1373

ESTUDIO PREDIAL

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

INFORME DE ESTUDIO DE TITULOS Y GESTION PREDIAL VEREDA PALO SOLO

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 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."

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 METRO CUADRADO	$ 80.025				
TIPO DE INMUEBLE	AGROPECUARIO				
DIRECCION - VEREDA	VEREDA PALO SOLO				
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 124 habitantes				
FECHA DE LA VISITA	26 de marzo de 2026				
RESPONSABLE DE LA VISITA	PEDRO ESQUIVEL SANCHEZ				
ATENDIDO POR	JUAN DE DIOS CASADIEGOS				

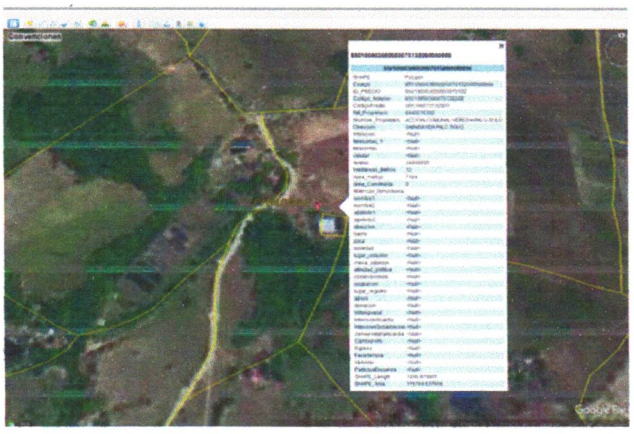
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PORA LA VALORACION

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	

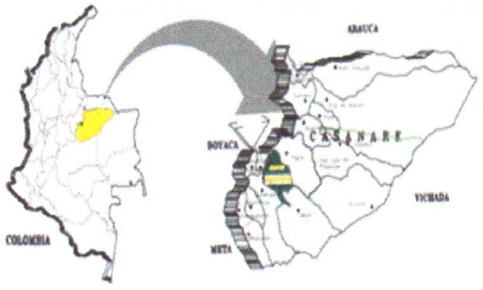
Nota: fichas prediales

PALO SOLO-ACCION COMUNAL



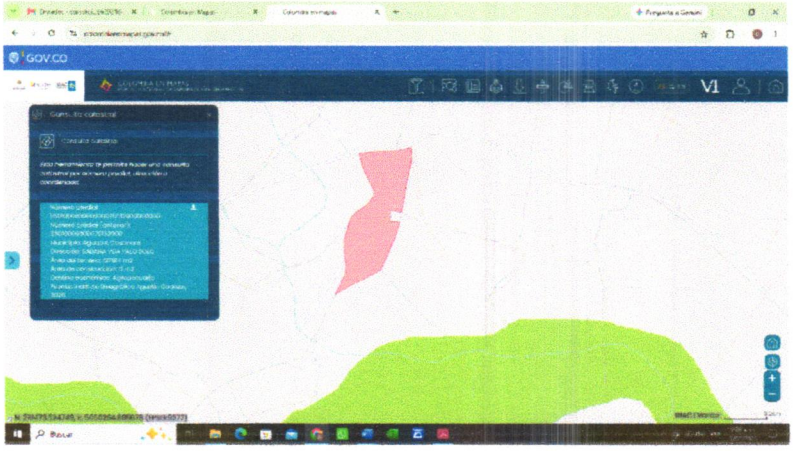
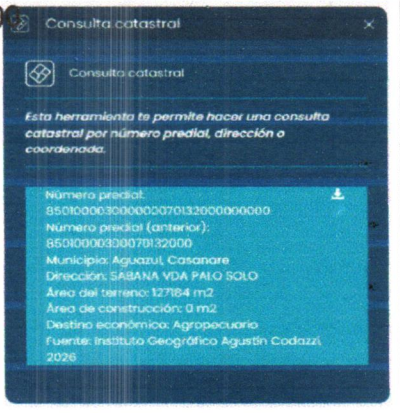
3. CARACTERISTICA GENERAL DEL PREDIO Y INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE / INFORMACION JURIDICA

Localización del proyecto





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

UBICACIÓN	Para arribar a este sector, se toma como punto de partida la cabecera municipal de Aguazul siguiendo estas instrucciones detalladas: **Opción 1: Por la vía Aguazul - Tauramena (Ruta Principal)** 1. **Salida de Aguazul**: Dirígete hacia el sur saliendo del municipio en dirección hacia el vecino municipio de Tauramena. 2. **Punto de Desvío ("El Mordisco")**: Avanza aproximadamente unos 20 o 30 minutos hasta encontrar la conocida intersección vial **El Mordisco**. 3. **Entrada al Ramal Veredal**: Gira hacia la izquierda en este cruce para ingresar a la vía terciaria pavimentada que conecta el sector de **La Victoria - Palo Solo**. 4. **Destino**: Sigue derecho por esta vía por unos 10 a 15 minutos (aproximadamente 6 kilómetros pavimentados en concreto rígido y asfalto) cruzando los ramales que van hacia La Graciela. Llegarás al núcleo de la vereda. 
TITULOS DE ADQUISICION / TITULO DE PROPIEDAD	Escritura Publica 623 del 10-04-2023 Notaria Única de Aguazul
MATRICULA INMOBLILIARIA	No. 470-44060
CODIGO CATASTRAL	85010000300000007013200000000 85010000300070132000 

CORDENADAS	LATITUD ORIGEN: 05° 01´ 22.42" LONGITUD ORIGEN: 72° 35´ 35.06"
AREA TOTAL DEL BIEN INMUEBLE SEGÚN CERT TRADICION Y LIBERTAD	TIENE UNA CABIDA DE (22HAS- 8.500M2)
AREA DE TERRERO SEGÚN IGAC	127.184 m2
AREA REQUERIDA / AFECTADA	120
USO / DESTINACION	Agropecuario
FECHA DE APERTURA	FECHA APERTURA: 19-09-1997 RADICACIÓN: 4836 CON: RESOLUCION DE: 30-07-1997
AVALUO CATASTRAL AÑO 2025	$ 34.446.000
PROPIETARIOS	ISABEL CONTRERAS PAEZ
PROPIETARIO FICHA CATSTRAL	ACCION COMUNAL – VEREDA PALO SOLO
MODO DE ADQUISICION	Compraventa
GRAVAMENES Y LIMITACION AL DOMINIO	**ANOTACION: Nro 002 -** SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA Y OLEODUCTO **ANOTACION: Nro 007-** SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO CUSIANA CUPIAGUA Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE **ANOTACION: Nro 008-**SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO Y OCUPACION PERMANENTE.
DISPOSICIONES DEL PROPIETARIO	**VENTA**: INTENSION DE VENDER **DONACION**: INTENSION DE DONAR

Para efectuar el estudio tuve a la vista copia del folio de Matricula Inmobiliaria **No. 70-44060** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Ciudad de Yopal, expedido el día 20 del mes de mayo del año 2026, Tiene 14 anotaciones y complementos.

4. Tradición

El predio fue adquirido por la actual propietaria ISABEL CONTRERAS PAEZ, adjudicación en compraventa mediante escritura pública 623 del 10 de abril de 2023 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL, venta realizada por el señor NEIRO HERNANDEZ MARTINEZ.

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**	

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

CONCEPTO JURÍDICO

Una vez revisado el Certificado de Tradición y Libertad del inmueble objeto de estudio, se constató que la señora ISABEL CONTRERAS PAEZ, figura como legítima propietaria 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 se evidencia anotaciones relacionadas a servidumbre, estas no afectan 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.

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**.

En relación con el predio donde se proyecta la intervención, se aportó el Certificado de Tradición y Libertad con matrícula inmobiliaria No. **470-44060**, en el cual se registra el código catastral **85010000000000008028400000000** (código catastral anterior: **85010000000080284000**), el cual es diferente del código catastral registrado en la ficha catastral (**85010000300000007013200000000** y **85010000300070132000**).

No obstante, con base en la información disponible, se establece que la titularidad del inmueble corresponde a la Junta de Acción Comunal de la vereda. En consecuencia, no se considera necesario adelantar trámites de legalización predial, toda vez que la propiedad del bien se encuentra debidamente definida, garantizando la seguridad jurídica requerida para la ejecución, operación y mantenimiento de las obras proyectadas.

Por otra parte, de acuerdo con la información obtenida mediante el levantamiento topográfico, el bien inmueble cuenta con un área de **3.915,92 m²**, superficie que resulta suficiente para la ejecución del proyecto de reconversión energética del sistema de bombeo de los pozos profundos que abastecen a la comunidad.

Finalmente, se recomienda adelantar los trámites de **desenglobe** del bien inmueble, con el fin de individualizar el área destinada al proyecto y facilitar los procesos administrativos y jurídicos asociados a su ejecución.

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.

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

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 **470-44060**
-

4. DETERMINACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

- **4.1 Identificación:** Inmueble identificado con folio de matrícula No.470-101965

4.2 Localización: Se trata de un inmueble de naturaleza rural, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **470-44060** de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Yopal Casanare, con cedula catastral 85010000000000080284000000000 (código catastral anterior: 850100000000080284000), (85010000300000007013200000000 y 85010000300070132000), ubicado en el sector palo Solo, jurisdicción del municipio de Aguazul – Casanare.

- **4.3 Linderos:** Los linderos del predio identificado con folio de matrícula **470-44060** de la oficina de registro de instrumentos públicos de Yopal, se encuentran contenidos en la escritura pública No Escritura Publica 623 del 10-04-2023 Notaria Única de Aguazul

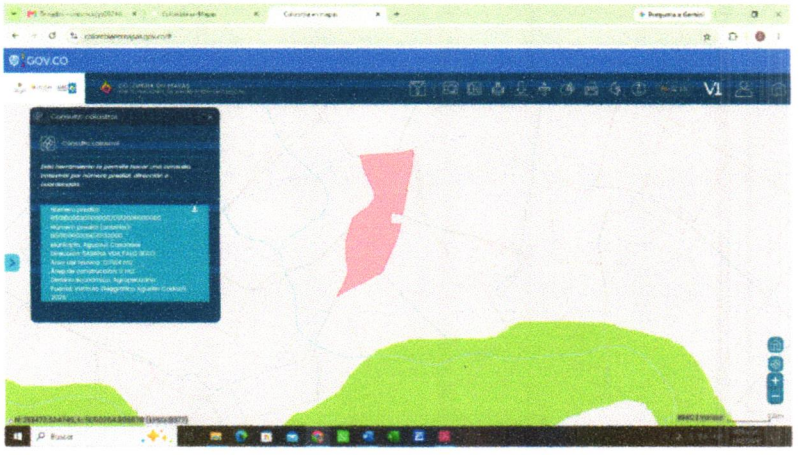
- **4.4 Área del Terreno**: (22HAS- 8.500M2)

- **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.
  - **Sí existe servidumbres inscritas**

4.6 Vecindario y Localidad: El entorno inmediato del predio está conformado principalmente por parcelas destinadas a actividades agropecuarias, así como por viviendas unifamiliares y multifamiliares dispersas. El inmueble se encuentra ubicado en el sector conocido como El Guáimaro, vereda La Esmeralda, finca Laguna Vieja, en la 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 arribar a este sector, puedes tomar como punto de partida la cabecera municipal de Aguazul siguiendo estas instrucciones detalladas:

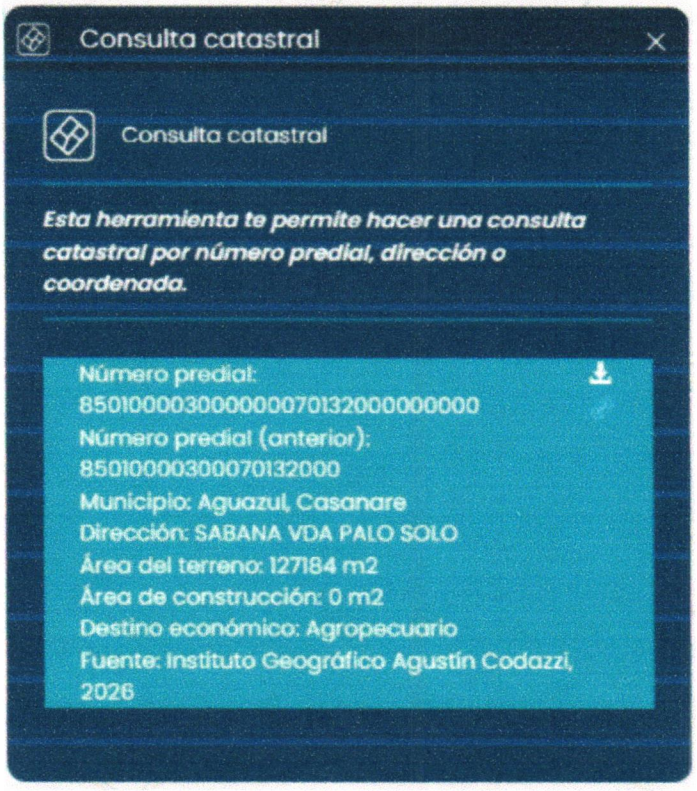
Opción 1: Por la vía Aguazul - Tauramena (Ruta Principal)

1. **Salida de Aguazul**: Dirígete hacia el sur saliendo del municipio en dirección hacia el vecino municipio de Tauramena.
2. **Punto de Desvío ("El Mordisco")**: Avanza aproximadamente unos 20 o 30 minutos hasta encontrar la conocida intersección vial **El Mordisco**.

3. **Entrada al Ramal Veredal**: Gira hacia la izquierda en este cruce para ingresar a la vía terciaria pavimentada que conecta el sector de **La Victoria - Palo Solo**.
4. **Destino**: Sigue derecho por esta vía por unos 10 a 15 minutos (aproximadamente 6 kilómetros pavimentados en concreto rígido y asfalto) cruzando los ramales que van hacia La Graciela. Llegarás al núcleo de la vereda.

5. UBICACIÓN CATASTRAL

Se trata de un inmueble de naturaleza rural, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **470-44060** de la oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Yopal Casanare, con cedula catastral 85010000000000080284000000000 (código catastral anterior: 85010000000080284000), (85010000300000007013200000000 y 85010000300070132000), ubicado en el sector palo Solo, jurisdicción del municipio de Aguazul – Casanare.



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 acuerdo a la documentación suministrada se puede constatar que la propiedad del bien inmueble esta en cabeza de la señora **ISABEL CONTRERAS PAEZ.**

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 1. $ 22.000.000,00	**OFERTA No 2.** $ 23.500.000,00
DESCRIPCION	DESCRIPCION
Predio aledaño al proyecto de 8 has	**Predio aledaño al proyecto de 31 Has**
OFERTA No 3. **$ 27.000.000,00**	**OFERTA No 4.** **$ 17.500.000,00**
DESCRIPCION	DESCRIPCION
Predio aledaño al proyecto de 37 Has	**Predio aledaño al proyecto de 29 Has**



10.3.1 ANALISIS DEL ESTUDIO DE MERCADO

OFERTAS	MUNICIPIO	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	8	$ 22.000.000,00	10.000	176.000.000	$ 2.200	5%	$ 2.310	1,10	1,15	1,15	1,10	1,82	$ 2.316
OFERTA 2	YOPAL	31	$ 23.500.000,00	10.000	728.500.000	$ 2.350	5%	$ 2.468	1,10	1,15	1,15	1,10	1,60	$ 2.474
OFERTA 3	YOPAL	37	$ 27.000.000,00	10.000	999.000.000	$ 2.700	5%	$ 2.835	1,10	1,10	1,10	1,05	1,46	$ 2.841
OFERTA 4	YOPAL	29	$ 17.500.000,00	10.000	507.500.000	$ 1.750	5%	$ 1.838	1,10	1,15	1,15	1,10	1,57	$ 1.844
AVALUO									IREGULAR	BUENA	BUENA	BUENA		$ 9.474
												DESVIACION ESTANDAR		$ 5.361
												COEFICIENTE DE VALORACION		6,7
												LIMITE SUPERIOR		$ 14.835
												LIMITE INFERIOR		$ 4.113
												COEFICIENTE DE ASIMETRIA		-640
												VALOR ADOPTADO		$ 8.025

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 VEINTICINCO PESOS MTE ($80.025)**, 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



ANEXO - FICHA PREDIAL

85010000300000007013200000000

85010000300000007013200000000	
SHAPE	Polygon
Codigo	85010000300000007013200000000
ID_PREDIO	8501000030000000070132
Codigo_Anterior	85010000300070132000
CodigoPredio	000300070132000
Nit_Propietario	8440016392
Nombre_Propietario	ACCION-COMUNAL-VEREDA-PALO-SOLO
Direccion	SABANA VDA PALO SOLO
Intension	<Null>
telecontac_1	<Null>
telecontac	<Null>
celular	<Null>
Avalúo	34466000
Hectareas_Metros	12
Area_metros	7184
Área_Construída	0
Matricula_Inmoviliaria	
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	1896.879465
SHAPE_Area	116784.637608

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: 2605208996135378609 **Nro Matrícula: 470-44060**

Impreso el 20 de Mayo de 2026 a las 08:17:21 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: RIO CHIQUITO
FECHA APERTURA: 19-09-1997 RADICACIÓN: 4836 CON: RESOLUCION DE: 30-07-1997
CODIGO CATASTRAL: **85010000000000080284000000000**COD CATASTRAL ANT: 85010000000080284000
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
DE ACUERDO AL DECRETO 1711/84, ESTE LOTE TIENE UNA CABIDA DE (22HAS- 8.500M2) CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA RESOLUCION 1991 DEL 30-07-97.

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

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE
Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN
1) SIN DIRECCION . EL ILUSTRE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

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

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 19-09-1997 Radicación: 1997-470-6-4836
Doc: RESOLUCION 1991 DEL 30-07-1997 INCORA DE SANTAFE DE BOGOTA VALOR ACTO: $
ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 170 ADJUDICACION BALDIOS
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: INCORA
A: JARRO LANCHEROS MARIA LUZ MYRIAM CC# 24226906 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-09-1998 Radicación: 1998-470-6-5162
Doc: ESCRITURA 358 DEL 04-05-1998 NOTARIA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $472,500
ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 320 SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA Y OLEODUCTO
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: JARRO LANCHEROS MARIA LUZ MYRIAM CC# 24226906 X
A: OLEODUCTO CENTRAL S.A.

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26052089961353786O9 **Nro Matrícula: 470-44060**

Impreso el 20 de Mayo de 2026 a las 08:17:21 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

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 08-10-2001 Radicación: 2001-470-6-5278

Doc: ESCRITURA 838 DEL 04-10-2001 NOTARIA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $6,500,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: JARRO LANCHEROS MARIA LUZ MYRIAM CC# 24226906

A: NUÑEZ JOSE ANGEL **CC# 14247665 X**

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-01-2002 Radicación: 2002-470-6-266

Doc: ESCRITURA 2361 DEL 28-12-2001 NOTARIA 1. DE YOPAL VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA DE CUERPO CIERTO ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: NUÑEZ JOSE ANGEL CC# 14226906 X

A: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

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

---

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 27-07-2005 Radicación: 2005-470-6-5460

Doc: ESCRITURA 778 DEL 07-06-2005 NOTARIA 2 DE YOPAL VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES ESTE Y OTRO.

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

DE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA S.A.

A: NUÑEZ JOSE ANGEL **CC# 14226906 X**

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 29-09-2005 Radicación: 2005-470-6-7520

Doc: ESCRITURA 1440 DEL 05-08-2005 NOTARIA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $3,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

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

DE: NUÑEZ JOSE ANGEL CC# 14247665

A: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO **CC# 74750670 X**

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 02-12-2010 Radicación: 2010-470-6-11884

Doc: ESCRITURA 2727 DEL 12-11-2010 NOTARIA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $14,825,130

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO CUSIANA CUPIAGUA Y TRANSITO CON OCUPACION PERMANENTE

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

DE: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO CC# 74750670 X

A: ECOPETROL S.A.

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26052089961353786O9 **Nro Matrícula: 470-44060**

Impreso el 20 de Mayo de 2026 a las 08:17:21 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

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 09-12-2013 Radicación: 2013-470-6-13693

Doc: ESCRITURA 3065 DEL 05-12-2013 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $1,560,000

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0340 SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO Y OCUPACION PERMANENTE

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

DE: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO CC# 74750670 X

A: EMPRESA TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. **NIT# 900134459**

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 17-09-2015 Radicación: 2015-470-6-9219

Doc: OFICIO 1326 DEL 10-09-2015 JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUAZUL VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL

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

DE: FUNDACION AMANECER **NIT# 8002458902**

A: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO **CC# 74750670 X**

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 28-08-2017 Radicación: 2017-470-6-8610

Doc: OFICIO 118 DEL 25-08-2017 JUZGADO 001 PROMISCUO MUNICIPAL DE AGUAZUL VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 9

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO 1326 DE 10-09-2015

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

DE: FUNDACION AMANECER **NIT# 8002458902**

A: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO **CC# 74750670 X**

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 01-10-2019 Radicación: 2019-470-6-11405

Doc: OFICIO 1658 DEL 30-09-2019 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE YOPAL VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0435 EMBARGO EN PROCESO DE DIVORCIO O CESACION DE EFECTOS CIVILES

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

DE: CONTRERAS PAEZ ISABEL CC# 24227819

A: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO **CC# 74750670 X**

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 21-05-2021 Radicación: 2021-470-6-5920

Doc: OFICIO 0564 DEL 14-05-2021 JUZGADO SEGUNDO DE FAMILIA DE YOPAL VALOR ACTO: $

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO, OFICIO 1658 DE 30-09-2019

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

DE: CONTRERAS PAEZ ISABEL CC# 24227819

A: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO **CC# 74750670 X**

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

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

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 26052089961353786O9 **Nro Matrícula: 470-44060**

Impreso el 20 de Mayo de 2026 a las 08:17:21 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

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 27-12-2023 Radicación: 2023-470-6-19037

Doc: ESCRITURA 623 DEL 10-04-2023 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $50,000,000

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: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO CC# 74750670

A: CONTRERAS PAEZ ISABEL **CC# 24227819 X**

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 27-12-2023 Radicación: 2023-470-6-19038

Doc: ESCRITURA 3471 DEL 22-12-2023 NOTARIA UNICA DE AGUAZUL VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESC NO.623 DEL 10-04/2023 DE LA NOTARIA DE AGUAZUL, EN CUANTO A PRECISAR EL NUMERO DE ANTECEDENTE REGISTRAL: ESC 1440 DEL 5-08/2005 DE LA NOTARIA DE AGUAZUL, Y LA EXISTENCIA DE SERVIDUMBRE DE TRANSITO ACTIVA DE OLEODUCTO, SERVIDUMBRE DE GASEODUCTO Y PRECISAR LOS NUMEROS SERIALES CORRECTOS DE LA HOJAS NOTARIALES:SGO457149626-625-624.

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

DE: CONTRERAS PAEZ ISABEL CC# 24227819 X

DE: HERNANDEZ MARTINEZ NEIRO CC# 74750670

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *14*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: 2010-470-3-360 Fecha: 13-07-2010

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

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2014-470-3-513 Fecha: 26-05-2014

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

---

* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *
* * *

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

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: 26052089961353786O9 **Nro Matrícula: 470-44060**

Impreso el 20 de Mayo de 2026 a las 08:17:21 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

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-470-1-36351 FECHA: 20-05-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

MARIA NELLY PERAFAN CARANILLAS

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.