ESTUDIO PREDIAL

U.T. DISEÑO ENERGETICO AGUAZUL 2025
NIT: 901.988.842-3

INFORME DE ESTUDIO DE TITULOS Y GESTION PREDIAL VEREDA LLANO LINDO

CONTRATO DE CONSULTORIA No. 0827 DE 2025

OBJETO

"REALIZAR ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA DETERMINAR LA VIABILIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE POZO PROFUNDO PARA EL SUMINISTRO DE AGUA EN LA VEREDA TURÚA - SECTOR CUSIANA 2 Y EN LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA COLEGIO TURÚA SEDE CENTRAL, ASÍ COMO EL ESTUDIO Y DISEÑO DE LA RETROVERSIÓN ENERGÉTICA PARA EL SISTEMA DE BOMBEO DE LOS POZOS PROFUNDOS DEL SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE LA COMUNIDAD DE LAS VEREDAS RURALES DE AGUAZUL CASANARE."

ALCALDÍA DE AGUAZUL

IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL QUE REALIZA EL ESTUDIO

Nombre:	Pedro Esquivel Sánchez
Identificación:	C.C. No. 9.657.987 de Yopal.
Tarjeta profesional:	263.148 del C.S de la J.
Profesión:	Abogado – Especialista en Legislación Rural y Ordenamiento Territorial

CONTRATISTA: U.T. DISEÑO ENERGETICO AGUAZUL 2025
NIT: 901.988.842-3

ESTUDIO DE TÍTULOS Y GESTION PREDIAL

Destino del Estudio

El presente estudio se elabora en cumplimiento de los requisitos establecidos en el **Contrato de Consultoría No. 0827 de 2025**, cuya acta de inicio fue suscrita el día 25 de septiembre de 2025.

El estudio de gestión predial se desarrolla en el marco del citado contrato, celebrado entre la **Alcaldía Municipal de Aguazul**, representada por el señor **Nelson Enrique Camacho Caicedo**, en su calidad de alcalde Municipal, y la **Unión Temporal U.T. Diseño Energético Aguazul 2025**, identificada con NIT 901.988.842-3, representada legalmente por el señor **William Enrique Cortés Díaz**.

La información requerida para la elaboración del presente informe corresponde a información pública disponible en el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**, las oficinas de catastro descentralizadas, las oficinas de registro de instrumentos públicos, las autoridades de planeación y demás entidades públicas competentes. Dicha información deberá ser obtenida directamente por el consultor para el cumplimiento de las actividades objeto del contrato.

ESTUDIO DE TÍTULOS

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD POR BIEN INMUEBLE

NOMBRE DEL SOLICITANTE	UNION TEMPORAL U.T. DISEÑO ENERGETICO AGUAZUL 2025				
IDENTIFICACION DEL SOLICITANTE	NIT: **901.988.842-3**				
DESTINATARIO	ALCALDIA DE AGUAZUL				
TIPO DE AVALUO	CATASTRAL		COMERCIAL	X	APLICA
VALOR POR METRO CUADRADO	$ 80.023				
TIPO DE INMUEBLE	AGROPECUARIO				
DIRECCION - VEREDA	VEREDA LLANO LINDO				
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	AGUAZUL CASANARE				
OBJETODE LA VALORACION	CONOCER EL VALOR CATASTRAL - COMERCIAL DEL INMUEBLE – DESTINADA estudio para el diseño de reconversión energética para el sistema de bombeo de los pozos profundos del sistema de abastecimiento de la comunidad de las veredas rurales de aguazul Casanare				
POBLACION BENEFIADA	La población beneficiada según fuente SISBEN IV de enero del 2025, es de 183 habitantes				
FECHA DE LA VISITA	26 de marzo de 2026				
RESPONSABLE DE LA VISITA	PEDRO ESQUIVEL SANCHEZ				
ATENDIDO POR	REINEL URREGO				

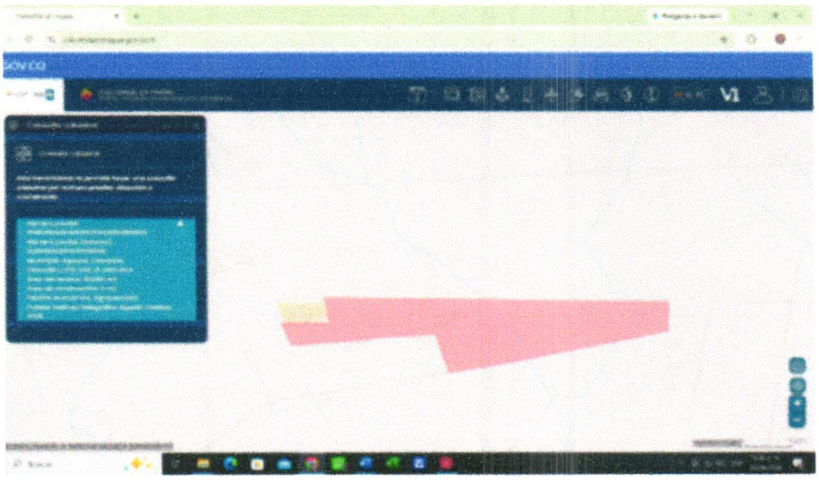
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PORA LA VALORACION

Con base en dicho folio de matrícula inmobiliaria puede decirse que la documentación estaba completa para realizar el presente estudio.

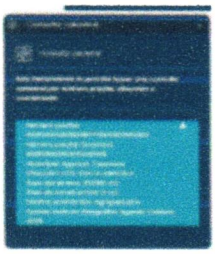
DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA / otra		X
CERTIFICADO DE TADICION Y LIBERTAD	X	
FORMATO DE LIQUIDACION DE IMPUESTO PREDIAL		X
FICHA PREDIAL	X	
PLANOS – LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO	X	

Nota: fichas prediales

3. CARACTERISTICA GENERAL DEL PREDIO Y INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE / INFORMACION JURIDICA

UBICACIÓN	El predio se encuentra ubicado en la vereda Guáimaro jurisdicción del municipio de Aguazul, Departamento de Casanare 
TITULOS DE ADQUISICION / TITULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. _____ del ___ de ____ de _____ la notaría _____ del círculo notarial de _____ ¿Otra? Proceso división material – Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal, oficio 1689 de 29 mayo de 2012
MATRICULA INMOBLILIARIA	**470-104364**

U.T. DISEÑO ENERGETICO AGUAZUL 2025
NIT: 901.988.842-3

<table>
<tr><td>CODIGO CATASTRAL</td><td colspan="3">85010000200000007024300000000
85010000200070243000
  </td></tr>
<tr><td>CORDENADAS</td><td>LATITUD ORIGEN</td><td colspan="2">04° 55´ 34.80”</td></tr>
<tr><td></td><td>LONGITUD ORIGEN</td><td colspan="2">72° 28´ 57.22”</td></tr>
<tr><td>AREA TOTAL DEL BIEN INMUEBLE SEGÚN CERT TRADICION Y LIBERTAD</td><td colspan="3">31 HAS. 2.882.50</td></tr>
<tr><td>AREA REQUERIDA / AFECTADA</td><td colspan="3">120 m2</td></tr>
<tr><td>USO / DESTINACION</td><td colspan="3">AGROPECUARIO</td></tr>
<tr><td>FECHA DE APERTURA</td><td colspan="3">APERTURA: 05-02-2013 RADICACIÓN: 2013-1044 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2013</td></tr>
<tr><td>AVALUO CATASTRAL AÑO 2025</td><td colspan="3">$ 58.632.000</td></tr>
<tr><td>PROPIETARIOS</td><td colspan="3">YOLANDA CRUZ REYES
LUIS CARLOS MELO</td></tr>
<tr><td>MODO DE ADQUISICION</td><td colspan="3">Adjudicación en Proceso División Material</td></tr>
<tr><td>GRAVAMENES Y LIMITACION AL DOMINIO</td><td colspan="3">SIN ALGUN GRAVAMEN</td></tr>
<tr><td rowspan="2">DISPOSICIONES DEL PROPIETARIO</td><td>VENTA</td><td colspan="2">INTENSION DE VENDER</td></tr>
<tr><td>DONACION</td><td colspan="2">INTENSION DE DONAR</td></tr>
</table>

Para efectuar el estudio tuve a la vista copia del folio de Matricula Inmobiliaria **No.** 470-104364 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Yopal, expedido el día 31 del mes de marzo del año 2026, Tiene 1 anotacion y complementos.

4. Tradición

El predio lo adquirió los propietarios mediante adjudicación en un proceso de división material emanado del Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal, registrado en la oficina de Instrumentos Públicos de Yopal, mediante oficio 066 de 25 de enero de 2013, al folio de M.I. 470-104364.

5. Bien Inmueble

La descripción del inmueble señalada en el folio de Matrícula coincide esencialmente con la que aparece en la última tradición registrada.

SI	X	**NO**	

CONCEPTO JURÍDICO

Una vez revisado el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble objeto de estudio, se constató que los señores YOLANDA CRUZ REYES Y LUIS CARLOS MELO figuran como legítimos propietarios del predio, ostentando en consecuencia los derechos de dominio y posesión sobre el mismo.

Lo anterior se encuentra debidamente acreditado con la documentación aportada para la valoración jurídica, evidenciándose la existencia de una titularidad clara y legalmente consolidada. Asimismo, de la revisión efectuada no se encontraron anotaciones relacionadas con gravámenes, medidas cautelares, embargos, limitaciones al dominio o litigios que afecten la situación jurídica del inmueble.

En ese sentido, teniendo en cuenta que la UNIÓN TEMPORAL U.T. DISEÑO ENERGÉTICO AGUAZUL 2025 adelanta los estudios y diseños encaminados a determinar la viabilidad de la construcción de un pozo profundo para el suministro de agua en la vereda Turúa, sector Cusiana 2, y en la Institución Educativa Colegio Turúa Sede Central, así como los estudios y diseños para la reconversión energética del sistema de bombeo de los pozos profundos que abastecen a las comunidades rurales del municipio de Aguazul, departamento de Casanare, se concluye que existe viabilidad jurídica respecto del inmueble analizado para el desarrollo de las actividades técnicas requeridas dentro del proyecto.

En consecuencia, la Alcaldía Municipal de Aguazul podrá adelantar las actuaciones administrativas y presupuestales correspondientes, orientadas a la eventual ejecución del proyecto, de conformidad con los resultados de los estudios técnicos, la disponibilidad de recursos y el cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

U.T. DISEÑO ENERGETICO AGUAZUL 2025
NIT: 901.988.842-3

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo con las necesidades identificadas en el estudio, se concluye que para el adecuado desarrollo de las obras se requiere un lote con un área mínima de **120 m²**.

Respecto al predio donde actualmente opera la planta de bombeo, se evidenció que este no cuenta con la correspondiente legalización jurídica. Aunque, según la información disponible, el terreno habría sido donado por sus propietarios, es necesario adelantar los trámites pertinentes para formalizar su situación legal.

En este sentido, se recomienda realizar el proceso de desenglobe del área destinada a la infraestructura, dado que esta hace parte de un predio de mayor extensión. Posteriormente, se deberá gestionar la escrituración y el registro del nuevo predio, con el fin de garantizar su correcta formalización jurídica.

De acuerdo al trabajo de campo realizado y a la consulta con los representantes de la junta de acción comunal, se tiene la intención de conceder permiso de servidumbre o donación del área que se requiere para la instalación del sistema fotovoltaico, de tal manera, y de acuerdo con el avaluo realizado para este sector, los 120 metros cuadrados que se requieren para la instalación de los paneles solares tendrían un precio aproximado de $9.962.760, será la alcaldía con su equipo de trabajo quien realice la negociación correspondiente de manera que se garantice la disponibilidad del terreno mínimo necesario para el desarrollo de las obras.

Respetuosamente,

Nombre: **PEDRO ESQUIVEL SÁNCHEZ**
Identificación: C.C. No. 9.657.987 de Yopal.
Tarjeta profesional: 263.148 del C.S de la J.
Profesión: Abogado – Especialista en Legislación Rural y Ordenamiento Territorial

U.T. DISEÑO ENERGETICO AGUAZUL 2025
NIT: 901.988.842-3

AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLE

1. CONSIDERACIONES GENERALES

De conformidad con lo establecido en el numeral 7 del artículo 2 del decreto 422 de 2000 y en concordancia con el artículo 19 del decreto 1420 de 1998, en las cuales se establece que la vigencia del avaluó es de un (01) a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas que puedan afectar el inmueble se conserven.

2. MÉTODOS DE AVALÚO-CÁLCULOS Y JUSTIFICACIÓN DE RESULTADOS

Para la determinación del valor comercial del bien inmueble se utilizaron los siguientes métodos establecidos por la Resolución N.º 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC:

Artículo 1º.- 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.

Artículo 3º.- 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.

3. OBJETO O PROPÓSITO Y ALCANCE DEL AVALÚO

El presente informe de avalúo comercial tiene por objeto la plena identificación e individualización del bien inmueble objeto de estudio, así como la determinación de su uso actual, estado de conservación y valor comercial, de conformidad con la normatividad vigente aplicable a la actividad valuatoria.

Para la estimación del valor comercial se realizó el análisis de las características físicas, jurídicas y económicas del inmueble, considerando variables tales como su ubicación, condiciones del entorno, destinación, estado de la construcción, calidad de los materiales, conservación y demás factores que inciden en su valor de mercado.

La determinación del valor se efectuó mediante la aplicación del método de comparación o investigación de mercado, tomando como referencias inmuebles con características similares ubicados en el sector de influencia, efectuando los ajustes correspondientes para establecer un valor representativo y acorde con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

El alcance del presente avalúo comprende la inspección y observación directa del inmueble, la identificación de sus características particulares y la valoración de los elementos que

inciden en su estimación económica, con el fin de determinar su valor comercial en el estado físico y jurídico observado al momento de la visita técnica.

1. IDENTIFICACIÓN DEL PROFESIONAL QUE EMITE ESTE CONCEPTO.

Nombre:	Pedro Esquivel Sánchez
Identificación:	C.C. No. 9.657.987 de Yopal.
Tarjeta profesional:	263.148 del C.S de la J.
Profesión:	Abogado – Especialista en Legislación Rural y Ordenamiento Territorial

2. FECHA DE VISITA Y TÉRMINO DE VIGENCIA DEL PRESENTE AVALÚO.

La visita se realizó el miércoles diecisiete (17) de septiembre de 2025, donde se tomó el correspondiente registro fotográfico y los demás datos necesarios para desarrollar el presente avaluó.

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de avaluó, identificado con folio de matrícula No. **470-104364**

- **DETERMINACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.**

- **4.1 Identificación:** Inmueble identificado con folio de matrícula No. **470-104364**

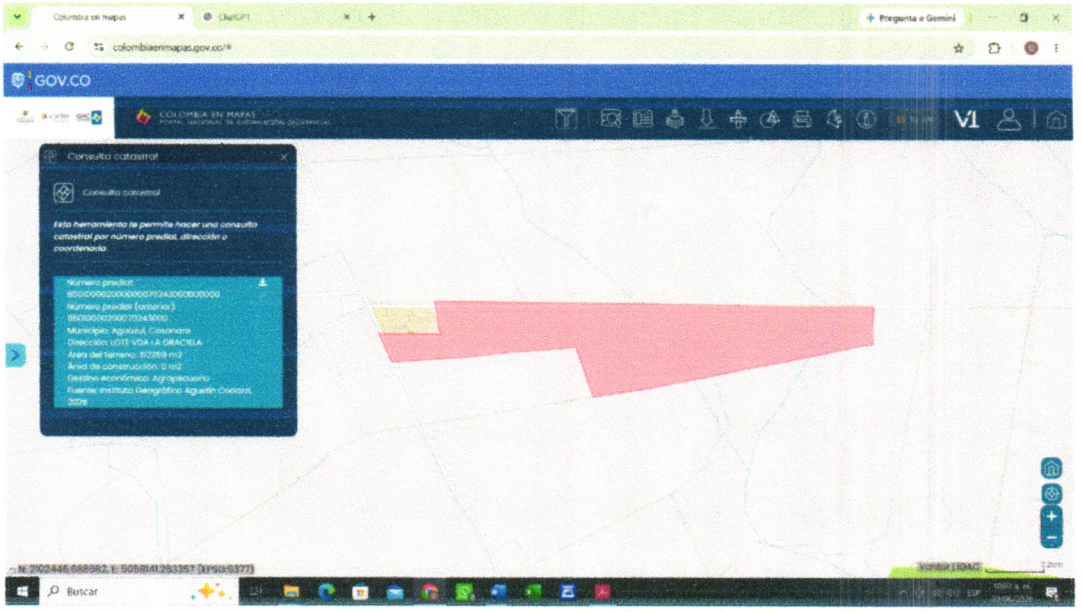
- **4.2 Localización:** Se trata de un inmueble de naturaleza rural, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **470-104364** de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Yopal Casanare, con cedula catastral 85010000200000007024300000000 / 8501000020007024300 ubicado en el VDA LA GRACIELA , jurisdicción del municipio de Aguazul Casanare.
- **4.3 Linderos:** Los linderos del predio identificado con folio de matrícula **470-104364** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal, se encuentran contenidos en la escritura pública No ESCRITURA 066 DEL 25-01-2013 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL
- **4.4 Área del Terreno**: (31 HAS. 2.882.50 M2)

- **4.5 Limitaciones o Gravámenes:**

  - **No existen medidas cautelares vigentes** sobre el inmueble. Es decir, no aparecen embargos, secuestros u otras restricciones judiciales que impidan su disposición.
  - **No existe un gravamen registrado**

4.6 Vecindario y Localidad. El inmueble se encuentra ubicado en el sector conocido como llano lindo zona rural del municipio de Aguazul, departamento de Casanare.

Esta área hace parte del piedemonte llanero casanareño y se caracteriza por un paisaje de montaña con predominio de actividades agrícolas y pecuarias. Su ubicación presenta cercanía al río Charte, elemento natural que influye en las condiciones ambientales y paisajísticas del sector. En general, la zona cuenta con un entorno rural de baja densidad poblacional, con usos del suelo orientados principalmente a la producción agropecuaria y a la vivienda rural.



➢ **4.7 Vías de Acceso al Inmueble:**

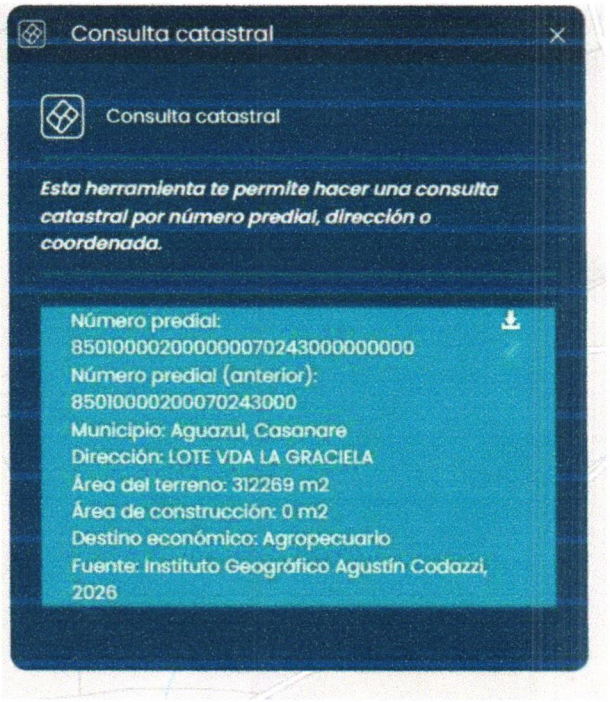
Para llegar a la **vereda Llano Lindo** en el municipio de **Aguazul, Casanare**, la principal ruta de acceso terrestre combina vías pavimentadas y un tramo destapado que se conecta hacia el sur del departamento.

Rutas principales de acceso

- **Vía Principal (Salida por la vía a Maní / El Mordisco)**: El acceso terrestre principal se realiza saliendo desde el casco urbano de Aguazul con dirección al sur por la **vía hacia el municipio de Maní**. Al avanzar por este corredor, se toma el desvío en el sector conocido como **El Mordisco** o la entrada señalizada hacia Llano Lindo.
- **Vía Alterna y Corredor del Sector Hidrocarburos**: Esta zona está integrada a una ruta alterna vehicular utilizada por el sector agrícola y de hidrocarburos conocida como la Ruta Alterna Aguazul - Maní - Llano Lindo - Rumba

5. UBICACIÓN CATASTRAL

Este predio se distingue con la Matricula Inmobiliaria **470-104364** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Yopal Casanare, con Cedula Catastral 85010000200000007024300000000 NPN 850100002000702430000, como se evidencia en la consulta realizada a través del Geo portal del IGAC.



5.1. TRANSPORTE.

Peatonal y Vehicular de todo tipo, servicio público etc.

6. SERVICIOS PÚBLICOS.

El bien inmueble y el sector, cuenta con los principales servicios públicos domiciliarios como energía eléctrica, acueducto a través de sistema de bombeo, y gas natural.

7. PROPIETARIO INSCRITO DEL INMUEBLE

De conformidad con el certificado de libertad y tradición del inmueble distinguido con Matricula Inmobiliaria número **470-104364** de la Oficina De Registros e instrumentos Públicos De Yopal – Casanare, los titulares de derecho real de dominio figuran: YOLANDA CRUZ REYES y LUIS CARLOS MELO

8. VOCACIÓN ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE.

Actividades agropecuarias



9. ASPECTOS ECONÓMICO – ESTUDIO DE MERCADEO Y COMERCIALIZACIÓN DEL INMUEBLE.

9.1. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE DE LA ZONA DE MERCADEO.

DEMANDA: BUENA
OFERTA: BUENA

9.2. ELEMENTOS INTRÍNSECOS Y EXTRÍNSECOS INHERENTES AL INMUEBLE, CONSIDERADOS DETERMINANTES AL EFECTUAR LA VALORACIÓN.

FACTORES	PUNTAJE / 100
1. UBICACIÓN	10
2. TRANSPORTE	10
3. SERVICIOS	10
4. LEGALES	10
5. ÁREA DEL TERRENO	9
6. FORMA DEL TERRENO	9
7. RENTABILIDAD	10
8. VALORIZACIÓN	10
9. OFERTA Y DEMANDA DE MERCADEO	10
TOTAL	**88**

9.3. CUADRO DE FACTIBILIDADES DE COMERCIALIZACIÓN.

DE 0 A 20 =	Pésima	Índice Negativo
DE 20 A 40=	Regular	Índice Negativo
DE 40 A 60=	Moderado	Con Reservas
DE 60 A 80=	Bueno	Índice Positivo
DE 80 A 100=	**Excelente**	**Índice Positivo.**

Considerados los anteriores factores, el suscrito valuador conceptúa que la factibilidad de la comercialización del inmueble es de **88 EXCELENTE - INDICE POSITIVO.**

10. METODOLOGIA EMPLEADA

Para la fijación de precios, se empleó una combinación de metodologías de aceptación universal, estas fueron, el análisis del método comparativo de mercado y metodología de costo de reposición, metodología la cual se encuentra establecida en la resolución 620 de 2008 en su artículo 10°.



10.1. SUSTENTACIÓN DEL AVALUO

Para la determinación del valor comercial del inmueble se analizaron diversos factores que inciden directamente en su valoración, tales como la accesibilidad, el sistema de transporte, el estado y jerarquía de las vías de acceso, la disponibilidad y calidad de los servicios públicos, el área del predio, las condiciones de oferta y demanda del mercado inmobiliario, así como las perspectivas de rentabilidad y valorización.

Igualmente, se tuvo en cuenta las características de la vecindad, considerando que el valor de los bienes raíces se encuentra estrechamente relacionado con las condiciones del entorno y con las dinámicas urbanas y económicas que se desarrollan en su área de influencia. Asimismo, se tuvo en cuenta el potencial de desarrollo del sector, el uso actual del predio y los usos potenciales permitidos, dado que el valor de una propiedad está directamente asociado a su capacidad de aprovechamiento.

De igual manera, se consideraron los centros de atracción económica existentes, la categoría y cobertura de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conectividad, la geometría y características físicas del predio, así como las obras de infraestructura en ejecución y proyectadas, evaluando su posible impacto en la rentabilidad y valorización futura del inmueble.

10.2. MEMORIAS DE CÁLCULO.

Para este Avalúo se utilizó información de mercado reciente, de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados para poner en igualdad de condiciones en donde se tuvieron en cuenta factores como forma, ubicación, vías de acceso y comercialización, antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

A estos factores de homogenización se les asigno unos valores, los cuales apremian o castigan con el fin de que sea lo más parecida posible al bien que se está evaluando, los valores fueron:

FORMA		
IGUAL	1	1
SIMILAR	0,95	1,05
LIGERAMENTE SIMILAR	0,9	1,10
DIFERENTE	0,85	1,15
MUY DIFERENTE	0,8	1,20

VIAS DE ACCESO		
IGUAL	1	1
SIMILAR	0,95	1,05
LIGERAMENTE SIMILAR	0,9	1,10
BUENA	0,85	1,15
EXCELENTE	0,8	1,20

UBICACION		
IGUAL	1,00	1,00
LIGERAMENTE SUPERIOR	0,95	1,05
SUPERIOR	0,90	1,10
MUY SUPERIOR	0,80	1,20

COMERCIALIZACION		
IGUAL	1	1
LIGERAMENTE SUPERIOR	0,95	1,05
SUPERIOR	0,9	1,1
MUY SUPERIOR	0,85	1,15

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.



En ese orden de ideas, se tiene que el del procesamiento del análisis estadístico de las ofertas, arroja un límite superior y un límite inferior, lo cual determina en cierta medida, los parámetros del precio, en razón a ello, se otorga el valor comercial dentro de los límites establecidos, pero atendiendo a las particularidades del predio objeto de experticia.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes dijeron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplicó un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 6,7%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

10.3. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO DE LAS OFERTAS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE

Teniendo en cuenta que el sector ya se encuentra ampliamente construido no es posible encontrar gran cantidad de ofertas, sin embargo, con las ofertas encontradas las cuales se asemejan y tienen relación con el sector por determinadas situaciones. En ese orden de ideas, la encuesta arrojo el siguiente dato estadístico a continuación:

OFERTA No 1.	**OFERTA No 2.**
DESCRIPCION	DESCRIPCION
$ 25.000.000 Valor una Hectárea Correspondiente a finca aledaña al sector	**$26.500.000 valor una Hectárea** Correspondiente a finca aledaña al sector
OFERTA No 3	**OFERTA No 4**
DESCRIPCION	DESCRIPCION
Valor por hectárea $23.800.000 Correspondiente a finca aledaña al sector	**Valor por hectárea $24.500.000** Correspondiente a finca aledaña al sector



10.3.1 ANALISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	MUNICPIO	TOTAL HAS	VALOR POR HECTAREA	M2 POR HAS	VALOR TOTAL DEL BIEN INMUEBLE	VALOR POR M2	% NEGOCIACION	VALOR DE NEGOCIACION M2	FORMA	VIAS DE ACCESO	UBICACIÓN	COMERCIALIZACION	FACTOR HOMOGENIZACION	VALOR FINAL HOMOLOGADO
OFERTA 1	YOPAL	75	$ 25.000.000,00	10.000	1.875.000.000	$ 2.500	5%	$ 2.625	1,10	1,15	1,15	1,10	1,87	$ 2.631
OFERTA 2	YOPAL	25	$ 26.500.000,00	10.000	662.500.000	$ 2.650	5%	$ 2.783	1,10	1,15	1,15	1,10	1,80	$ 2.789
OFERTA 3	YOPAL	33,5	$ 23.800.000,00	10.000	797.300.000	$ 2.388	5%	$ 2.507	1,10	1,10	1,10	1,05	1,66	$ 2.513
OFERTA 4	YOPAL	47,2	$ 24.500.000,00	10.000	1.156.400.000	$ 2.450	5%	$ 2.573	1,10	1,15	1,15	1,10	1,57	$ 2.579
AVALUO									IREGULAR	BUENA	BUENA	BUENA		$ 10.512
												DESVIACION ESTANDAR		$ 2.489
												COEFICIENTE DE VALORACION		6,7
												LIMITE SUPERIOR		$ 13.001
												LIMITE INFERIOR		$ 8.023
												COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-640
												VALOR ADOCTADO		$ 8.023

11. AVALUO

El valor por metro cuadrado el cual se adopta luego teniendo en cuenta el estado del predio, forma, su ubicación, vías de acceso y demás factores, los cuales fueron comparados en conjunto con las demás ofertas con el fin de establecer un análisis más homogéneo, así las cosas, se adopta el precio de **OCHENTA MIL VEINTITRÉS PESOS MTE ($80.023),** valor el cual será empleado para establecer el valor general del terreno mínimo necesario para el desarrollo de las obras del proyecto.

Respetuosamente,

Nombre: **PEDRO ESQUIVEL SÁNCHEZ**
Identificación: C.C. No. 9.657.987 de Yopal.
Tarjeta profesional: 263.148 del C.S de la J.
Profesión: Abogado – Especialista en Legislación Rural y Ordenamiento Territorial

U.T. DISEÑO ENERGETICO AGUAZUL 2025
NIT: 901.988.842-3



FICHA PREDIAL PROYECTO

85010000200000007024300000000

85010000200000007024300000000	
SHAPE	Polygon
Codigo	85010000200000007024300000000
ID_PREDIO	8501000020000000 7024 3
Codigo_Anterior	850100002000070243000
CodigoPredio	000200070243000
Nit_Propietario	40215181
Nombre_Propietario	CRUZ REYES YOLANDA
Direccion	LOTE VDA LA GRACIELA
Intension	<Null>
telecontac_1	<Null>
telecontac	<Null>
celular	<Null>
Avaluo	58632000
Hectareas_Metros	31
Area_metros	2269
Área_Construida	0
Matricula_Inmobiliaria	470-104364
nombre1	<Null>
nombre2	<Null>
apellido1	<Null>
apellido2	<Null>
direccion	<Null>
barrio	<Null>
zona	<Null>
novedad	<Null>
lugar_votacion	<Null>
mesa_votacion	<Null>
afinidad_politica	<Null>
observaciones	<Null>
ocupacion	<Null>
lugar_registro	<Null>
apoyo	<Null>
donacion	<Null>
VotaAguazul	<Null>
IntensionAlcaldia	<Null>
IntensionGobernacion	<Null>
JamasVotariaAlcaldia	<Null>
CambiaVoto	<Null>
Ingreso	<Null>
Facademica	<Null>
VaAVotar	<Null>
ParticipaEncuesta	<Null>
SHAPE_Length	3859.463768
SHAPE_Area	336261.969395

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

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

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

Certificado generado con el Pin No: 260331353013222572 **Nro Matrícula: 470-104364**

Impreso el 31 de Marzo de 2026 a las 10:58:53 AM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: AGUAZUL VEREDA: BELLA VISTA
FECHA APERTURA: 05-02-2013 RADICACIÓN: 2013-1044 CON: ESCRITURA DE: 01-02-2013
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

===

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 066 de fecha 25-01-2013 en NOTARIA UNICA de AGUAZUL LOTE con area de 31 HAS. 2.882.50 M2. (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

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

COMPLEMENTACION:
01.- 08-10-1982 RESOLUCION 0571 DEL 22-09-1981 INCORA DE YOPAL ADJUDICACION DE BALDIOS DE: INCORA CASANARE , A: MONSO VARGAS SALVADOR, CHAPARRO DE MONSO ROSALBA.02.- 23-03-1994 ESCRITURA 635 DEL 07-03-1994 NOTARIA 1A DE YOPAL ADJUDICACION LIQUIDACION SOCIEDAD CONYUGAL DE: MONZO SALVADOR, CHAPARRO DE MONZO ROSALBA, A: CHAPARRO DE MONZO ROSALBA.03.- 24-01-1997 ESCRITURA 2510 DEL 07-11-1996 NOTARIA 1A DE YOPAL VENTA, DE: CHAPARRO DE MONZO ROSALBA, A: ACOSTA MORA JUAN DE JESUS, BOHORQUEZ LOPEZ FLORISPES.

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: RURAL
DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)
470 - 7806

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 01-02-2013 Radicación: 2013-470-6-1044
Doc: ESCRITURA 066 DEL 25-01-2013 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $22,500,000
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACOSTA MORA JUAN DE JESUS	CC# 2828495	
DE: BOHORQUEZ LOPEZ FLORIPEZ	CC# 23467418	
A: CRUZ REYES YOLANDA	**CC# 40215181**	**X**
A: MELO LUIS CARLOS	**CC# 79157766**	**X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

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

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

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26033135301322257 26 **Nro Matrícula: 470-104364**

Pagina 2 TURNO: 2026-470-1-23779

Impreso el 31 de Marzo de 2026 a las 10:58:53 AM

"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

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-470-1-23779 **FECHA: 31-03-2026**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS
REGISTRADOR PRINCIPAL

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

Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
Unidad Registro Nacional
de Abogados (URNA)

CERTIFICADO N.°: 947716

LA DIRECTORA (E) DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Que de conformidad con las normas vigentes, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional de Abogado, duplicados y cambios, previa verificación del cumplimiento de requisitos. Además, le corresponde anotar las sanciones disciplinarias impuestas en el ejercicio de la profesión de abogado, así como de las penas accesorias y demás novedades.

Una vez revisados los registros que contienen la base de datos de esta Unidad, se constató que el(la) señor(a) **PEDRO ESQUIVEL SANCHEZ**, quien se identifica con **CÉDULA DE CIUDADANÍA** N.° **9657987**, registra la siguiente información:

VIGENCIA RNA		
CALIDAD	**FECHA DE INSCRIPCIÓN RNA [1]**	**ESTADO DE INSCRIPCIÓN RNA**
ABOGADO(A) INSCRITO(A)	24/09/2015	VIGENTE
OBSERVACIONES		
NO REGISTRA		

VIGENCIA TPA			
CALIDAD	**N.° DE TARJETA PROFESIONAL**	**FECHA DE EXPEDICIÓN**	**ESTADO [2]**
ABOGADO(A) CON TPA	263148	24/09/2015	VIGENTE
OBSERVACIONES			
NO REGISTRA			

La presente certificación se expide a los 10 días del mes de agosto de 2026.

[1] RNA: Registro Nacional de Abogados.
[2] Conforme las normas vigentes, para ejercer la representación de terceros es necesario contar con Tarjeta Profesional de Abogado vigente, para los demás escenarios de ejercicio de la abogacía únicamente se requiere estar inscrito en Registro Nacional de Abogados.

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

Consejo Superior de la Judicatura

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:
PEDRO

APELLIDOS:
ESQUIVEL SANCHEZ

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
WILSON RUIZ OREJUELA

UNIVERSIDAD	FECHA DE GRADO	CONSEJO SECCIONAL
UNITROPICO / YPAL	20 de agosto de 2015	BOGOTA
CEDULA	**FECHA DE EXPEDICION**	**TARJETA N°**
9657987	24 de septiembre de 2015	263148

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

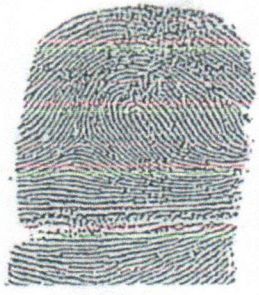
NUMERO 9.657.987

ESQUIVEL SANCHEZ
APELLIDOS

PEDRO
NOMBRES



x Pedro Esquivel Sanchez
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 01-JUN-1971
YOPAL
(CASANARE)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.63	O+	M
ESTATURA	G.S. RH	SEXO

25-SEP-1989 YOPAL
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABEATRIZ RENGIFO LOPEZ

A-4600100-70115352-M-0009657987-20030827 05072 03239A 01 122842090