

RE: RAD. 2018-000262 BAC/MARIA DEL CARMEN TORRES Y OTRO

Juzgado 02 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 21/06/2022 9:37 AM

Para: Mónica Duarte Bohorquez <monicaduarteabogada@outlook.com>

Buen día.

Acuso recibido, su comunicación será agregada al expediente y oportunamente se le dará trámite.

Cordialmente,

Paola Ivonne Sánchez Macías  
Secretaria



*Distrito Judicial de Yopal*  
*Juzgado Segundo Civil del Circuito Yopal – Casanare*  
*Carrera 14 No. 13-60. Tel. (8) 6347970 Email.*  
*[j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co)*

---

**De:** Mónica Duarte Bohorquez <monicaduarteabogada@outlook.com>

**Enviado:** viernes, 17 de junio de 2022 8:46 p. m.

**Para:** Juzgado 02 Civil Circuito - Casanare - Yopal <j02cctoyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**Asunto:** RAD. 2018-000262 BAC/MARIA DEL CARMEN TORRES Y OTRO

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**

**DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA**

**DEMANDADO: MARIA DEL CARMEN TORRES Y OTRO**

**RADICADO: 2018-00262**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 444 Numeral 4 del CGP y teniendo en cuenta el Certificado Catastral expedido por el IGAC, del predio con folio de matrícula inmobiliaria 470-70664, asciende a \$ 49.702.000.00 valor que se encuentra desactualizado y que no es idóneo para establecer su valor real ; le ruego tener en cuenta el valor del avalúo comercial de \$ 591.544.752.00 y fijar fecha para llevar a cabo el remate.

Anexo: 29 folios

Atentamente,

MÓNICA DUARTE BOHÓRQUEZ

CC. 51 943 298 de Bogotá D.C.

TP. 79.221 del C.S. de la J

Cel. 311 811 28 96

**CLARA MONICA DUARTE BOHORQUEZ**  
**ABOGADA**  
**Universidad Católica de Colombia – Externado de Colombia**

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL (CASANARE)

E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO**  
**DEMANDANTE: BANCO AGRARIO DE COLOMBIA**  
**DEMANDADO: MARIA DEL CARMEN TORRES Y OTRO**  
**RADICADO: 2018-00262**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 444 Numeral 4 del CGP y teniendo en cuenta el Certificado Catastral expedido por el IGAC, del predio con folio de matrícula inmobiliaria 470-70664, asciende a \$ 49.702.000.00 valor que se encuentra desactualizado y que no es idóneo para establecer su valor real ; le ruego tener en cuenta el valor del avalúo comercial de \$ 591.544.752.00 y fijar fecha para llevar a cabo el remate.

Anexo: 29 folios

Cordialmente



**CLARA MONICA DUARTE BOHORQUEZ**  
**C. C. 51.943.298 de Bogotá D.C**  
**T. P. 79221 del C. S. de la J.**

Calle 38 No. 32 – 41 Ofc. 1402 Edificio Parque Santander  
– Villavicencio (Meta) Tel. 6626692  
Celuar 3118112896 email: [monicaduarteabogada@outlook.com](mailto:monicaduarteabogada@outlook.com)



# CERTIFICADO CATASTRAL NACIONAL

ESTE CERTIFICADO TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DE 1999 (AGOSTO 18) Directiva presidencial No.02 del 2000, Ley 962 de 2005 (Antitrámites), artículo 6, parágrafo 3.

**CERTIFICADO No.:**  
**FECHA:**

**2492-633683-45614-0**  
**7/6/2022**

El INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI certifica que: MARIA DEL CARMEN TORRES PEREZ identificado(a) con CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 51690559 se encuentra inscrito en la base de datos catastral del IGAC, con los siguientes predios:

PREDIO No.:1

INFORMACIÓN FÍSICA
<b>DEPARTAMENTO:</b> 85-CASANARE
<b>MUNICIPIO:</b> 225-NUNCHÍA
<b>NÚMERO PREDIAL:</b> 00-01-00-00-0001-0685-0-00-00-0000
<b>NÚMERO PREDIAL ANTERIOR:</b> 00-01-0001-0685-000
<b>DIRECCIÓN:</b> Sin Dirección
<b>MATRÍCULA:</b> 470-70664
<b>ÁREA TERRENO:</b> 61 Ha .00m²
<b>ÁREA CONSTRUIDA:</b> 0.0 m²

INFORMACIÓN ECONÓMICA
<b>AVALÚO:</b> \$ 49,702,000

INFORMACIÓN JURÍDICA			
NÚMERO DE PROPIETARIO	NOMBRE DE LOS PROPIETARIOS	TIPO DE DOCUMENTO	NÚMERO DE DOCUMENTO
1	MARIA DEL CARMEN TORRES PEREZ	CÉDULA DE CIUDADANÍA	51690559
2	JAIME RIVEROS VALERO	CÉDULA DE CIUDADANÍA	9653040
TOTAL DE PROPIETARIOS:			2

El presente certificado se expide para **TRAMITES JUDICIALES**.

María Alejandra Ferreira Hernandez  
Jefe Oficina de Relación con el Ciudadano

**NOTA:**

La presente información no sirve como prueba para establecer actos constitutivos de posesión.

De conformidad con el artículo 2.2.2.2.8 del Decreto 148 de 2020, Inscripción o incorporación catastral. La información catastral resultado de los procesos de formación, actualización o conservación se inscribirá o incorporará en la base catastral con la fecha del acto administrativo que lo ordena.

Parágrafo. La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, ni sanea los vicios de propiedad o la tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

La base de datos del IGAC no incluye información de los catastros de Bogotá, Barranquilla, Cali, Medellín, Santa Marta, los Municipios de Antioquia, el Área Metropolitana de Centro Occidente (AMCO), el Área Metropolitana de Bucaramanga (AMB), el Área Metropolitana de Barranquilla (Los Municipios de Galapa, Puerto Colombia y Malambo del Departamento de Atlántico), la Gobernación del Valle (Los Municipios de Alcalá, Ansermanuevo, Argelia, Bolívar, Candelaria, Cartago, Dagua, El Águila, El Cairo, El Dovio, Florida, Guacarí, La Victoria, Obando, Palmira, Pradera, Restrepo, Roldanillo, Sevilla, Toro, Tuluá, Versalles, Yumbo del Departamento del Valle del Cauca), del Departamento de Cundinamarca los Municipios Albán, Anapoima, Anolaima, Arbeláez, Bituima, Cachipay, Caqueza, Carmen De Carupa, Chaguani, Chipaque, El Colegio, El Peñón, El Rosal, Facatativá, Fomeque, Fosca, Fuquene, Fusagasugá, Gachalá, Gachetá, Gama, Granada, Guaduas, Guatavita, Guayabal de Siquima, Guayabetal, Jerusalén, Junín, La Mesa, La Palma, La Peña, Lenguaque, Manta, Medina, Nariño, Nemocón, Nimaima, Nocaima, Venecia, Paima, Pandi, Paratebueno, Pasca, Pulí, Quebradanegra, Quetame, Quipile, Apulo, San Antonio Del Tequendama, San Cayetano, San Juan de Riosco, Sasaima, Sesquile, Silvania, Soacha, Subachoque, Supatá, Susa, Sutatausa, Tausa, Tena, Tenjo, Tibacuy, Tibirita, Tocaima, Ubalá, Ubaté, Uña, Vergara, Vianí, Villagómez, Villapinzón, Villeta, Viotá, Yacopí, Zipacón, Zipaquirá, Sincelejo del Departamento de Sucre, Cúcuta del Departamento de Norte de Santander, Manizales del Departamento de Caldas, Neiva del Departamento de Huila, Santa Rosa de Cabal del Departamento de Risaralda e Ibagué del Departamento de Tolima, al no ser de competencia de esta entidad.

La veracidad del presente documento puede ser constatada en la página web:

<https://tramites.igac.gov.co/geltramitesyservicios/validarProductos/validarProductos.seam>, con el número del certificado catastral.

Ante cualquier inquietud, puede escribir al correo electrónico: [contactenos@igac.gov.co](mailto:contactenos@igac.gov.co).

# AVALUO COMERCIAL

CLASIFICACION DEL SUELO:	RURAL
--------------------------	-------

## 1. INFORMACION BASICA

<b>DESTINATARIO DE LA VALUACION</b>		<b>REGIONAL:</b>		<b>OFICINA:</b>	
BANCO AGRARIO DE COLOMBIA		ORIENTAL		TAMARA	
<b>DATOS DE LOS CLIENTES</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b>	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b>	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b>	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b>	<b>TELEFONO:</b>
MARIA	DEL CARMEN	TORRES	PEREZ	51.690.559	3118108469
<b>DATOS DEL PREDIO</b>					
<b>NOMBRE DEL PREDIO O DIRECCION:</b>		<b>VEREDA:</b>		<b>MUNICIPIO:</b>	<b>DEPARTAMENTO:</b>
LOTE DE TERRENO		NUNCHIA HOY MACUCO		NUNCHIA	CASANARE
<b>DESTINO O USO DEL INMUEBLE:</b>		<b>TIPO DE INMUEBLE:</b>		<b>ESTRATO SOCIOECONOMICO:</b>	
RURAL		FINCA		SIN ESPECIFICACION	
<b>DATOS DE LOS PROPIETARIOS</b>					
<b>PRIMER NOMBRE:</b>	<b>SEGUNDO NOMBRE:</b>	<b>PRIMER APELLIDO:</b>	<b>SEGUNDO APELLIDO:</b>	<b>NUMERO DE IDENTIFICACION:</b>	<b>TELEFONO:</b>
MARIA	DEL CARMEN	TORRES	PEREZ	51.690.559	3118108469
JAIME		RIVEROS	VALERO	9.653.040	3118108469
<b>DATOS DEL REGISTRO</b>					
<b>REGISTRO CATASTRAL NRO</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>ESCRITURA DE ADQUISICION No</b>	<b>FECHA DE LA ESCRITURA</b>	<b>NOTARIA No</b>	<b>CIUDAD DE LA NOTARIA</b>
852250001000000010685 000000000	470-70664	3431	30/09/1998	INCORA	INCORA DE BOGOTA
<b>COORDENADAS GEOGRAFICAS, DATUM WGS 84, EXPRESADAS EN GRADOS, MINUTOS Y SEGUNDOS</b>					
2		<b>LATITUD</b>	<b>LONGITUD</b>	<b>TIPIFICACION</b>	<b>DESCRIPCION</b>
		N 5° 27' 23,73"	W 72° 2' 33,86"	ACCESO	GEOREFERENCIACIÓN TOMADA SOBRE VIA PAVIMENTADA, DESVIO AL A IZQUIERDA POR DESTAPADA
		N 5° 28' 26,13"	W 72° 2' 27,07"	LINDERO 1	GEOREFERENCIACIÓN TOMADA INICIO DEL PREDIO, SOBRE VIA TERCIAIA
		N 5° 28' 40,54"	W 72° 2' 36,10"	LINDERO 2	GEOREFERENCIACIÓN COSTADO SUROESTE DEL PREDIO, LINDERO
		N 5° 28' 47,38"	W 72° 2' 30,13"	CONSTRUCCION U OTROS	GEOREFERENCIACIÓN TOMADA EN CAÑADA DEL PREDIO
<b>FECHA VISITA:</b>		<b>FECHA INFORME:</b>		<b>FECHA APLICACION:</b>	
19/05/2022		5/06/2022		27/05/2022	

## 2. INFORMACION DEL SECTOR

<b>2.1 ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION PREDOMINANTE DEL SECTOR:</b>	
<b>TIPO DE ACTIVIDAD</b>	<b>DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD ECONOMICA Y PRODUCCION</b>
AGROPECUARIA	Es una región tranquila sin alteraciones de orden público, donde la mayoría de los habitantes se dedican a la ganadería (D. Ppto, levante y ceba), agricultura (arroz, yuca, plátano, maíz) parte para consumo y comercializar, porcicultura y piscicultura en menor escala. Esta zona es favorecida por las buenas condiciones agro - climáticas y socioeconómicas del sector, sus tierras son de buena y mediana fertilidad que permiten el establecimiento de pasturas mejoradas, logrando mayores rendimientos de U.G.G./HA. Región favorecida por el excelente recurso hídrico con disponibilidad en toda época del año, buenas vías de acceso (secundarias y terciarias) que permiten el mercadeo de los productos agropecuarios a centros de acopio o directamente en los predios.
<b>2.2 CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS:</b>	
Corresponde a un nivel socioeconómico medio educacional y medio económico, estrato dos (2) medio - bajo; la mayoría de finqueros tienen sus títulos legalizados con escrituras que le permiten acceder a créditos con el sector financiero, catalogados como pequeños - medianos y grandes productores, quienes en su gran mayoría sus predios son rentables económicamente, haciéndolos autosostenibles. Hay normal calma en el orden público que no impiden desarrollar las actividades agropecuarias.	
<b>2.3 CARACTERIZACION FISICA DE LA REGION:</b>	
El sector presenta clasificación geomorfológica relive Llanura, con paisaje Planicie, Valle de Llanura. El sector presenta áreas con topografía plana, tiene disponibilidad de recurso hídrico proveniente de caños y pozos profundos.  CLASE 5 SUBCLASE h UCS RVAa, RVAi, RVBa PRINCIPALE Relieve plano, pendiente entre 0-3%, drenaje natural pobre, inundaciones frecuentes y muy largas PRINCIPA_1 Humedad USOS_RECOM Cultivos de arroz y pastos moderados, resistentes a la humedad PRACTICAS_ Adecuar el suelo implementando sistemas de drenaje, aplicando enmiendas, utilizando especies tolerantes a las condiciones edáficas y realizando programas de fertilización, incentivar la investigación sobre fitomejoramiento de especies.  Las condiciones ambientales en el sector son buenas, ya que hay concienciación en la comunidad para el fomento y establecimiento de bosques protectores de rondas de cauce, restauración de áreas intervenidas mediante regeneración natural, establecimiento de corredores biológicos para conservación de especies vegetales y faunísticas.	
<b>2.4 SERVICIOS COMUNALES:</b>	

El sector tiene institución educativa cobertura básica Primaria; no hay otra dotación en el sector. El equipamiento se encuentra en el perímetro urbano de Nunchia y centro poblado La Yopalosa. El sector cuenta con servicios públicos básicos y complementarios de energía eléctrica, el cual se presta de forma continua.

## 2.5 MEDIO DE TRANSPORTE Y VIAS DE ACCESO AL SECTOR:

MEDIO DE TRANSPORTE PRINCIPAL AL SECTOR	SI EXISTE VIA TERRESTE SELECCIONE EL TIPO DE VIA
TERRESTRE	Carretera secundaria no pavimentada

## 2.6 PERSPECTIVAS DE VALORIZACION:

La perspectiva de valorización en el sector es media, el inmueble objeto de avalúo tiende a mantener su valorización, por servicios públicos existentes, tiene red de energía eléctrica; topografía plana, terrenos mecanizables, hace que se pueda diversificar el sistema productivo, también facilita comercialización de los productos en el perímetro urbano o directamente en cada predio; el recurso hídrico naturales provenientes de caños, algunos veraneros y artificiales como son pozos profundos; se observa calma del orden público sin afectar el sistema productivo y economía en el sector.

## 2.7 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS EN EL SECTOR:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	SI	SI	SI	Los servicios públicos existentes en el sector, se prestan de forma continua. Se catalogan como buenos.

## 3. CARACTERISTICAS FISICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE

### 3.1 DESCRIPCION DE ACCESO AL PREDIO

Yopal vía a Pore, en el km.37,5, sitio denominado La Nevera, toma desvío a la derecha vía San Luis de Palenque, continúa por esta vía 19km y toma desvío a la izquierda por vía recebada, continúa por esta vía 1,6km encuentra una YE, toma desvío a la izquierda y sigue 1,1km donde comienza el predio al costado derecho de la vía. Tiempo recorrido desde Yopal 1 hora 15 minutos, distancia 58,7km (56km pavimentados y 2,6km recebados).

### 3.2 DESCRIPCION VIAS DE ACCESO

EL PREDIO TIENE ACCESO VEHICULAR	SI	QUE TIPO DE ACCESO ES	Carretera secundaria no pavimentada	CONDICION DEL ACCESO	Bueno
----------------------------------	----	-----------------------	-------------------------------------	----------------------	-------

### 3.3 UBICACIÓN Y DESCRIPCION CON RESPECTO AL MUNICIPIO MAS CERCANO

Departamento	Municipio Cercano	Medio de Transporte de acceso principal a la finca:	Medio de Transporte secundario a la finca:	Distancia en Km.:	Tiempo Recorrido: Horas	Tiempo Recorrido: Minutos
CASANARE	NUNCHIA	TERRESTRE	TERRESTRE	45,8	1	

### 3.4 DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

TIPO DE EXPLOTACION	DESCRIPCION DE LA EXPLOTACION O DESTINACION ECONOMICA DEL BIEN INMUEBLE	POSIBILIDADES DE MECANIZACION
AGROPECUARIA	Actualmente en el predio se desarrolla un sistema productivo pecuario de bovinos. El predio se encuentra pradizado, pastos mejorados <i>B. humidicola</i> , pastoreo rotacional racional. Tiene área bosque de galería, se protege la ronda del caño, se conserva la biodiversidad en el predio y sector.	Total

### 3.5 LINDEROS

Linderos registrados en Resolución INCORA No.03531 del 30/09/1998, INCORA de Bogota, son:

PUNTO DE PARTIDA: Se tomó como tal el delta punto número VEINTUNO A (21 A) situado al Norte, donde concurren las colindancias de ANA INES TORRESPEREZ, TERRENOS BALDÍOS y el interesado, COLINDA ASÍ: NORTE: TERRENOS BALDÍOS, en distancia de 714,64 metros, del delta 21 A al delta No.21. SUROCCIDENTE: LUIS TORRES PÉREZ, en una distancia de 1,189,74 metros, del delta No.21 al delta No.19, SUROCCIDENTE: POLICARPA TORRES, en una distancia de 506,52 metros, del delta No.19 al delta No.16, NOROCCIDENTE: ANA INES TORRES PEREZ, en una distancia de 1,042,08 metros, del delta No.16 al delta No.21 A, punto de partida y encierra.

### 3.6 SERVICIOS PÚBLICOS PRESENTES EN EL PREDIO:

ACUEDUCTO	ALCANTARILLADO	LUZ	TELEFONIA CELULAR	GAS DOMICILIARIO	OBSERVACIONES
NO	NO	NO	SI	NO	El predio tiene acceso a los servicios públicos existentes en el sector.

EL PREDIO TIENE VIAS INTERNAS	NO	OBSERVACIONES	No posee, el desplazamiento dentro del predio se realiza a pié y en época seca en vehículo.
-------------------------------	----	---------------	---

## 4. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

4.1 ÁREA	
Area total (has):	Fuente:
61 Has	Certificado de Tradicion y Libertad

### 4.2 REGLAMENTACION SOBRE USO DEL SUELO:

CLASE DE SUELO	DETALLE REGLAMENTACION	FUENTE:
RURAL	Acuerdo No.019 del 31 de Agosto de 2009, por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto No.023 del 1 de Julio de 2000, por el cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal, se definen los usos del suelo para la zona rural y el área urbana de Nunchia, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio.	Plan de Ordenamiento Territorial

4.3 TIPOLOGIA DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO					
CLASES AGROLÓGICAS	RELIEVE	PENDIENTE	AREA (HA)	FUENTE	LIMITANTES
V	Plana	0 - 3	55,00	IGAC	No se observan
V	Plana	0 - 3	6,00	IGAC	Areas Agroforestales.

4.4 RECURSOS HIDRICOS			
TIPO DE FUENTE	CALIDAD	PERIODICIDAD	RESTRICCIONES PARA SU USO
<b>NATURALES:</b>			
Quebrada	Bueno	Semestral	No se observan.
<b>ARTIFICIALES:</b>			
Pozo	Bueno	Anual	Ninguno

4.5 COMPARATIVO DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO CON RESPECTO AL SECTOR	
SELECCIONE CON RESPECTO AL SECTOR LAS CONDICIONES DEL TERRENO	INFORME EL POR QUE
IGUALES	Se cataloga como similares, son predios de topografía plana, con clases agrológicas V, mecanizables, con recursos hidrico artificial y natural en algunos sectores, el uso y destino económico el agropecuario, con buenas vías de acceso y cercanía a los centros de consumo.

4.6 SERVIDUMBRES							
TIENE AFECTACION POR SERVIDUMBRE EL PREDIO?			NO				
CLASE AGROLOGICA AFECTADA	AREA AFECTADA (HA)	TIPO DE SERVIDUMBRE	FUENTE	FUE PAGA ?	AFECTACION	% DE AFECTACION	OBSERVACION

4.7 DESCRIPCION DE SERVIDUMBRE O AFECTACION

5. MEJORAS					
5.1. JAGÜEYES					
Descripción y Uso	Área	Profundidad (mts)	Mano de obra empleada	\$ Unidad	Valor total

5.2 CULTIVOS							
Cultivo	Tipo de cultivo	Estado	Edad (Años)	Área has	No Plantulas	\$ por ha	\$ Cultivo

5.3 CONSTRUCCIONES							
Destinación	Materiales	Edad	Estado y conservación	Unidad de medida	Cantidad	Valor unidad	Valor Total

5.4 CERCAS					
Clase	Metros	Materiales		Estado actual	\$ Metro lineal
Perimetrales	1.800	Postes madera, alambre de púa		Regular	



6. INVESTIGACION ECONOMICA Y CALCULOS		
6.1 METODOLOGIAS DE VALORACION UTILIZADA		
Justificación de la Metodología:	SI	COMPARACIÓN O DE MERCADO
Se emplea el método de comparación de mercado para la tasación del terreno, dado que hay muestras de mercado de inmuebles con características similares al bien avaluado tanto de composición del suelo como de uso y ubicación respecto a vías principales y terciarias.	NO	COSTO DE REPOSICIÓN
	NO	RESIDUAL
	NO	CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS
	OTRO	NO APLICA

6.2 ANALISIS VALOR DEL TERRENO							
TIPO DE FUENTE	NOMBRE O FUENTE	TELEFONOS	VALOR POR HECTAREA V	VALOR POR HECTAREA V	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA	VALOR POR HECTAREA
Oferta	Ofertante Vendedor - Inmobiliaria. Fincas Llanos Orientales.	3112197240	9.234.000				
Oferta	Luis Rivera	3103003469	9.946.149				
Oferta	Elkin Fernando Gutiérrez	3214516616	10.069.091				
Oferta	José Gonzalo Pirabán	3132090434	10.720.000				
MEDIA ARITMETICA			9.992.310				
DESVIACION ESTANDAR			608.986				
COEFICIENTE DE VARIACION			6,09				

CLASIFICACION DE RELIEVES Y/O SUELOS EN EL PREDIO	VALOR POR HECTAREA	AREA (HA)	VALOR TOTAL POR CLASIFICACION
V	\$9.992.310,00	55,00	\$549.577.050,00
V	\$6.994.617,00	6,00	\$41.967.702,00
		<b>SUBTOTAL TERRENO</b>	<b>\$ 591.544.752,00</b>

6.3 MAQUINARIA Y EQUIPOS FIJOS INSTALADOS							
TIPO DE MAQUINARIA	MARCA	MODELO	SERIAL	ESTADO DE CONSERVACION	VIDA UTIL REMANENTE	CAPACIDAD OPERACIONAL	VALOR
						<b>SUBTOTAL MAQUINARIA</b>	

6.4 POSIBILIDAD DE COMERCIALIZACION DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO		
COMERCIALIZACION	TIEMPO DE COMERCIALIZACION	OBSERVACIONES DE COMERCIALIZACION
Moderada comercialización	De un (1) año a tres (3) años.	Se cataloga como moderada la comercialización del inmueble, teniendo en cuenta la ubicación, vía de acceso en vehículo en toda época del año, mecanizable 100%, uso potencial (agropecuario), recurso hídrico natural (caño) y de pozo profundo, desarrollo del sector, acceso a los servicios públicos existentes de la zona.

#### RESUMEN VALORES PARCIALES

VALOR TERRENO	\$ 591.544.752,00
VALOR DE CONTRUCCIONES Y ANEXOS	
VALOR TOTAL TERRENOS Y CONSTRUCCIONES	\$ 591.544.752,00
VALOR CERCAS, JAGUEYES Y CULTIVOS	
VALOR TOTAL DEL AVALUO	\$ 591.544.752,00
VALOR MAQUINARIA Y EQUIPOS	

VALOR EN LETRAS	QUINIENTOS NOVENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS M/CTE
-----------------	---

**FIRMA PROFESIONAL EXTERNO**

NOMBRE DEL AVALUADOR: DORIS MARIBEL HOLGUIN BERMUDEZ  
NRO DE IDENTIFICACION: 23,423,354  
NRO RAA: AVAL-23423354

**OBSERVACIONES ESPECIALES**

Hipotesis especiales, inusuales y extraordinarias: No se observan hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afecten la presente tasación o al método de valuación.

\* Consultado el certificado de tradición y libertad, no registra anotaciones vigentes posteriores a la constitución de hipoteca sin límite de cuantía a favor de Banco Agrario de Colombia.

\* En el certificado de tradición y libertad no registra la VEREDA. Se consulta en Mapas Veredales de Colombia y ubica el inmueble en la VEREDA MACUCO del municipio de NUNCHIA (Ver anexo).

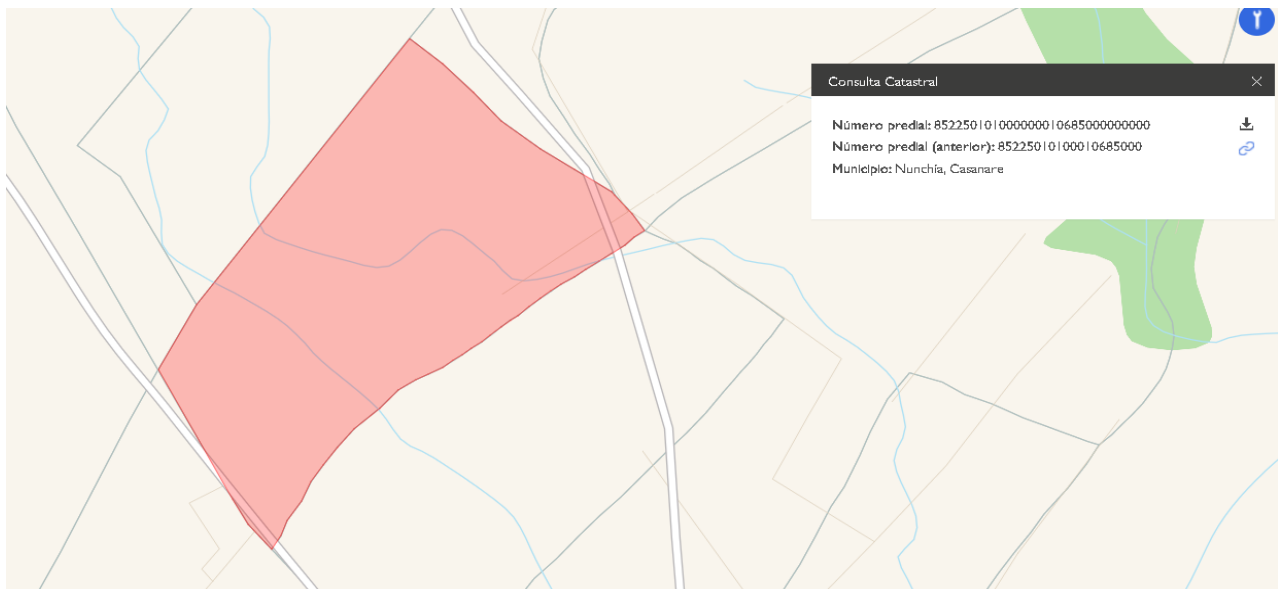
\* Consultado el inmueble en geoportan IGAC CASTASTRO <en línea> <https://www.colombiaenmapas.gov.co/?e=-79.65193536165513,1.9010551031861072,-66.6221502054086,8.614370417520995,4686&b=igac&u=76109&module=catastral#> [consultado el 05/06/2022] registra la información: Número predial: 852250101000000010685000000000 Número predial (anterior): 85225010100010685000 Municipio: Nunchía, Casanare.

\* Se le informó al cliente Jaime Riveros, mediante comunicación telefónica que se requería la actualización del avalúo del inmueble con M.I.470-70664 pero no autorizó la visita. Para el ingreso al predio lo autoriza el señor Juez del Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchía y Secuestre del predio Sr. Jaime Echenique.

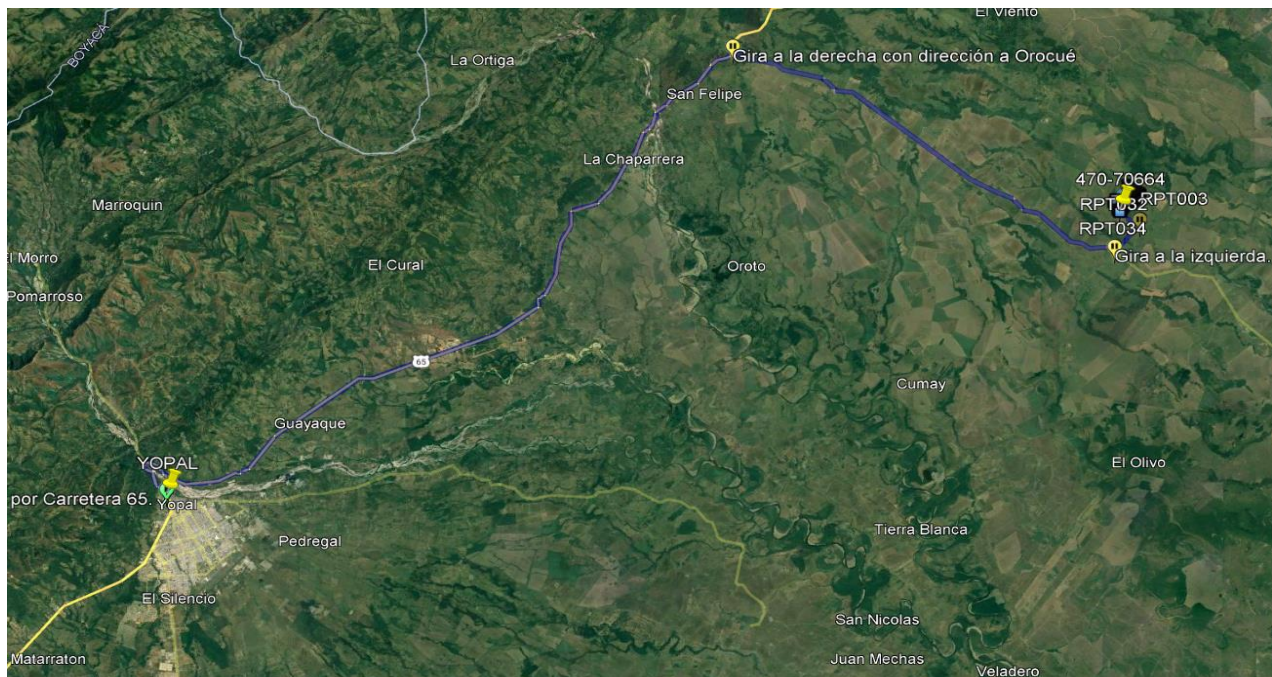
\* En visita al predio se observa que por el predio pasa un caño y tiene ronda protectora a los dos costados de la cota máxima de inundación, adicional tiene areas boscosas; con ayuda de la herramienta Google Earth esta área es de aprox. 6 Has. Esta área se valora un 70% frente al área comercial en pastos, por su capacidad de uso - suelos de protección y de uso agrosilvopastoril -. Lo anterior debido a que propietario se beneficia del recurso hídrico y sombrío para los animales y aprovechamiento forestal para uso doméstico. Esta reserva tiene un uso adecuado, no se observan talas, quemas, deforestación entre otros que la afecten. Lo anterior, basada en el EOT Municipal de Aguazul y Decreto 1541 de Julio 26 de 1978. Por el cual se reglamenta la Parte III del Libro II del Decreto - Ley 2811 de 1974: "De las aguas no marítimas" y parcialmente la Ley 23 de 1973. ARTICULO 5o. Son Aguas de uso público: a. Los ríos y todas las aguas que corran por cauces naturales de modo permanente o no; b. Las aguas que corran por cauces artificiales que hayan sido derivadas de un cauce natural; c. Los lagos, lagunas, ciénagas y pantanos; ... h. Las demás aguas, en todos sus estados y formas a que se refiere el artículo 77 del Decreto - Ley 2811 de 1974, siempre y cuando no nazcan y mueran dentro del mismo predio.

## UBICACIÓN DEL PREDIO

### UBICACIÓN DEL PREDIO EN IGAC CATASTRO



### UBICACIÓN DEL PREDIO EN GOOGLE EARTH RUTA DE ACCESO AL PREDIO DESDE YOPAL



UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA VEREDA MACUCO  
Fuente: Mapa División Política de Nunchía





## REGISTRO FOTOGRAFICO



VIA DE ACCESO - DESVÍO A LA DERECHA SITIO DENOMINADO LA NEVERA



VIA DE ACCESO: DESVÍO A LA IZQUIERDA POR VIA RECEBADA



VIA DE ACCESO: DESVÍO A LA IZQUIERDA HACIA EL PREDIO

## REGISTRO FOTOGRAFICO



INICIO DEL PREDIO OBJETO DE AVALÚO, AL COSTADO DERECHO DE LA VÍA



PREDIO UBICADO SOBRE VIA TERCIARIA, EN BUEN ESTADO



PANORÁMICA DEL PREDIO - LINDERO



## REGISTRO FOTOGRAFICO



### TOPOGRAFIA, PRADERAS



### TERRENO MECANIZADO, TOPOGRAFIA



### PANORAMICA PREDIO, TOPOGRAFIA, PRADERAS

## OTROS ANEXOS - NORMATIVIDAD



RECURSO HIDRICO - CAÑADA - AL FONDO PRADERAS



PANORAMICA LOTE



PANORÁMICA INMUEBLE, ZONA ELECTRIFICADA



## OTROS ANEXOS - METODOLOGÍA VALUATORIA

### MÉTODO COMPARACIÓN O DE MERCADO - TERRENO

Fuente	Celular	Edad (años)	Comparación	Factor	Área Inmueble (Ha)	Área Const. M2	Valor Constr. \$/m2	F/D COM	Valor \$/Ha ajustado (Inm. sin const.)	Valor Comercial \$
Ofertante Vendedor - Inmobiliaria. Fincas Llanos Orientales.	3112197240	0	Superior	0,81	240,0			5%	\$ 9.234.000	\$ 2.880.000.000
Luis Rivera	3103003469	0	Superior	0,87	105,7	1,0	\$ 60.000.000	20%	\$ 9.946.149	\$ 1.585.500.000
Elkin Fernando Gutiérrez	3214516616	0	Superior	0,71	110,0	1,0	\$ 200.000.000	20%	\$ 10.069.091	\$ 2.200.000.000
José Gonzalo Pirabán	3132090434		Superior	0,72	90,0	1,0	\$ 100.000.000	20%	\$ 10.720.000	\$ 1.800.000.000
<b>PROMEDIO</b>					<b>136,4</b>	<b>1,0</b>	<b>\$ 120.000.000</b>		<b>\$ 9.992.310</b>	

Media Aritmetica	\$ 9.992.310,0
Desviación Estándar	608.986,30
Coef. De Variación	6%

#### DATOS DE MERCADO

##### DESCRIPCION MUESTRAS DE MERCADO.

**MUESTRA 1.** 'MIRA EL VIDEO AQUÍ: <https://youtu.be/LgTzp9BKTEY>

FUENTE: <https://www.facebook.com/fincasllanosorientales1>

Fincas Llanos Orientales. Inmobiliaria. Cel.3103558414.

SE VENDE (3103558414): (240) HECTÁREAS DE TERRENO. LA INTENCIÓN ES: VENDER EN LO POSIBLE EN EFECTIVO, CON POSIBILIDAD DE RECIBIR PERMUTAS, ABIERTOS A ESCUCHAR PROPUESTAS. La propiedad está ubicada en un importante sector de Casanare, colindante con la pavimentada municipal que conecta los municipios de Nunchía con San Luis de Palenque, en la vereda Barquereña. Desde la vía principal o marginal de la selva son 29,2 kilómetros. Desde Yopal son 68 kilómetros, es de resaltar que todo el acceso es pavimentado. La extensión total es de: (240) hectáreas de terreno plano mecanizable, está conformado por: un terreno sin vivienda, ha sido utilizado para agricultura, cuenta con muy buenas fuentes hídricas. El terreno es ideal bien sea para agricultura o para formar una finca ganadera. TIENE ESCRITURA PÚBLICA. VALE A: \$12 MILLONES HECTÁREA NEGOCIABLE. "Por favor, solo para clientes directos, personas serias y realmente interesadas, NO comisionistas o inmobiliarias" Gracias, bendiciones.

Fecha verificación de la muestra: 04/06/2022

**MUESTRA 2.** Fuente: ofertante vendedor.

Luis Alberto Rivera. Cel.3103003469.

Descripción: Vende predio rural, ubicado en la Vereda El Caucho, con área de 105,7 Has, ubicada en la Vda. El Caucho municipio de Nunchía Casanare, se encuentra toda prazidada, tiene vivienda, corral en buen estado, dista 6,5km de la vía Nacional de la Selva, 61,5km de Yopal. Vr. pedido por Ha..\$15'000,000, El fin valor aprox. de obras de infraestructura es de \$60'000,000,

Vr. total del predio...\$1,585,500,000,

Fecha verificación de la muestra: 01/06/2022

**MUESTRA 3.** Fuente: propietario. Informa: Elkin Fernando Gutiérrez. Cel.3214516616. Descripción: Vende finca de 110 has, ubicada en la Vda. Caño Hondo - Nunchía, topografía plana, ubicada a 1 hora de Yopal, 49km, 3km de la marginal de la Selva, vías en buen estado. Tiene vivienda, establo, bodegas, cercas eléctricas, vía privada, en buen estado. Vr. aproximado obras de infraestructura...\$200'000,000, Vr. pedido por Ha...\$20'000,000, Valor total delpredio: \$2,200'000,000, Negociables.

Fecha verificación de la muestra: 07/06/2022

Fuente: Propietario. José Gonzalo Pirabán. Cel.3132090434. Comisionista. Descripción: Vende predio de 90 Has, ubicado en la vereda Redención del municipio de Nunchía, sobre vía pavimentada, Topografía plana, mecanizado, se encuentra en pastos b. húmedicola, una buena división de potreros, tiene una vivienda en material, corral, escrituras al día. Valor pedido por Ha...\$20'000,000, Valor total...\$1,800,000,000,

Fecha verificación de la muestra: 07/06/2022

##### Análisis Estadístico de los datos de referencia.

A los anteriores datos de mercado, se les discrimina el área de terreno y construcciones; el respectivo análisis de las referencias se realizan sobre el terreno. La comparación y el tratamiento de datos conocidos requieren de un análisis previo de homogeneización, ya que son comparables los inmuebles que tengan características homogéneas. Para el análisis se tiene en cuenta el factor vía de acceso, ya que es importante, teniendo en cuenta su accesibilidad en toda época del año y si es en vehículo, cabalgar, otros.

El factor ubicación se mide teniendo en cuenta la población principal, vías de penetración - pavimentadas o destapadas.

El factor tamaño no se tiene en cuenta para la presente tasación, así como se analiza que es más fácil vender un predio de menor área a uno de mayor, de igual manera se puede deducir que un predio de menor área es menor rentable que uno de mayor área, por tanto, este factor no se tiene en cuenta.

El factor fuente, negociación y comercialización se tiene en cuenta al final de la homogeneización, ya que al momento de indagar los datos de mercado los ofertantes de los predios manifiestan que el precio es negociable y de contado efectivo, según he podido analizar, para que haya una negociación hacen descuentos desde el 1 hasta del 20% y 30%.

Los datos de referencia se comparan como inferiores, similares, superiores al predio tasado, donde nos arroja unos factores de 0,71 a 0,87 clasificándolos como superiores. Ver cuadro de homogeneización.

El proceso estadístico me permite determinar que el valor de la hectárea para liquidar la presente tasación es la media, es decir \$9,992,310, con un coeficiente de variación de las muestras de 6%, el cual es confiable, según resolución 620 de 2008 del IGAC.

## OTROS ANEXOS - METODOLOGIA VALUATORIA

HOMOGENEIZACIÓN							
Dato No.	AREA DTOS MERCADO	Factor Trasposición	Factor vía acceso	Factor Ubicación	Factor tamaño o área	Factor Aguas	Factor Total
1	240	1	0,9	0,9	1	1	0,81
2	105,7	1	0,97	1	1	0,9	0,87
3	110	1	0,88	0,95	1	0,85	0,71
4	90	1	0,9	0,8	1	1	0,72

### HOMOGENEIZACIÓN <sup>1</sup>

El proceso de homogeneización significa "hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable". Por ello es indispensable luego de tomar los datos en el proceso de recolección pasar a la etapa de homogeneización.

**Factor Fuente.** En los casos en los cuales los datos recolectados vengan de ofertas, avisos de periódico o precios que pide el propietario, generalmente hay un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente se pide más para poder obtener una buena transacción. En inmuebles rurales es muy corriente aplicar factores de fuente entre 0.8 y 0.9. Sin embargo, debe el Avaluador ser cauteloso con este factor, ya que no todos los precios de la oferta están inflados. Hay personas que piden lo que esperan recibir y por debajo de esta cifra no aceptarían transacción. Así como hay otros que suben 30% el precio para poder obtener una rebaja apreciable.

**Factor de trasposición.** Es la relación entre un índice del inmueble que se está avaluando y el índice típico para dicho inmueble en la región que se investiga.  $(F_{tr}) = I_a/I_p$

**Factor actualización.** El inmueble investigado o los datos obtenidos por comparación pueden referirse a determinada época o fecha. Es necesario actualizarlos al momento en el cual se hace el avalúo. Esto se hace mediante el proceso de "inflatar" los precios, es decir aplicarle el Índice de Precios al Consumidor desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

**Comparación por ubicación.** Los datos de la oferta de mercado. Se puede tomar como referencia la finca que avaluamos la cual tendrá un índice de 1.0. Generalmente la ubicación se mide en cercanía a la población principal de la región o en distancia a la vía o carretera principal si se trata de carreteras de penetración. Puede medirse en tiempo de acceso, si no hay cartería (río, caballo, otro medio). Si la finca que avaluamos se encuentra en un sitio medio respecto a los datos investigados tendremos que ponerle un índice superior a 1.0. Los índices por ubicación están entre el 10 y 30%.

**Disponibilidad de aguas.** El método comparativo debe aplicar a las fincas encontradas en el estudio de mercado una calificación de acuerdo con las aguas disponibles en cada finca. Se le pone factor 1 a nuestra finca y a las que tienen mejores aguas el factor subirá de acuerdo a la gradiente de calidad y cantidad que encontremos: 1.10, 1.20, 1.30 etc. Si tiene menos agua o apenas estacionalmente durante las lluvias le pondremos entre 0.8 y 0.5. con esta calificación estamos premiando o castigando cada finca encontrada de acuerdo con el factor más importante que tiene: el agua.

**Comparación por tamaño.** El Método Comparativo trabaja con la Ley de Oferta y Demanda. Según los clásicos tratadistas de la Economía, a la curva de demanda es descendente: a mayor precio, menor cantidad demanda y a menor precio mayor cantidad de demanda. De esta forma el Avaluador debe establecer un criterio para aplicar el Factor de Tamaño según el tipo de inmueble, su ubicación y el mercado potencial que tiene.

### CORRECCIÓN POR PARÁMETROS O FACTORES EN VALORACIÓN AGRARIA <sup>2</sup>.

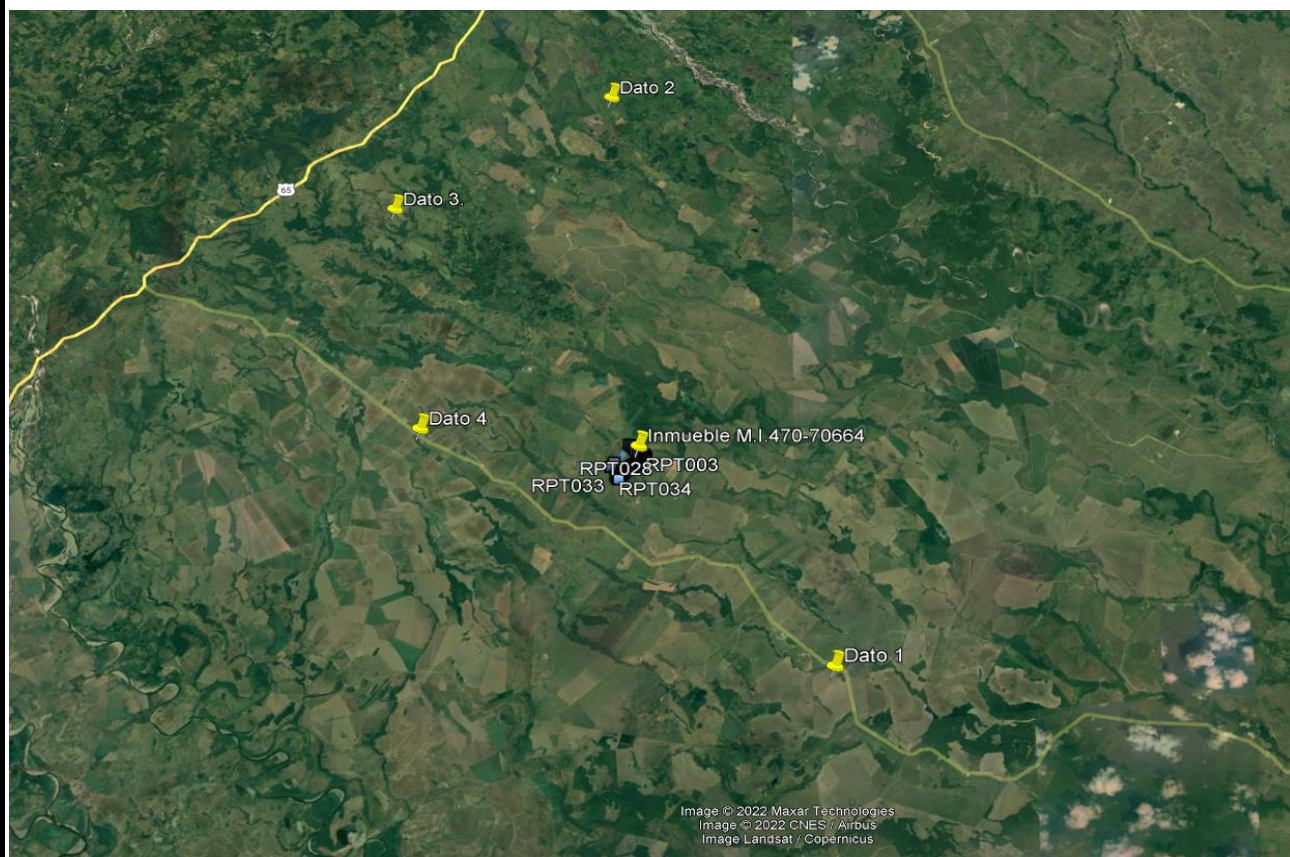
**Factor por área o extensión:** Corrige las diferencias de superficie entre el lote a valorar y el lote tipo.

FACTOR ÁREA	
(Valoración Inmobiliaria Métodos y Aplicaciones, Jerónimo Aznar y Otros, Página 71)	
$Fa = \left( \frac{Alt}{Alv} \right)^{0,31}$	<p>Fa = Factor área</p> <p>Alt = Área del lote tipo (comparable)</p> <p>Alv = Área del lote a valorar (sujeto)</p>

<sup>1</sup> Borrero, O. (2002). *Valoración de Predios Agrarios*. (2ª ed. P.50-58). Bhandar, Editores Ltda. Bogotá Colombia.

<sup>2</sup> Aznar – Bellver, J., et al. (202). *Valoración inmobiliaria. Métodos y aplicaciones*. España e Iberoamérica. Valencia. Editorial Universitat Politècnica de Valencia.

MÉTODO COMPARACIÓN O DE MERCADO - TERRENO  
UBICACIÓN DE LOS DATOS DE REFERENCIA





## CLASE AGROLÓGICA V Y SUS CARACTERÍSTICAS

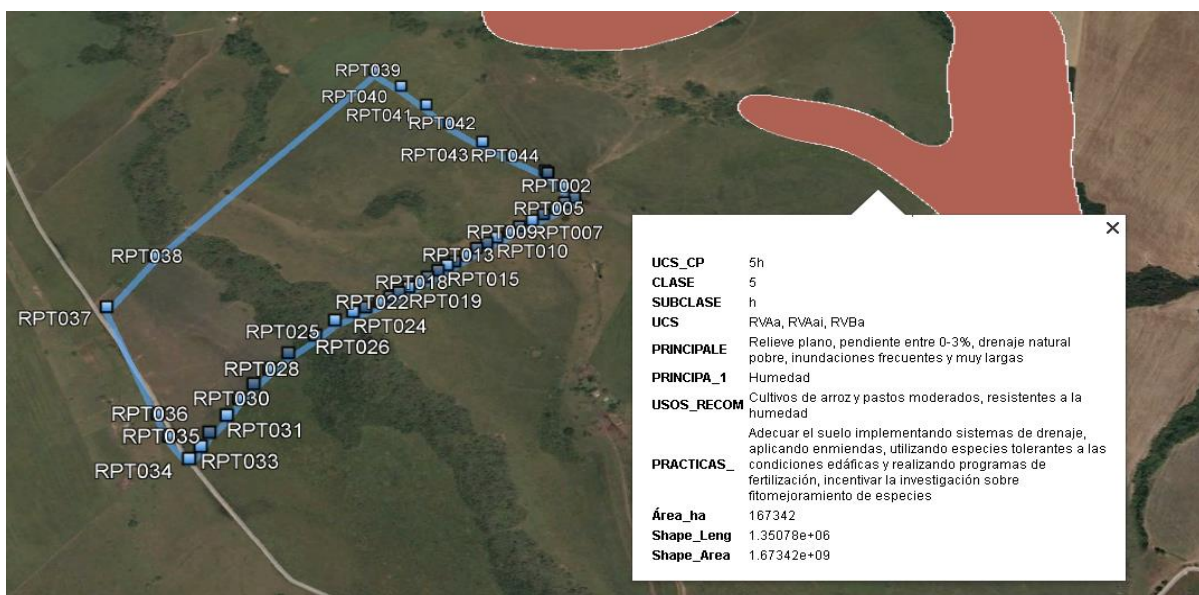


Tabla 5. CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 5.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	0 – 7
Erosión	Grado	No hay; ligera
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay, muy poca (<5%)
Drenaje natural	Estado	Cualquiera, generalmente muy pobre
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales, frecuentes, muy frecuentes; extremadamente cortas, muy cortas, cortas, largas o muy largas.
Encharcamientos <sup>1</sup>	Frecuencia y duración	No se presentan, raros, ocasionales, frecuentes, muy frecuentes; extremadamente cortos, muy cortos, cortos, largos o muy largos.
Profundidad efectiva	cm	Cualquiera
Textura	Familia	Francosa fina; limosa fina; francosa gruesa; limosa gruesa; fina; texturas contrastadas
	Grupo textural	Fina, poco permeables, moderadamente finas, medias, moderadamente gruesas (Tabla 17)
Fragmentos en el suelo	% por volumen	3 - 35
Pedregosidad superficial	% de área afectada	3 - 50
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<10
Fertilidad	Calificación	Cualquiera
Contenido de sales <sup>2</sup>	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado, fuerte
Contenido de sodio	RAS y profundidad	No se presenta; o se presenta a cualquier prof.
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<75
	% de área afectada	<75
	Profundidad	Cualquiera
Ca / Mg	V/r de relación y prof.	Cualquiera valor y profundidad
Saturación de aluminio	%	<60
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido, templado, frío
Condición de humedad	Ambiente	Muy húmedo a muy seco
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>12°C con mediana frecuencia de heladas, 3 a 10 al año

<sup>1</sup> Encharcamientos. Prolongados, con duración menor de 6 meses acumulativos

<sup>2</sup> Sales y sodio. A cualquier profundidad

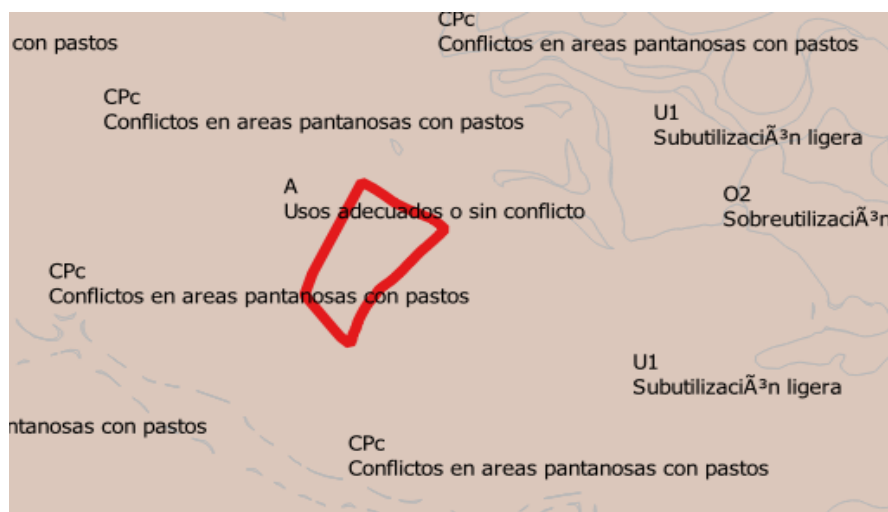
Las tierras de la clase 5, una vez adecuadas pasan a formar parte de las unidades por capacidad 2 a 4 dependiendo de la efectividad de las obras para eliminar eficientemente las limitaciones originales.

## OTROS ANEXOS

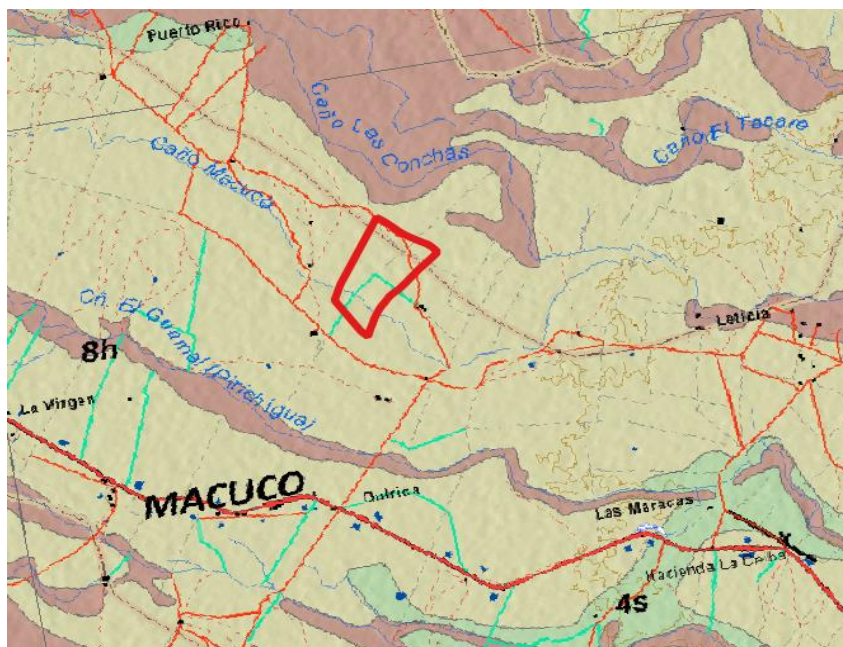
### USO POTENCIAL: Pastoreo semi intensivo de clima cálido Ganadera



### CONFLICTO DE USO: Usos adecuados o sin conflicto



## CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE SEGUN SU CAPACIDAD DE USO



CLASIFICACION DE LOS SUELO SEGUN SU CAPACIDAD DE USO				
Símbolo	Subclases	Principales limitantes de uso	Usos recomendados	Extensión (ha)
	4hs	Relieve plano, pendiente entre 0 y 3 %, drenaje natural pobre, inundaciones frecuentes, profundidad efectiva menor de 50 cm, alta saturación de aluminio y fertilidad baja.	Agricultura semi-intensiva, sistemas agroforestales, plantaciones forestales y ganadería con pastos introducidos de tipo extensivo.	537.0957
	4s	Relieve plano, pendiente menor de 3%, profundidad efectiva moderada (75 a 100 cm), drenaje natural bueno, reacción fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y fertilidad muy baja.	Actividades agropecuarias semi intensivas, con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes.	20171.2831
	5h	Relieve plano, pendiente entre 0 y 3 %, drenaje natural pobre, inundaciones frecuentes y muy largas.	Cultivos de arroz y pastos mejorados, resistentes a la humedad.	40203.5358
	5hs	Relieve plano, pendiente entre 0 y 3 %, drenaje natural pobre, inundaciones frecuentes, muy largas; profundidad efectiva menor de 25 cm, texturas finas, reacción fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y fertilidad muy baja.	Agricultura de subsistencia, ganadería estacional, con pastos naturales y mejorados y agroforestería.	5657.1860
	5s	Relieve ligeramente inclinado, pendiente menor de 7 %, drenaje natural bueno, profundidad efectiva entre 50 y 75 cm, texturas moderadamente gruesas, abundantes fragmentos de roca en el perfil, reacción fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y fertilidad muy baja.	Cultivos tecnificados, usando especies genéticamente tolerantes a las condiciones de suelo y clima; ganadería extensiva y semi-intensiva.	7244.9494
	6es	Relieve fuertemente inclinado, pendiente de 12 a 25 %, erosión moderada, drenaje natural bueno, profundidad efectiva menor de 75 cm, frecuentes fragmentos de roca en el perfil, reacción fuertemente ácida, alta saturación de aluminio y muy baja fertilidad.	Desarrollo de sistemas agroforestales, reforestación con especies nativas y protección de la vegetación actual.	1526.9185
	6p	Relieve ligeramente escarpado, pendiente entre 25 - 50% y erosión ligera.	Tierras aptas para cultivos densos tipo multiestrata.	7543.0089
	6s	Relieve fuertemente inclinado, pendiente de 12 a 25 %, erosión ligera, drenaje natural bueno, profundidad efectiva entre 50 y 75 cm, texturas medias, saturación de aluminio alta y muy baja fertilidad natural.	Cultivos permanentes y semipermanentes de subsistencia plátano, caña y frutales en las áreas menos pendientes; en mayor pendientes establecer agroforestería.	10514.1685
	7pe	Relieve moderadamente escarpado, pendiente entre 50 y 75%, erosión moderada.	Uso forestal, con bosques prioritariamente de tipo protector, buscando en lo posible especies nativas de buen rendimiento.	7777.8577
	8h	Relieve plano, pendiente de 0 a 3 %, drenaje natural pobre, encharcamientos muy frecuentes y extremadamente largos.	Protección de la flora y fauna existente, desarrollo de programas de investigación científica y turismo ecológico.	9491.5390
	8pe	Relieve fuertemente escarpado, pendiente mayor de 75%, erosión moderada y severa, pedregosidad en superficie.	Forestería, protección y conservación de la vida silvestre y recursos hídricos.	2092.4744

Fuente: ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE MUNICIPIO DE NUNCHIA. Mapa Rural DR12\_USO POTENCIAL.



## OTROS ANEXOS

### ACUERDO No. 006 DE 2019

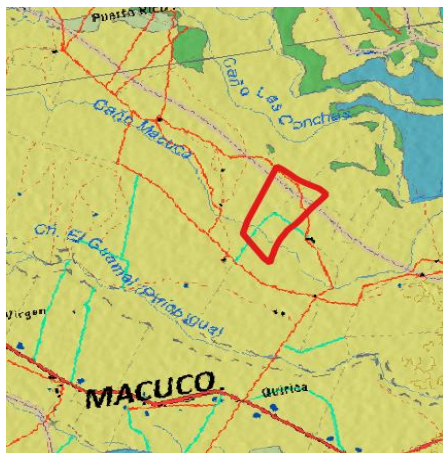
Abril 12

Por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Nunchía, Casanare.

**EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE NUNCHÍA CASANARE**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las conferidas por los artículos 311 y 313 de la Constitución Política; por las Leyes 9 de 1989, 3 de 1991, 99 de 1993, 136 de 1994, 152 de 1994, 388 de 1997, 546 de 1999, 810 de 2003 y, 902 de 2004, y por los Decretos: 1333 de 1986, 151, 540, 879, 1052, 1420 y 1504 de 1998, 150 de 1999, 2201 y 2079 de 2003, 4002 de 2004, 973 de 2005, 3600 y 4300 de 2007, 1469 y 798 de 2010 y demás normas reglamentarias,




#### Artículo 24. 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<sup>1</sup>. Los límites del suelo rural se ajustan a los límites municipales descritos en el decreto 870 de 1974, del cual se excluyen las áreas determinadas como suelo urbano.

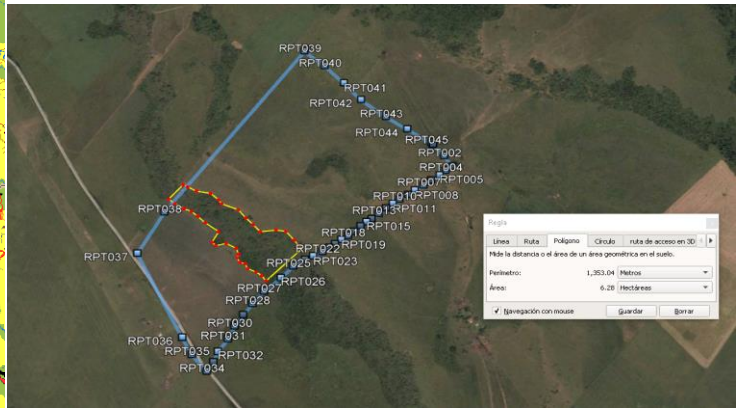
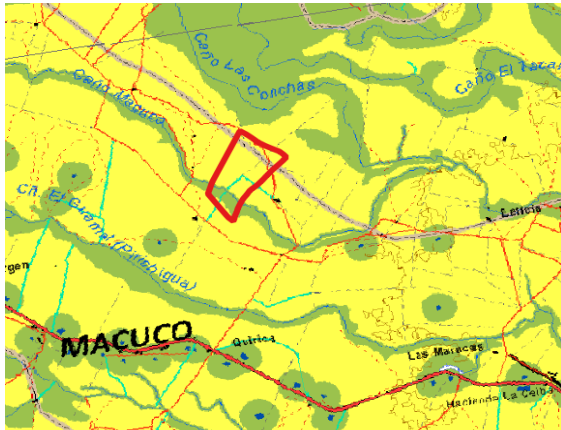


**CONFLICTO DE USO:**  
Subutilización moderada.

#### CONFLICTOS DE USO MUNICIPIO DE NUNCHIA

FID	DESCRIPCIÓN CONFLICTO	USO	SIMBOLO	HECTAREAS
10	Sobreutilización moderada	Sobreutilizado		7429.7065
11	Sobreutilización severa	Sobreutilizado		4801.1052
12	Subutilización ligera	Subutilizado		10476.6387
13	Subutilización moderada	Subutilizado		15120.9479

## OTROS ANEXOS



### REGLAMENTACIÓN DE USO: AREAS AGROPECUARIAS y AGROFORESTALES

Fuente: Mapa DR\_2 Reglamentación de Usos

ZONIFICACIÓN AMBIENTAL				
CATEGORÍAS			IDENTIFICACIÓN	UBICACIÓN
ÁREAS	ZONAS	SUBZONAS		
ÁREAS DE DESARROLLO SOSTENIBLE	ÁREAS PARA LA PRODUCCIÓN AGRÍCOLA, GANADERÍA Y DE INTERÉS SOCIOAMBIENTAL	Áreas Agropecuarias	Áreas con uso potencial agropecuario	Se distinguen para estas áreas los suelos los de las clases 4 y 5, que incluyen tierras apropiadas para agricultura con cultivos transitorios, semipermanes, perennes y ganadería semintensiva; Ubicados principalmente en las veredas Barbacoas, Primavera, Plazuelas, Caucho, Cazadero, Palmira, Romero, Guanapalo, Yopalosa, Guacharacas, Pretexto, Corea y Macuco.
		Áreas agroforestales	Áreas de Uso Potencial Silvopastoril y Agrosilvopastoril. Asociados a suelos de clase VI y VII.	Los suelos de clase VI, las tierras son aptas para agroforestería, cultivos en sistema multistrata y ganadería de tipo extensivo, con prácticas intensivas de conservación. Se debe sembrar en curvas de nivel o en sentido transversal a las pendientes, Implementar programas agroforestales y fertilizar de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos. En los suelos de clase VII, el uso se limita a la forestería de producción - protección y a la conservación de la vegetación natural en áreas estratégicas para la protección del recurso hídrico.
		Áreas turísticas, ecoturísticas y etnoturísticas.	Zonas geográficas con potencialidad para desarrollar la actividad turística.	Localizados especialmente en las veredas Cafías, Caño Hondo, Barranquilla, Plazuelas, Palmira, Tablón de Tacaré y Playón, Tamurá y Alto Tamurá, La Palmira, Santa Cruz, Cofradía y Vega de Tacaré
				Zonas de desarrollo turístico: Se incluyen algunas fincas potencialmente ofertables para el Agroturismo tales como Manderley, La Fernanda, Cumay, Las Furias, La Vega, Bizerta, Florencia, El Corral, El Ponénir y La Palma. Sendero al antiguo aeropuerto. Mirador de la Palmira, Aguas Termales en la vereda de Palmirito.



### Artículo 109. Área de desarrollo sostenible

Incluye los terrenos que deban ser mantenidos y preservados por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006, en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

En estos terrenos debe restringirse la subdivisión de predios por debajo de la UAF, en el cual es necesario comenzar un modelo de desarrollo agrario en armonía con la conservación de los suelos y la protección de las actividades agrícolas, promoviendo las buenas prácticas de cultivos, las plantaciones agroforestales y forestales, de tal manera que se impulse el desarrollo agropecuario y forestal del municipio de Nunchía en pro de un desarrollo sostenible y amigable con el medio ambiente.

Para el Municipio de Nunchía no se encuentran suelos de clase I, II y III; sin embargo, de acuerdo a lo enunciado en el artículo 54 del decreto 1333 de 1986, se especifican otras áreas correspondientes a clases agrologicas, necesarias para la conservación de los recursos de aguas, control de procesos erosivos y zonas de protección forestal.

ÁREAS	DESCRIPCIÓN	UBICACIÓN
Áreas Agropecuarias	Áreas con uso potencial agropecuario	Se distinguen para estas áreas los suelos los de las clases 4 y 5, que incluyen tierras apropiadas para agricultura con cultivos transitorios, semiperennes, perennes y ganadería semintensiva; Ubicadas principalmente en las veredas Barbacoas, Primavera, Plazuelas, Caucho, Cazadero, Palmira, Romero, Guanapalo, Yopalosa, Guacharacas, Pretexto, Corea y Macuco.
Áreas agroforestales	Áreas de Uso Potencial Silvopastoril y Agrosilvopastoril. Asociados a suelos de clase VI y VII.	<p>Los suelos de clase VI, las tierras son aptas para agroforestería, cultivos en sistema multiestrata y ganadería de tipo extensivo, con prácticas intensivas de conservación. Se debe sembrar en curvas de nivel o en sentido transversal a las pendientes, implementar programas agroforestales y fertilizar de acuerdo con la disponibilidad de nutrientes en el suelo y los requerimientos de los cultivos.</p> <p>En los suelos de clase VII, el uso se limita a la forestería de producción - protección y a la conservación de la vegetación natural en áreas estratégicas para la protección del recurso hídrico.</p> <p>Localizados especialmente en las veredas Cañas, Caño Hondo, Barranquilla, Plazuelas, Palmita, Tablón de Tacaré y Playón, Tamuría y Alto Tamuría, Santa Cruz, Cofradía y Vega de Tacaré</p>

**REFERENCIA: CUMPLIMIENTO REQUISITOS ARTÍCULO 226 DEL C.G.P.**

Declaro bajo gravedad de juramento que:

**Doris Maribel Holguín Bermúdez**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 23.423.354 expedida en San Luis de Gaceno Boyacá, identificado con el Registro Abierto Avaluadores AVAL- 23423354 expedida por el ANAV, a fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 226 del Código General del Proceso, me permito realizar las siguientes manifestaciones, las cuales hacen parte integral del expertico técnico presentado:

1. El avalúo comercial fue elaborado con el suscrito, identificado como quedo anotado en el encabezado del presente documento. No participo persona diferente.
2. Para efecto de notificaciones y localización me permito aportar los siguientes datos:  
Dirección: Calle 25 A No.11 A Barrio Álamos Yopal  
Departamento: Casanare  
Número de teléfono: 0986326637  
Celular: 3138722797  
Correo electrónico: maribelhob@gmail.com
3. Me permito manifestar que mi profesión es Zootecnista. Me permito manifestar las publicaciones relacionadas con la materia de peritaje que he realizado en los últimos diez (10) años son:

PUBLICACIÓN	TEMA
N/A	N/A
N/A	N/A
N/A	N/A

4. Me permito manifestar que he participado en la elaboración de dictamen periciales que han sido presentados dentro de los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	RADICACIÓN DEL PROCESO	PARTES	TEMA
Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal	2014-153	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Gerly Álvarez Martínez	Avalúo Comercial inmueble rural
Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal	850013103001-2014-00130	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Humberto Torres Rodríguez y otra	Avalúo Comercial Inmueble Urbano
Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal	2015-1422	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Henry Ecceomo Rubiano González	Avalúo Comercial Inmueble Rural
Juzgado Promiscuo Municipal de Nunchía	2017-00062	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Noriel Ferney Parra	Avalúo Comercial Inmueble Urbano
Juzgado Promiscuo Municipal de Paz de Ariporo	2018-00061	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Omaira Hurtado Alfonso	Avalúo Comercial Inmueble Urbano
Juzgado Promiscuo Municipal de Paz de Ariporo	2017-00044	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Marleny Pineda	Avalúo Comercial Inmueble Rural
Juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal	2018-00274	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Comercializadora Palmeras de Iguamena	Avalúo Comercial Inmueble Rural

Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal	2018-00263	Demandante: Banco Agrario de Colombia Demandado: Nelcy Ruth Peñaranda	Avalúo Comercial Inmueble Rural
Juzgado Promiscuo Municipal de Trinidad (Casanare)	2019-00008	Luis Alberto Hernández Cárdenas	Avalúo Comercial Inmueble Rural

5. Que he sido designado en los siguientes procesos:

JUZGADO O DESPACHO JUDICIAL	OBJETO DEL DICTAMEN.
Ninguna.	

6. En cuanto a las causales del artículo 50 del Código General del Proceso, me permito manifestar:

1. A quienes por sentencia ejecutoriada hayan sido condenados por la comisión de delitos contra la administración de justicia o la Administración Pública o sancionados por la Sala Jurisdiccional Disciplinaria del Consejo Superior de la Judicatura o sus Seccionales. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

2. A quienes se les haya suspendido o cancelado la matrícula o licencia. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

3. A quienes hayan entrado a ejercer un cargo oficial. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

4. A quienes hayan fallecido o se incapaciten física o mentalmente. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

5. A quienes se ausenten definitivamente del respectivo distrito judicial. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

6. A las personas jurídicas que se disuelvan. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

7. A quienes como secuestres, liquidadores o administradores de bienes, no hayan rendido oportunamente cuenta de su gestión, o depositado los dineros habidos a órdenes del despacho judicial, o cubierto el saldo a su cargo, o reintegrado los bienes que se le confiaron, o los hayan utilizado en provecho propio o de terceros, o se les halle responsables de administración negligente. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

8. A quienes no hayan realizado a cabalidad la actividad encomendada o no hayan cumplido con el encargo en el término otorgado. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

9. A quienes sin causa justificada rehusaren la aceptación del cargo o no asistieren a la diligencia para la que fueron designados. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

10. A quienes hayan convenido, solicitado o recibido indebidamente retribución de alguna de las partes. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_

11. A los secuestres cuya garantía de cumplimiento hubiere vencido y no la hubieren renovado oportunamente. SI \_\_\_\_\_ NO X\_\_\_\_\_


7. Me permito manifestar que para realizar este avalúo he utilizado el método de Comparación o de mercado (terreno), que corresponde al utilizado en otros avalúos realizados que versan sobre la misma materia.

8. Me permito manifestar que el método empleado para realizar el avalúo es el que comúnmente se usa para realizar la valoración del predio, de acuerdo con el objetivo del expertico, esto es, fijar su valor comercial.
9. Me permito relacionar y adjuntar los documentos tenidos en cuenta para realizar el avalúo presentado:
  - Certificado de Tradición y Libertad

**PARA CONFIRMAR EL CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO ANEXO CERTIFICADO DEL RAA**

Manifiesto, que todo lo declarado anteriormente es verdadero y para tal efecto firmo, este documento.

Atentamente,



Doris Maribel Holguín Bermúdez

**C.C. No.23.423.354** de San Luis de Gaceno

RAA AVAL-23423354 expedida por el Registro Abierto de Avaluadores



PIN de Validación: ad120a68



## Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

### Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) DORIS MARIBEL HOLGUIN BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 23423354, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-23423354.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) DORIS MARIBEL HOLGUIN BERMUDEZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

#### Categoría 1 Inmuebles Urbanos

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 2 Inmuebles Rurales

##### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

#### Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

##### Alcance

- Bienes ambientales , Minas , Lotes incluidos en estructura ecológica principal , Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**



PIN de Validación: ad120a68



## Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

### Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 6 Inmuebles Especiales

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Mayo 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**22 Feb 2018**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

### Alcance

- Artes , Joyas , Muebles con valor histórico, cultural

Fecha de inscripción  
**26 Feb 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

## Categoría 10 Semovientes y Animales





PIN de Validación: ad120a68



### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

### Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

### Alcance

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

Fecha de inscripción  
**17 Jul 2020**

Regimen  
**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil vigente hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 31 de Agosto de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Especiales vigente hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

### Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: TAURAMENA, CASANARE

Dirección: CALLE 2 B NO.10-31 BARRIO LAS



PIN de Validación: ad120a68



Teléfono: 3138722797

Correo Electrónico: maribelhob@gmail.com

## TRASLADOS DE ERA

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV	30 Ene 2020

**Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) DORIS MARIBEL HOLGUIN BERMUDEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 23423354.**

**El(la) señor(a) DORIS MARIBEL HOLGUIN BERMUDEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.**

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



### PIN DE VALIDACIÓN

**ad120a68**

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los ocho (08) días del mes de Junio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal