la cual fue registrado el 30 de julio de 2021.

Después, mediante la Escritura Pública No. 1092 de fecha 15 de octubre de 2021 de la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo, registrada el 25 de octubre de 2021 la División de Material del predio El Porvenir y la Aurora A: Edil Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.690 de Paz de Ariporo, A: Herley Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.663 de Paz de Ariporo, A: Heyner Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.103 de Paz de Ariporo, A: Karen Danixa Cáceres Sánchez identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.115.855.590 de Paz de Ariporo, A: Fabio Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.415 de Paz de Ariporo, A: Ronel Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.064 de Paz de Ariporo, la cual se encuentra identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 475-37225 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo e identificado con la cedula catastral No. 85250000100000003007900000000. Es de indicar que este Desenglobe se efectuá teniendo en cuenta la Licencia de Desenglobe rural No. 372.45.2-081 de fecha 04 de octubre de 2021 de la Oficina de Planeación del Municipio de Paz de Ariporo.

Por otro lado, la Escritura Pública No. 1366 de fecha 09 de noviembre de 2022, otorgada por la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo – Casanare, aún sin inscribir en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de Matricula Inmobiliaria No. 475-37225 de la Oficina de Registro de Instrumentos

Públicos de Paz de Ariporo, los comparecientes procedieron a protocolizar una División Material aprobado según la Resolución No. 372.45.2-0146 de fecha 05 de octubre de 2022 emanada por la jefe de la Oficina de Ordenamiento Territorial dependencia de la Oficina Asesora de Planeación municipal de Paz de Ariporo.

En la Escritura Pública No. 1568 de fecha 21 de diciembre de 2022 de la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo, se realizó la aclaración de la Escritura Pública No. 1366 de fecha 09 de noviembre de 2022, otorgada por la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo, la distribución general de la División Material tal como se comprueba en la Resolución No. 372.45.2-0188 de fecha 16 de diciembre de 2022. Además, es de mencionar que la presente Escritura Pública se formalizó la partición material del inmueble en treinta y cinco (35) lotes; por tanto, las personas que intervienen en el acto son A: Edil Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.690 de Paz de Ariporo, A: Herley Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.663 de Paz de Ariporo, A: Heyner Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.103 de Paz de Ariporo, A: Karen Danixa Cáceres Sánchez identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.115.855.590 de Paz de Ariporo, A: Fabio Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.415 de Paz de Ariporo, A: Ronel Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.064 de Paz de Ariporo.

Acorde a la Escritura Pública No. 416 de fecha 17 de mayo de 2023 de la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo y el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No. 475-39950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, en la anotación No. 003, indica que la señora Veloza Velandia Martha Cecilia identificada con la cedula de ciudadanía No. 40.271.580 de Mesetas, adquirió el "Lote 5 Manzana C" identificado con la cedula catastral No. **00010000003007900000000** mediante el contrato de compraventa al señor Edil Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.690 de Paz de Ariporo, Herley Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.663 de Paz de Ariporo, Heyner Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.103 de Paz de Ariporo, Karen Danixa Cáceres Sánchez identificada con la cedula de ciudadanía No. 1.115.855.590 de Paz de Ariporo, Fabio Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.363.415 de Paz de Ariporo y Ronel Cáceres Sánchez, identificado con la cedula de ciudadanía No. 7.365.064 de Paz de Ariporo (son quienes figuraban como propietarios del Lote 5 Manzana C al momento de vender).

En conclusión, la señora Veloza Velandia Martha Cecilia, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 40.271.580 de Mesetas es propietaria del "Lote 5 Manzana C", del predio el Porvenir de la vereda Jagüito

del municipio de Paz de Ariporo, identificado con la cedula catastral No. **00010000003007900000000** y registrado con la Matricula Inmobiliaria No 475-39950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, conforme lo establece la anotación No. 003 y la Escritura Pública No. 416 del 17 de mayo de 2023 de la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo.

Nota: Es de indicar que el bien inmueble objeto de avaluó a pesar de obtener su propia Matricula Inmobiliaria y conforme a los documentos antes aludidos, se atañe que comparte la misma cedula catastral como lo indica inicialmente la Escritura Pública No. 509 de fecha 25 de mayo del año 2021, otorgada por la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo.

9.2. CEDULA CATASTRAL.

Según la base de datos del Geoportal del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC el bien inmueble adquiere la siguiente cedula catastral: 85250000100000003007900000000

Acorde a la Escritura Pública No. 416 de fecha 17 de mayo de 2023 de la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo, evidencia que el predio objeto de avaluó tiene la siguiente cedula catastral: **00-01-00-00-0003-0079-000-000-00.**

Conforme al Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No. 475-39950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, describe que le predio motivo de avaluó obtiene la siguiente cedula catastral: **00010000003007900000000**

9.3. MATRICULA INMOBILIARIA.

475-39950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo.

9.4. NOMENCLATURA OFICIAL.

De acuerdo a la Escritura Pública No. 416 de fecha 17 de mayo de 2023 de la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo, y el Certificado de Tradición y Libertad con Matricula Inmobiliaria No. 475-39950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, enuncia que el bien inmueble objeto de avaluó se denomina **"Lote 5 Manzana C"**, de la vereda La Peral

Nota: Acorde a la cartografía del "Mapa de División Política" del P.B.O.T. del municipio de Paz de Ariporo (2019) indica que el bien inmueble denominado Lote 5 Manzana C del predio el Porvenir se encuentra en la vereda Jagüito.

9.5. SOPORTES.

(i) la Escritura Pública No. mil noventa y dos (1092) de fecha quince (15) de octubre de 2021 de la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo; ***(ii)*** Escritura Pública No. mil quinientos sesenta y ocho (1568) de fecha veintiuno (21) de diciembre de 2022 de la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo; ***(iii)*** Escritura Pública No. 416 de fecha 17 de mayo de 2023 de la Notaria Única del

Círculo de Paz de Ariporo; ***(iv)*** Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo con Matrícula Inmobiliaria No. 475-39950; ***(v)*** Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo con Matrícula Inmobiliaria No. 475-12125.

9.6. GRAVAMENES.

Según la certificación de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con Matricula Inmobiliaria No. 475-39950 **no** registra gravámenes vigentes.

9.7. TIPO DE PROPIEDAD.

Privada.

9.8. TIPO DE INMUEBLE.

Es un predio Rural.

9.9. DESTINACIÓN ACTUAL.

Conforme lo indica la Escritura Pública No. 1568 de fecha 21 de diciembre de 2022 de la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo, enuncia que el predio objeto de avaluó cuenta con una destinación de vivienda campesina, conforme a lo establecido en el ordinal B, del artículo 45 de la Ley 160 de 1994; de igual forma acorde al numeral 1.2.2.1.2 del lineamiento No. 01-2018 "limitaciones al ejercicio de la propiedad derivados de programas de acceso a tierras" contenidas en la circular No. 3 de 2018 de la dirección general de la Agencia Nacional de Tierras.

X. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES GENERALES DEL INMUEBLE "LOTE 5 MANZANA C" M.I. 475 - 39950.

El bien inmueble objeto de avalúo denominado "Lote 5 Manzana C" del predio El Porvenir, ubicado en la vereda Jagüito de la jurisdicción del municipio de Paz de Ariporo, trata de un globo de terreno que se encuentra encerrado perimetralmente con alambre de púa y postes de concreto, en cuanto a su interior se observó bosque galería, pastos nativos y rastrojo, además de ello, no se visualizó construcciones civiles de ninguna índole, por tanto, cuenta con una destinación de vivienda campesina y/o de descanso. Sin embargo, de acuerdo al P.B.O.T (2014-2026) de esta municipalidad indica que este terreno presenta un potencial agropastoril, dado a que está limitado para la actividad agropecuaria entre las cuales se encuentra una moderada profundidad efectiva, un nivel deficiente de fertilidad y es susceptible a inundaciones y encharcamientos periódicos sectorizados.

10.1. ESPECIFICACIONES DEL PREDIO.

10.1.1. ÁREA DEL PREDIO SEGÚN DOCUMENTOS

De acuerdo a la Escritura Pública No. 416 del 17 de mayo de 2023 de la Notaria Primera del Círculo de Paz de Ariporo y el Certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 475-39950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, describen que el bien inmueble objeto de avaluó denominado Lote 5 Manzana C, obtiene un área de: **NOVECIENTOS VEINTIDOS COMA CERO UN METROS CUADRADOS (922,01 m²).**

SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO

De acuerdo a la visita de campo realizada por el suscrito al predio y el levantamiento topográfico elaborado por el topógrafo profesional David Fabián Ponguta Torres, con L.P No. 01-16212 C.P.N.T, indica que el área del bien inmueble es de: **NOVECIENTOS VEINTIDOS COMA CERO UN METROS CUADRADOS (922,01 m²).**

10.1.2. LINDEROS DEL PREDIO.

Según la Escritura Pública No. 416 del 17 de mayo de 2023 de la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo y el Certificado de tradición y libertad con matrícula inmobiliaria No. 475-39950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo, define que los linderos y colindancias que adquiere el bien inmueble objeto de avalúo son los siguientes:

Lote 5 Manzana C

- **NORTE:** En longitud de 32,23 metros, colinda con el Lote 3
- **ORIENTE:** En longitud de 28,51 metros, colinda con vía de acceso.
- **SUR:** En longitud de 32,36 metros, colinda con la vía hacia La Aguada
- **OCCIDENTE:** En longitud de 28,57 metros, colinda con Lote 4 y encierra.

SEGÚN LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

De acuerdo a la visita de campo realizada por el suscrito y el levantamiento topográfico elaborado por el topógrafo profesional David Fabián Ponguta Torres, con L.P No. 01-16212 C.P.N.T, se define que los linderos y colindancias son los siguientes:

- **NORTE:** En longitud de 32,23 metros, colinda con el Lote 3
- **ORIENTE:** En longitud de 28,51 metros, colinda con vía de acceso.
- **SUR:** En longitud de 32,36 metros, colinda con la vía hacia La Aguada
- **OCCIDENTE:** En longitud de 28,57 metros, colinda con Lote 4 y encierra.

10.1.3. FORMA GEOMÉTRICA.

Conforme al levantamiento topográfico elaborado por el topógrafo profesional David Fabián Ponguta Torres, con L.P No. 01-16212 C.P.N.T, indica que el bien inmueble denominado "Lote 5 Manzana C" de la vereda Jagüito del municipio

Paz de Ariporo, presenta una forma geométrica rectangular, tal y como se ilustra a continuación.

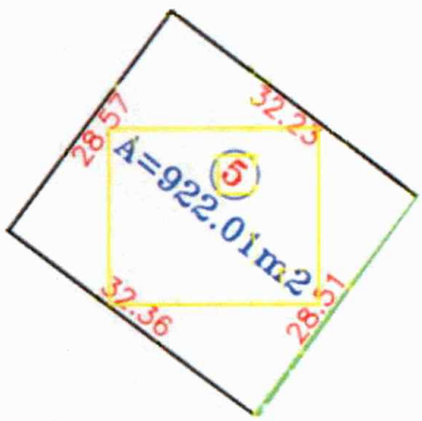


Ilustración 5. *Forma geométrica del "Lote 5 Manzana C" del inmueble 475-39950, de la vereda Jagüito del municipio de Paz de Ariporo – Casanare* ***Fuente:*** *AutoCAD.*

10.1.4. VÍAS DE ACCESO AL INMUEBLE.

Para llegar al predio denominado **"Lote 5 Manzana C"**, identificado con la matricula inmobiliaria N° 475-39950 de la vereda Jagüito; es por la vía terciaria que conduce al Corregimiento La Aguada; estando frente a los predios del inmueble "El Porvenir", estos gozan de unas entradas o vías de acceso al plan de loteo conforme se ilustra en los planos adjuntos.

10.1.5. FRENTE DE VÍA.

El bien inmueble denominado "Lote 5 Manzana C" con M.I. 475-39950, tiene frente con la vía terciaria que conduce al corregimiento La Aguada.

10.1.6. ESTRATO.

Uno (1).

10.1.7. SERVICIOS PÚBLICOS.

El bien inmueble objeto de avaluó tiene acceso cercano a los servicios públicos de energía eléctrica y acueducto; la señal telefónica es buena en el sector.

10.1.8. ILUMINACIÓN.

El bien inmueble denominado "Lote 5 Manzana C" carece de la estructura de alumbrado público.

10.1.9. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

El terreno que abarca el Lote 5 Manzana C se encuentra en un regular estado de conservación, pues dentro del predio se visualiza rastrojo y pastos nativos.

10.1.10. HIDROLOGÍA.

Dentro del bien inmueble "Lote 5 Manzana C" no cuenta con fuentes hídricas naturales, sin embargo en estos terrenos se forman charcos o drenajes a causa del desagüe generada por la lluvia.

10.1.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACION.

La demanda en la zona donde se encuentra el "Lote 5 Manzana C" es buena en razón porque es un sector pacífico, adquiere características únicas del ecosistema natural y cuenta con abundante flora y fauna. Además de ello, el uso potencial de los suelos está destinados a la conservación de la biodiversidad, así como también para llevar a cabo las actividades limitadas de la ganadería y la agricultura pero con prácticas de manejo, riego, nivelación, fertilización y controles fitosanitarios, volviéndose aptos para cultivos comerciales y de subsidencia (acorde al P.B.O.T. 2014-2026). En conclusión, la vereda Jagüito, lugar donde se situá el predio objeto de avaluó, se encuentra en un sector con uso potencial Agropastoril, sin embargo este terreno se proyecta para el uso de vivienda campesina.

XI. TRABAJO TOPOGRAFICO.

Se realiza el levantamiento planimétrico de los lotes objeto de los avalúos utilizando personal idóneo y equipos topográficos de precisión para realizar la verificación de áreas y linderos de cada predio.

El levantamiento topográfico se realiza por el método Real Time Kinematic (RTK)- GPS en Tiempo Real. Este método consiste en la obtención de coordenadas en tiempo real con precisión centimétrica (1 ó 2 cm + 1ppm). El receptor fijo o base estará en modo estático en un punto de coordenadas conocidas, mientras el receptor móvil o "rover", es el receptor en movimiento del cual se determinarán las coordenadas en tiempo real.

Se arma el equipo base el cual consta de un GNSS de doble frecuencia, un radio interno, que corrige las coordenadas en tiempo real y una antena que envía la información. Luego se arma el equipo denominado Robert que consta de un GNSS de doble frecuencia, un bastón y un colector de datos y se inicia a la toma de los puntos de cada lote.

Los levantamientos están georreferenciados al sistema magna sirgas con sus orígenes definidos por Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC".

XII. DETERMINACIÓN DEL PRECIO DEL INMUEBLE "LOTE 5 MANZANA C"

12.1. CALCULO DEL AVALUÓ COMERCIAL DEL METRO CUADRADO EN ZONA RURAL, EN LOTES URNANIZABLES NO URBANIZADOS.

Para determinar el valor del terreno que barca el **"Lote 5 Manzana C** con **M.I. 475-39950**, se realiza un estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo; de la cual me permito plasmar de las ofertas clasificadas, analizadas e interpretadas por el suscrito perito, para así llegar al justo precio del bien objeto de avalúo comercial.

ANÁLISIS DE LAS OFERTAS EN VENTA

ID	FUENTE DE INFORMACIÓN (OFERTA)	TIPO DE PREDIO	PRECIO INICIAL EN VENTA ($)	PORCENTAJE DE NEGOCIACIÓN %	PRECIO EN VENTA AJUSTADO $	PROMEDIO INTEGRAL POR m²	VALOR TOTAL TERRENO ($)	ÁREA DEL TERRENO (m²)	PROMEDIO POR m² TERRENO ($)	OBSERVACIONES	CONTACTO
1,0	CAMILO ROBLES	LOTE	$155.000.000,00	3,2%	$150.000.000,00	$60.000,00	$150.000.000,00	2.500	60.000	VEREDA JAGUITO	3207685998
2,0	RICARDO MADRID	LOTE	$105.000.000,00	4,8%	$100.000.000,00	$58.823,53	$100.000.000,00	1.700	58.824	VEREDA JAGUITO	3204771221
3,0	EDUARDO BARON REYES	LOTE	$58.000.000,00	5,2%	$55.000.000,00	$55.000,00	$55.000.000,00	1.000	55.000	VEREDA PERAL ALTA	3115226533
4,0	FABIAN BARON MOJICA	LOTE	$ 53.000.000,00	5,7%	$ 50.000.000,00	$50.000,00	$50.000.000,00	1.000	50.000	VEREDA PERAL ALTA	3143644946
							PROMEDIO LOTE POR m² ($):		$ 55.955,88		
							PROMEDIO LOTE ADOPTADO POR m² ($):		**$ 56.000,00**		
							# DE DATOS:		4,0		
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR		2.134		
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN		3,81%		

Para el presente trabajo encomendado se acudió al método denominado "Método de comparación o de mercado"; conforme a la investigación económica de predios de terrenos homogéneos rural, el valor del metro cuadrado de terreno es de: **CINCUENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE ($56.000).**

A continuación, se presenta la valoración comercial:

ÁVALUO COMERCIAL PREDIO RURAL "LOTE 5 MANZANA C"				
Ítem	Tipo	Terreno		
		Área total (m^2)	Valor del m^2 según Investigación	Valor total
1	Inmueble Rural	922,01 m^2	$ 56.000	$ 51.632.560
	Valor total m^2	**$ 51.632.560**		

Para la valoración comercial del lote de terreno del bien inmueble rural denominado "Lote 5 Manzana C", localizado en la vereda Jagüito; se multiplica el valor unitario del metro cuadrado de terreno el cual es de *cincuenta y seis mil pesos m/cte. ($ 56.000)* por el área de terreno del predio en mención (922.01 m^2), de esta forma se tiene como resultado un valor total razonable de: **CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($51.632.560).**

XIII. MÉTODOS VALUATORIOS

13.1. METODOLOGÍA UTILIZADA:

Para el presente proceso valuatorio se utilizó el Método de Comparación o Mercado, conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias. Esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo.

Ante tal premisa témenos las definiciones de los diferentes métodos

- **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 de capitalización de rentas o ingresos.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

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

al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

- Método (técnica) residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo

13.2. GEORREFERENCIACIÓN DE LOS PREDIOS

Para el presente avaluó comercial, se utilizó el método tradicional basado en conocimientos básicos del suscrito con un sustento lógico y coherente con labores investigativas, labores de campo e investigaciones en la web del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio de Paz de Ariporo – Casanare. Además, se tuvieron en cuenta los planos del levantamiento topográfico realizado al predio denominado **Lote 5 Manzana C** con **M.I. 475-39950**, objeto del presente avaluó; elaborado por el topógrafo profesional David Fabián Ponguta Torres, con L.P No. 01-16212 C.P.N.T, en donde se georreferenció el predio, se determinó sus áreas, linderos, colindancias, longitudes, coordenadas y demás características; de igual forma se utilizó la plataforma Google Earth para visualizar su ubicación y relieve..

XIV. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Además, para determinar el justo precio, de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación:

- Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.
- Localización dentro del sector.
- La reglamentación de la zona y del predio particularmente.
- Servicios públicos y privados.
- Posibilidades de valorización.
- Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.
- Nivel socioeconómico de los pobladores del sector o sus alrededores.
- Normatividad Vigente.
- Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de Desarrollo).
- Vetustez y calidad de la construcción y su estado de conservación (estado de Habitabilidad).
- Posible rentabilidad del predio.

- Infraestructura Vial.
- Forma del predio.

XV. CONCLUSIONES.

- Se determinó mediante la visita de campo y el estudio de títulos del bien inmueble objeto de avaluó denominado **"Lote 5 Manzana C"** con matricula inmobiliaria **No. 475-39950**, ubicado en la vereda Jagüito de Paz de Ariporo - Casanare, cuenta con un área de: **NOVECIENTOS VEINTIDOS COMA CERO UN METROS CUADRADOS (922,01 m²),** con sus respectivos linderos descrito en el desarrollo del avalúo.

- Se estableció conforme al método denominado *"Método de comparación o de mercado"* que el **valor total** razonable del **terreno** que adquiere el **bien inmueble** "Lote 5 Manzana C con matricula inmobiliaria **No. 475-39950**, ubicado en la vereda Jagüito de Paz de Ariporo - Casanare; corresponde a la suma de: **CINCUENTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE ($51.632.560).**

XVI. CERTIFICACIÓN DICTAMEN.

Por medio de la presente certifico:

En el desarrollo del presente avaluó tiene todas las declaraciones e informaciones; de conformidad con el artículo 226 del C.G.P.; la cual, manifiesto:

- El desarrollo del presente avaluó se entiende presentado con mis datos personales suministrados debajo de mi firma.
- Soy Técnico por Competencias Laborales por régimen académico por sylabos en once categorías en avalúos de bienes: ***(i)*** Categoría 1 Inmuebles Urbanos ***(ii)*** Categoría 2 Inmuebles Rurales ***(iii)*** Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección ***(iv)*** Categoría 4 Obras de Infraestructura ***(v)*** Categoría 6 Inmuebles Especiales ***(vi)*** Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos Maquinaria Móvil ***(vii)*** Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales ***(viii)*** Categoría 10 Semovientes y Animales ***(ix)*** Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de comercio ***(x)*** Categoría 12 Intangibles ***(xi)*** Categoría 13 Intangibles Especiales; además de ello tengo estudios en derecho, ejerzo la actividad avaluatoria por más de once años

con la Rama Judicial con la parte pública y demás personas del sector privado.

- De mi autoría no he realizado publicaciones en libros o revistas en materia de peritales.
- No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del C.G.P.
- El método utilizado en el ejercicio de mi profesión y de la presente experticia rendida, es la misma que utilizo en todos mis trabajos periciales y avaluatorios.
- Adjunto a la presente experticia valuatoria los soportes que se tuvieron en cuenta.

No tengo interés presente ni futuro por las resultas del proceso valuatorio; además de ello este reporte de avalúo ha sido elaborado de conformidad, y está sujeto a los requerimientos del Código de ética, los estándares de conducta profesional, y exigencias de la Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV y del Registro Abierto de Avaluador R.A.A, del cual soy miembro activo como avaluador AVAL-9396941.

XVII. ANEXOS.

Al presente avaluó relaciono las siguientes pruebas y anexos:

1. Anexos de pruebas como soportes del avalúo:
   - Copia de la Escritura Pública No. 1092 de fecha 15 de octubre de 2021 de la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo.
   - Copia de la Escritura Pública No. 1568 de fecha 21 de diciembre de 2022 de la Notaria Única del Circulo de Paz de Ariporo
   - Copia de la Escritura Pública No. 416 de fecha 17 de mayo de 2023 de la Notaria Única del Círculo de Paz de Ariporo.
   - Copia del Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo con Matrícula Inmobiliaria No. 475-39950.
   - Copia del Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo con Matrícula Inmobiliaria No. 475-37225.
   - Copia del Certificado de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Paz de Ariporo con Matrícula Inmobiliaria No. 475-12125.

- Copia de la Resolución No. 372.45.2-0188 de 16 de diciembre de 2022.

2. Anexos soportes como perito:

- Certificación del Registro Abierto de Avaluador, AVAL - 9396941.
- Soportes de los distintos despachos judiciales.
- Copia de experiencia de la categoría 2.
- Copia del Certificado de Técnicas.
- Copia del Certificado de la Lonja de Colombia del Congreso de Peritos Avaluadores.
- Copia de los Certificados de Corpolonjas de Colombia

De esta forma presento el informe, quedando a su consideración y de las partes.

Atentamente

REINALDO PEREZ HURTADO
Profesional avaluador
Ingeniero Civil, tecnólogo en obras civiles y técnico en minería
C.C No. 9.396.941 de Sogamoso (Boyacá)
Celular 311 8081059
Correo: reinaldoperezhurtadoing@gmail.com / reyperez72@@gmail.com

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAZ DE ARIPORO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241213545310555 2849 **Nro Matrícula: 475-39950**

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 12:17:05 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: 475 - PAZ DE ARIPORO DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: PAZ DE ARIPORO VEREDA: LA PERAL
FECHA APERTURA: 03-02-2023 RADICACIÓN: 2023-475-6-49 CON: ESCRITURA DE: 09-11-2022
CODIGO CATASTRAL: **000100000003007900000000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
LOTE 5 MZ C CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 1366, 2022/11/09, NOTARIA UNICA PAZ DE ARIPORO. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012; POR EL NORTE: EN LONGITUD DE 32.23 M CON LOTE 3. POR EL ORIENTE: EN LONGITUD DE 28.51 M CON VIA DE ACCESO. POR EL SUR: EN LONGITUD DE 32.36 M CON VIA HACIA LA AGUADA. POR EL OCCIDENTE: EN LONGITUD DE 28.57 M CON LOTE 4 Y ENCIERRA.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

AREA Y COEFICIENTE
AREA - HECTAREAS: 0 METROS CUADRADOS: 922 CENTIMETROS CUADRADOS: 100
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1. -ESCRITURA 1092 DEL 15/10/2021 NOTARIA UNICA 1 DE PAZ DE ARIPORO REGISTRADA EL 25/10/2021 POR DIVISION MATERIAL A: EDIL CACERES SANCHEZ , A: HERLEY CACERES SANCHEZ , A: HEYNER CACERES SANCHEZ , A: KAREN DANIXA CACERES SANCHEZ , A: FABIO CACERES SANCHEZ , A: RONEL CACERES SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 475-37225 .-- 2. -ESCRITURA 509 DEL 25/5/2021 NOTARIA UNICA 1 DE PAZ DE ARIPORO REGISTRADA EL 30/7/2021 POR ADJUDICACION EN SUCESION DE: SERVANDO CACERES NOVA , DE: MARIA AURORA SANCHEZ DE CACERES , A: HERLEY CACERES SANCHEZ , A: FABIO CACERES SANCHEZ , A: EDIL CACERES SANCHEZ , A: KAREN DANIXA CACERES SANCHEZ , A: HEYNER CACERES SANCHEZ , A: RONEL CACERES SANCHEZ , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 475-12125 .-- 3. -RESOLUCION 088 DEL 20/2/2002 INCORA DE YOPAL REGISTRADA EL 12/9/2002 POR ADJUDICACION BALDIOS DE: INCORA , A: SERVANDO CACERES NOVA , A: MARIA AURORA SANCHEZ DE CACERES , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 475-12125 .--

---

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
1) SIN DIRECCION LOTE 5 MZ C

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
475 - 37225

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-01-2023 Radicación: 2023-475-6-49

Doc: ESCRITURA 1366 DEL 09-11-2022 NOTARIA UNICA DE PAZ DE ARIPORO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0918 DIVISION MATERIAL

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAZ DE ARIPORO

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 241213545310555284 9 **Nro Matrícula: 475-39950**

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 12:17:05 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

A: CACERES SANCHEZ EDIL	**CC# 7363690**	**X**
A: CACERES SANCHEZ FABIO	**CC# 7363415**	**X**
A: CACERES SANCHEZ HERLEY	**CC# 7365663**	**X**
A: CACERES SANCHEZ HEYNER	**CC# 7365103**	**X**
A: CACERES SANCHEZ KAREN DANIXA	**CC# 1115855590**	**X**
A: CACERES SANCHEZ RONEL	**CC# 7365064**	**X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 13-01-2023 Radicación: 2023-475-6-50

Doc: ESCRITURA 1568 DEL 21-12-2022 NOTARIA UNICA DE PAZ DE ARIPORO VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1366 DEL 09/11/2022, DISTRIBUCIÓN GENERAL DE LA DIVISIÓN MATERIAL, RESOLUCIÓN 372.45.2-0188 DEL 16/12/2022.

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

A: CACERES SANCHEZ EDIL	**CC# 7363690**	**X**
A: CACERES SANCHEZ FABIO	**CC# 7363415**	**X**
A: CACERES SANCHEZ HERLEY	**CC# 7365663**	**X**
A: CACERES SANCHEZ HEYNER	**CC# 7365103**	**X**
A: CACERES SANCHEZ KAREN DANIXA	**CC# 1115855590**	**X**
A: CACERES SANCHEZ RONEL	**CC# 7365064**	**X**

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 09-06-2023 Radicación: 2023-475-6-1739

Doc: ESCRITURA 416 DEL 17-05-2023 NOTARIA UNICA DE PAZ DE ARIPORO VALOR ACTO: $20,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA MODALIDAD: (NOVIS)

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

DE: CACERES SANCHEZ EDIL	CC# 7363690	
DE: CACERES SANCHEZ FABIO	CC# 7363415	
DE: CACERES SANCHEZ HERLEY	CC# 7365663	
DE: CACERES SANCHEZ HEYNER	CC# 7365103	
DE: CACERES SANCHEZ KAREN DANIXA	CC# 1115855590	
DE: CACERES SANCHEZ RONEL	CC# 7365064	
A: VELOZA VELANDIA MARTHA CECILIA	**CC# 40271580**	**X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PAZ DE ARIPORO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 2412135453105552849 **Nro Matrícula: 475-39950**

Impreso el 13 de Diciembre de 2024 a las 12:17:05 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: 2024-475-1-21464 **FECHA: 13-12-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

JORGE MAURICIO FAJARDO VARGAS

REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública