

Yopal, 10 de agosto de 2020

Señores

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL CASANARE**

Yopal Casanare

E. S. D

CLASE DE PROCESO: PERTENENCIA

REFERENCIA: 2019 - 00097

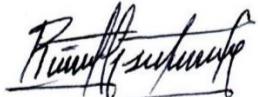
ASUNTO: ENTREGA DE INFORME PERICIAL

Cordial saludo

Yo, Reinaldo Salamanca identificado como aparece junto a mi firma, obrando en condición de auxiliar de la justicia y actuando como perito designado dentro del proceso de la referencia, me dirijo a ustedes con el fin de hacer entrega de informe pericial solicitado, estaré atento a la fecha que se fije para asistir a la posible audiencia de sustentación de peritaje a fin de despejar inquietudes, dudas y preguntas que puedan surgir al respecto.

Son treinta y tres (33) folios

Atentamente



Reinaldo Salamanca

Perito, evaluador - auxiliar de justicia

C.C No 9.658.220 de Yopal

Celular 3115062843

## INFORME PERICIAL DE INMUEBLE RURAL



5°17'8", -72°28'0", 311,0m  
13 mar 2020 9:21:03 AM

CLASE DE PROCESO:	PERTENENCIA
REFERENCIA:	2019 – 00097
DEMANDANTE:	MARIA YIM GAMEZ CARO
DEMANDADO:	OMAR DE JESUS MORA VARGAS
SOLICITANTE:	JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO YOPAL CASANARE
DIRECCION:	PREDIO DENOMINADO "LAS MERCEDES" UBICADO EN LA VEREDA LA GUAFLILLA DEL CORREGIMIENTO EL CHARTE MUNICIPIO DE YOPAL CASANARE, MATRICULA INMOBILIARIA No. 470-24782
PERITO:	REINALDO SALAMANCA C.C No. 9.658.220 R.A.A No. AVAL-9658220, CARRERA 27 No. 20-23 YOPAL, CELULAR 3115062843
YOPAL, 10 DE AGOSTO DE 2020	

## Contenido

1. IDENTIFICACION DEL PROCESO Y SOLICITANTE .....	4
2. OBJETO DEL DICTAMEN .....	4
3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO .....	4
4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR .....	5
5. BASES DEL PERITAJE Y METODOLOGIA Y TIPO DE VALOR.....	5
6. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA REGION .....	6
7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS .....	12
8. RESPUESTA AL ENCARGO PERICIAL.....	12
9. PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME .....	16
10 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO .....	17
11 NOMBRE, CUALIFICACION PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR .....	17
12.....	17
ANEXOS.....	17

## 1. IDENTIFICACION DEL PROCESO Y SOLICITANTE

### 1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

Este informe pericial es solicitado por el Juzgado Primero Civil del Circuito Yopal Casanare

### 1.2 IDENTIFICACION DEL PROCESO

Clase de proceso: Pertenencia  
Referencia: 2019 – 00097  
Demandante: María Yim Games Caro  
Demandado: Omar de Jesús Mora Vargas

## 2. OBJETO DEL DICTAMEN

Referente al predio denominada “Las Mercedes” ubicado en la vereda la Guafilla del corregimiento del Charte municipio de Yopal Casanare, tiene por objeto dar respuesta al siguiente cuestionario:

1. Identificara en debida forma el predio inspeccionado por el despacho, determinando claramente su dirección, los linderos específicos, sus áreas y colindancias, y levante un plano del mismo, ello solamente será discrecional en la medida que sea estrictamente necesario.
2. Describirá las construcciones y mejoras existentes, especificando la cantidad, el tipo de construcción, características principales y su antigüedad y su valor, teniendo en cuenta los diferentes periodos de tiempo en que se puedan deducir tales mejoras, en tal virtud determinará todos los aspectos propios aun con la prueba documental que le sea aportada o pueda comprobar en el desarrollo de su gestión estado de conservación del predio.
3. Que el perito establezca todos los detalles en relación con la actividad económica que tiene el inmueble desde el año en que corresponda de la ocupación que tiene el predio en manos del demandante principal en este asunto.

Además de ello, tendrá en cuenta unas preguntas, si así lo estima pertinente la parte actora, para que las incluya dentro del correspondiente dictamen.

**Apoderado parte demandante:** Sin preguntas.

### 2.1 DESTINO DEL INFORME

Con destino al Juzgado Primero Civil del circuito de Yopal Casanare.

## 3. RESPONSABILIDAD DEL PERITO

### 3.1 EL PERITO NO SERÁ RESPONSABLE

Por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad objeto de este peritaje o el título legal de la misma (escritura)

### 3.2 EL PERITO NO REVELARA

Información sobre el peritaje a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicito el encargo pericial y solo lo hará con autorización escrita de esta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente

### 3.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Manifiesto que no tengo ningún tipo de relación directa o indirecta con el solicitante o partes, propietario del bien inmueble objeto de valuación y que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

Este informe pericial es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte y; el perito no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

### 3.4 INFORMACION DE PERSONAL INTERVIENTE EN EL PERITAJE

Perito: Reinaldo Salamanca

Cédula: 9.658.220 de Yopal

R.A.A: No. AVAL-9658220

Estudios: Tecnólogo en administración de empresas asociativas y organizaciones comunitarias, en curso grado de administrador de empresas

Técnico laboral por competencias en avalúos de bienes muebles (maquinaria y equipo) e inmuebles urbanos-rurales y especiales.

Ubicación: Carrera 27 No. 20-23 Yopal Casanare, teléfono 3115062843, email [reysalamanca27@hotmail.com](mailto:reysalamanca27@hotmail.com)

Con Registro abierto de valuadores (R.A.A) No. AVAL-9658220

#### **4. IDENTIFICACION DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACION, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**

##### **4.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE**

La visita de identificación, reconocimiento y caracterización del inmueble se realizó el día 13 de marzo de 2020 por parte del perito Reinaldo Salamanca en diligencia de inspección judicial adelantada por el juzgado Primero Civil del Circuito de Yopal Casanare.

##### **4.2 FECHA DEL INFORME**

10 de agosto de 2020

##### **4.3 EQUIPOS UTILIZADOS EN LA VISITA AL INMUEBLE**

Metro, decámetro, cámara fotográfica y GPS

##### **4.4 DOCUMENTOS UTILIZADOS PARA ELABORACION DEL INFORME**

Documentación contenida dentro del proceso de referencia (escrituras, certificado de tradición del inmueble, certificado especial de pertenencia, plano dominio, certificado catastral nacional, entre otros)

##### **4.5 DOCUMENTOS DE CONSULTA**

Página web municipio de Yopal

Página web IGAC 2020

POT (2013) municipio de Yopal

#### **5. BASES DEL PERITAJE Y METODOLOGIA Y TIPO DE VALOR**

##### **5.1 BASES NORMATIVA DEL PERITAJE Y MARCO LEGAL**

Este informe pericial cumple con las normas técnicas sectoriales NTS S03, NTS I 02 y GTS E 04 - ICONTEC – R.N.A - Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles Rurales, la metodología para avalúos comerciales establecida en la Resolución N.0620 de 2008 del IGAC, decreto 1420 de 1998, ley 388 de 1997 y ley 1673 de 2013.

Constitución política de Colombia artículo 83

Código civil colombiano Título 7, Capítulo 1 Art 762

**Posesión.** La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

Código general del proceso artículos 226, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 y 375

##### **5.2 TIPO DE VALOR**

Valor de uso. Valor que tiene un determinado bien para un uso específico, a un usuario concreto y, por tanto, no está relacionado con el mercado.

Valor del mercado. Es la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse, en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.

### 5.3 METODOLOGIA UTILIZADA EN LA ACTIVIDAD PERICIAL

La metodología utilizada en este informe es la misma que he venido utilizando en informes anteriores en esta clase de procesos y dictámenes, la cual consiste en aplicación del marco legal del proceso de pertenencia (CGP art 226, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234 y 375), la revisión del proceso de una forma detallada, junto con la visita de reconocimiento al inmueble para entrar en contexto de la situación, al igual que la idoneidad y experiencia del suscripto para identificar mejoras por su vetustez, grado de obsolescencia técnica, funcional, vida remanente en el estado actual que se encuentran. Aplicación de la idoneidad y experiencia en interpretación de planos, levantamientos topográficos, coordenadas y manejo de GPS.

En este informe también incluye valoración de mejoras, para lo cual se utiliza el método de comparación de mercado y el método de costo de reposición.

#### *Método de comparación o de mercado.*

*Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

#### *Método de costo de reposición.*

*Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.*

## 6. CARACTERISTICAS FISICAS DE LA REGION

### 6.1 MUNICIPIO

Yopal, ciudad capital del departamento colombiano de Casanare, ubicada cerca del río Cravo Sur, en el piedemonte de la cordillera Oriental. Por su topografía el municipio presenta tres pisos térmicos, cuyas áreas son: Cálido 1906 km<sup>2</sup>, Medio 106 km<sup>2</sup> y Frío 25 km<sup>2</sup>. La actividad económica gira en torno a la agricultura, la ganadería y el comercio. El clima en Yopal es cálido tropical tipo monzónico, con temperaturas medias desde 18 °C. En los últimos 54 años el municipio ha experimentado un extraordinario crecimiento con ritmos elevados, aunque irregulares. De los 213 habitantes de Yopal en 1951, su población ha ascendido a 86.860 en el 2003, lo que significa que se ha multiplicado 29 veces en el periodo. El mayor auge se ha observado en los últimos 32 años, cuando su población se ha incrementado en más de 8 veces. Solo en los últimos 10 años, casi se duplica el número de sus habitantes, pasando de 44.761 en 1993 a 86.860 en el 2003, el municipio registra en la actualidad tasas de crecimiento casi cinco veces superiores a las del promedio nacional. Ahora está en 142.982 habitantes según proyección estimada para el 2016.

#### Límites

Norte: Municipio de Nunchía y municipio de Paya (departamento de Boyacá)

Sur: Municipio de Orocué y Maní

Oriente: Municipio de San Luis de Palenque

Occidente: Municipio de Aguazul y municipio de Labranzagrande (Departamento de Boyacá)

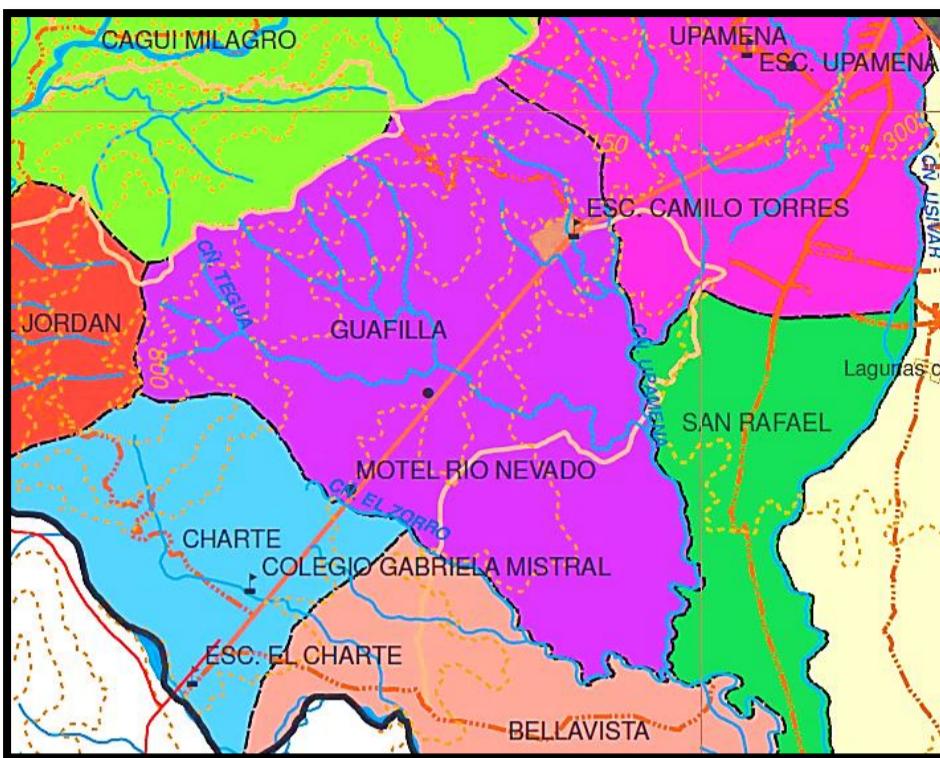
Fuente: Pagina web municipio de Yopal (2020)

### 6.2 CORREGIMIENTO

El charte

### 6.3 VEREDA

La Guafilla



#### 6.3.1 Delimitación

La vereda la Guafilla colinda con las veredas San Rafael, Charte, Jordán, Caguí Milagro, vereda la Upamena y las riberas del río Charte.

#### 6.3.2 Actividad económica

La actividad predominante en el sector es la ganadería y la agricultura

#### 6.3.3 Características Socioeconómicas

El sector corresponde a pequeños, medianos ganaderos y agricultores

#### 6.3.4 Infraestructura vial

Vía marginal de la selva pavimentada con demarcación y señalización de tránsito en buen estado de conservación, vía terciaria destapada sin señalización de tránsito en buen estado.

#### 6.3.5 Servicios públicos

Energía eléctrica en el sector, acueducto veredal, gas y recepción de celular.

#### 6.3.6 Caracterización física

El sector corresponde a terreno plano con pendiente inferiores al 3% en postimerías a la cordillera, fincas pequeñas y medianas, predomina la ganadería y la agricultura; allí se ubica el centro poblado de la Guafilla, la cárcel municipal, molino San Rafael, estaciones de servicio y la vía marginal de la selva.

#### 6.3.7 Recursos hídricos

En el sector se ubica el río Charte, caracterizado por sus aguas abundantes y veraneras y el caño el zorro, el cual no tiene aguas veraneras.

### 6.4 CARACTERISTICAS FISICA GENERALES DE LA FINCA

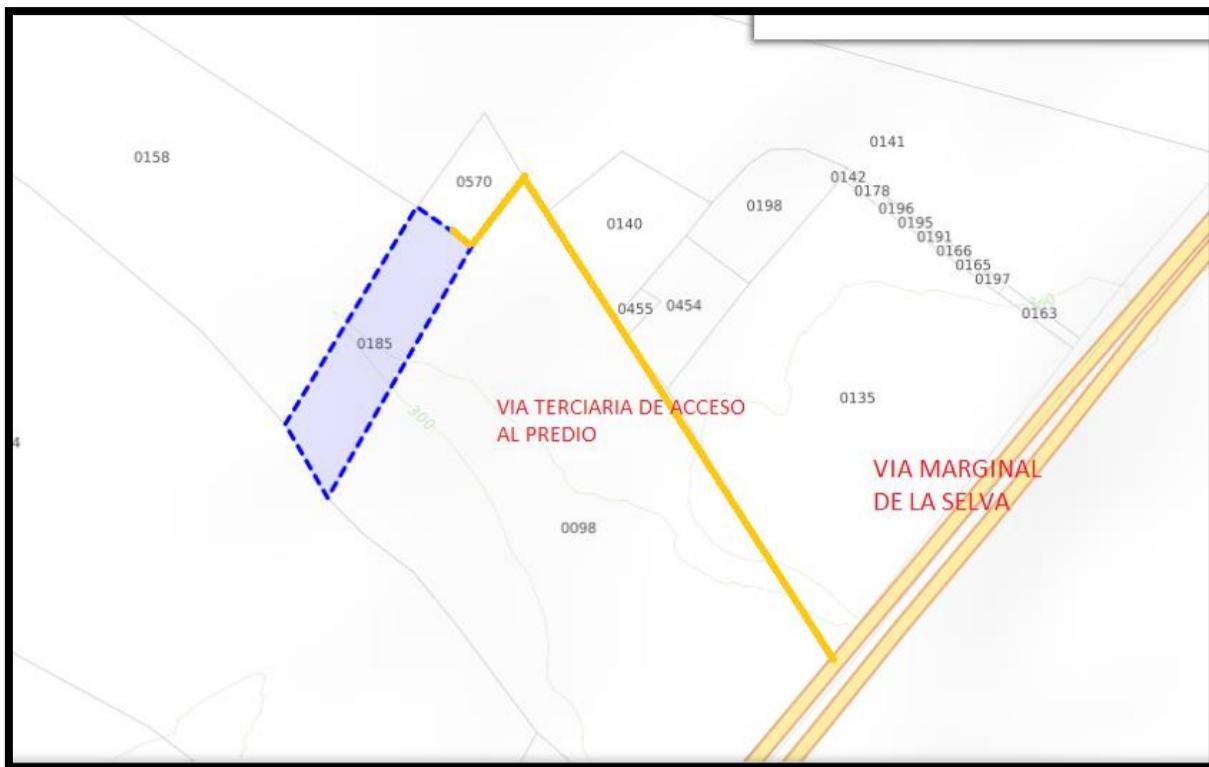
Se trata de un predio rural (finca) denominada las Mercedes, ubicada en la vereda de la Guafilla municipio de Yopal Casanare, actualmente está destinada a la agricultura y vivienda campestre.

#### 6.4.1 Nombre de la finca y descripción

Finca denominada "Las mercedes" conformada por un solo potrero, cercada con postes de madera y cemento con alambre de púa a 4 y 5 hilos, actualmente la finca está destinada a la agricultura y vivienda campestre, en el predio se observan árboles frutales de mango, arasá, naranjos, noni, guamos, matas de café, plátano, yuca y caña. Existen una casa de habitación, un galpón pequeño, bodega pequeña, una porqueriza y un kiosco de palma.

#### 6.4.2 Ubicación

Inmueble ubicado en la vereda la Guafilla, corregimiento el Charte municipio de Yopal Casanare, a 4 kilómetros del puente del río Charte.



Consulta Catastral	
Código Predial:	85001000200100185000
Destino económico:	D - AGROPECUARIO
Dirección:	LAS MERCEDES VDA GUAFILLA
Área de terreno:	12437 m <sup>2</sup>
Área construida:	131 m <sup>2</sup>

Fuente: Igac 2020

#### 6.4.3 Coordenadas

Longitud: -72° 28' 0"  
 Latitud: 5° 17' 8"

#### 6.4.4 Acceso

Como punto de partida se toma el centro poblado de la Guafilla, continuando por 3 kilómetros hacia el río Charte por la vía marginal de la selva, pasando el molino San Rafael se gira a la derecha por vía terciaria de 1,2 kilómetros entrada al predio.

#### 6.4.5 Frente sobre las vías

La finca no tiene frente sobre vías, el predio cuenta con callejuela de acceso

#### 6.4.6 Cercas

La finca cuenta con cercas colindantes en postes de madera y cemento con alambre de púa a 4 y 5 hilos en buen estado de conservación.

#### 6.4.7 Vías de acceso internas

Por camino de ingreso interno a la casa campestre

#### 6.4.8 Explotación económica actual

Actualmente el predio está destinado a la agricultura y vivienda campestre

#### 6.4.9 Recursos hídricos

El predio colinda con el caño el Zorro, el cual no tiene aguas veraneras

#### 6.4.10 servicios públicos

Luz, gas, acueducto veredal y recepción de señal de celular

#### 6.4.11 estratos socio económico

Estrato 1

## 6.5 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

Corresponde a terreno plano con pendiente inferiores del 3%, distribuido en un solo potrero, cercado en postes de madera y cemento con alambre de púa a 4 y 5 hilos; actualmente la finca está destinada a la agricultura y vivienda campestre, en el predio se observan árboles frutales de mango, arasá, naranjos, noni, guamos, matas de café, plátano, yuca y caña. Existen una casa de habitación, un galpón pequeño, bodega pequeña, una porqueriza y un kiosco de palma.

### 6.5.1 Área de terreno

Una hectárea (1 ha) más dos mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (2.437 M<sup>2</sup>)

### 6.5.2 Linderos

Punto de partida se tomó como tal el delta punto uno, situado al Norte, donde concurren las colindancias de Ciervo de Jesús García, Jorge Arturo Hillón y el interesado, colinda así: **Noreste:** Con Gustavo Pérez (antes) hoy con Jorge Arturo Hillón, en 58 metros del delta uno al detalle dos, callejuela al medio; **Sureste:** Con Héctor Mesa, en 185 metros, del delta dos al detalle cuatro; **Suroeste:** Con Rafael Adame, en 75 metros, del delta cuatro al detalle uno; caño al medio; **Noreste:** Con Héctor José bacca (antes) hoy con siervo de Jesús García, en 211 metros, del detalle uno al delta uno, punto de partida y encierra.

Fuente: Tomado literalmente de la escritura 261 del 22 de febrero de 2002 en Notaria 1 de Yopal

### 6.5.3 Tipo de suelos

**Uc vocación:** VPBb2

**Vocación suelo:** Agrícola

**Uso principal:** Cultivos permanentes semi intensivos de clima cálido

## Clase de suelos del inmueble

Uso potencial rural en el municipio de Yopal.							
USO DE LAS TIERRAS	SUELO	CLASIFICACION AGROLOGICA	DESCRIPCION	USO POTENCIAL	CONVENCION	AREA (Ha)	LOCALIZACION
PRODUCCION	VPBa, VPBa1, VPBb2, VDa, VVeA	IV s	Inundaciones y encharcamientos periódicos sectorizados, fertilidad deficiente y moderada profundidad efectiva. Con riego y nivelación, con fertilización y controles fitosanitarios, son aptos para cultivos comerciales y de subsistencia. (Arroz, palma, maíz, yuca, plátano, frutales y pastos).	AGROPECUARIO 	AGP	30792,83	Aruaney, Barbascos, Bellavista, Brisas del Oriente, Buena Vista Alta, Charte, El Arenal, El Bajo, El Garzón, El Milagro, El Tiestal, Guafilla, Guayaque, La Calceta, La Chaparrera, La Niata, La Patimena, La Reserva, La Unión, Lagunas, Los Aceites, Manantiales, Nocuito, Palomas, Picón-Arenal, Playón Recuerdo, Playón Santa Barbara, San Antonio, San Rafael, Santa Fe de Morichal, Sirivana, Tacarimena, Upamena, Villa del Carmen.

Fuente: POT Yopal (2013)

Normatividad municipal: POT Municipio de Yopal 2013. Pertenece a suelo rural con destino económico agropecuario

### Uso del suelo

SUELO	CATEGORIA	CLASIFICACION	DENOMINACIONES	DESCRIPCION	CONVENCION	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES	USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
RURAL	DE PRODUCCION	DESARROLLO PRODUCTIVO SOSTENIBLE	Áreas de producción Agropecuaria	Agropecuarias Pecuarias	AGP P	Agropecuario Ganadería	Todas aquellas que garanticen la Seguridad Alimentaria y el desarrollo rural del pequeño campesino. Ganadería semi intensiva; Actividades agropecuarias orgánicas; Cultivos transitorios, semipermanentes; Actividades de Recreación, ecoturismo y agroturismo; Investigación controlada. Equipamientos de apoyo a las actividades agrícolas y pecuarias.	Agropecuario intensivo; y cultivos permanentes de alto impacto (Para la implementación de cultivos de palma, arroz y demás de alto impacto, se deberá solicitar un permiso ambiental a Corporinoquia antes de iniciar su proyecto). Distritos de adecuación de tierras; Establecimiento de plantaciones forestales protectoras y productoras; Restauración ecológica; Actividades agroindustriales; Actividades minero energéticas; Establecimiento de vivienda campestre.	Vertimiento de residuos líquidos; Disposición de residuos sólidos; Usos urbanos, loteos

#### 6.5.4 Áreas de protección

El predio cuenta con áreas de protección sobre las colindancias del caño el zorro en una extensión aproximada de 58 metros lineales.

### 7. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

#### 7.1 TITULO DE PROPIEDAD

Sentencia Juzgado Promiscuo del circuito de Yopal Casanare, de fecha 07-11-2000.  
Especificación: remate.

Otorgado a: Omar de Jesús Mora Vargas

#### 7.2 MATRICULA INMOBILIARIA

No. 470-24782

#### 7.3 CEDULA CATASTRAL

No. 85001000200100185000

#### 7.4 GRAVAMENES

Según el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 470-24782, de fecha 10-08-2020, el inmueble tiene gravámenes, anotaciones 012, 013 y 014; anexo certificado de tradición

#### 7.5 SERVIDUMBRE

Según el certificado de tradición con matrícula inmobiliaria No. 470-24782, el inmueble no tiene imposición de servidumbre

### 8. RESPUESTA AL ENCARGO PERICIAL

#### CUESTIONARIO

**1. Identificara en debida forma el predio inspeccionado por el despacho, determinando claramente su dirección, los linderos específicos, sus áreas y colindancias, y levante un plano del mismo, ello solamente será discrecional en la medida que sea estrictamente necesario.**

Dirección. Predio denominado "Las mercedes", ubicado en la vereda la Guafilla, corregimiento el Charte municipio de Yopal Casanare. Identificado con matricula inmobiliaria No. 470-24782

Coordenadas

Longitud: -72° 28' 0"  
Latitud: 5° 17' 8"

#### LINDEROS Y COLINDANCIAS

Linderos y colindancias según escrituras No. 261 del 22 de febrero de 2002 en notaria 1 de Yopal

Punto de partida se tomó como tal el delta punto uno, situado al Norte, donde concurren las colindancias de Siervo de Jesús García, Jorge Arturo Hillón y el interesado, colinda así:

**Noreste:** Con Gustavo Pérez (antes) hoy con Jorge Arturo Hillón, en 58 metros del delta uno al detalle dos, callejuela al medio.

**Sureste:** Con Héctor Mesa, en 185 metros, del delta dos al detalle cuatro.

**Suroeste:** Con Rafael Adame, en 75 metros, del delta cuatro al detalle uno; caño al medio.

**Noreste:** Con Héctor José bacca (antes) hoy con siervo de Jesús García, en 211 metros, del detalle uno al delta uno, punto de partida y encierra.

Linderos y colindancias según demanda

Punto de partida se tomó como tal el delta punto uno, situado al Norte, donde concurren las colindancias de Siervo de Jesús García, Jorge Arturo Hillón y el interesado, colinda así:

**Noreste:** Con Gustavo Pérez (antes) hoy con Jorge Arturo Hillón, en 58 metros del delta uno al detalle dos, callejuela al medio.

**Sureste:** Con Héctor Mesa, en 185 metros, del delta dos al detalle cuatro.

**Suroeste:** Con Rafael Adame, en 75 metros, del delta cuatro al detalle uno; caño al medio.

**Noreste:** Con Héctor José bacca (antes) hoy con siervo de Jesús García, en 211 metros, del detalle uno al delta uno, punto de partida y encierra.

#### Conclusión de linderos y colindancias

Los linderos y colindancias descritos anteriormente según demanda y escrituras No. 261 del 22 de febrero de 2002 son los mismos y coinciden en todos los puntos cardinales. Los linderos y colindancias fueron verificados por el suscrito el día de la visita del inmueble.

#### **AREA**

##### Área de terreno según demanda.

Una hectárea (1 ha) más dos mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (2.437 M<sup>2</sup>)

##### Área de terreno según escrituras No. 261 del 22 de febrero de 2002 en notaría 1 de Yopal

Una hectárea (1 ha) más dos mil cuatrocientos treinta y siete metros cuadrados (2.437 M<sup>2</sup>)

##### Área verificada por el suscrito según medios tecnológicos



Una hectárea (1 ha) más dos mil cuatrocientos treinta y ocho metros cuadrados (2.438 M<sup>2</sup>)

#### Conclusión de áreas

Todas las tres (3) áreas descritas anteriormente coinciden en cuanto a la extensión de terreno.

**2. Describirá las construcciones y mejoras existentes, especificando la cantidad, el tipo de construcción, características principales y su antigüedad y su valor, teniendo en cuenta los diferentes períodos de tiempo en que se puedan deducir tales mejoras, en tal virtud determinara todos los aspectos propios aun con la prueba documental que le sea aportada o pueda comprobar en el desarrollo de sus gestiones estado de conservación del predio.**

Se describen las construcciones y mejoras encontradas en la finca las Mercedes

#### **DESCRIPCIÓN, CARACTERIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES Y MEJORAS**

En la finca las Mercedes se identificaron árboles frutales y maderables la mayoría pertenecientes a cultivos permanentes y semipermanentes, una casa de habitación, una porqueriza, una bodega pequeña, un galpón pequeño y un kiosco en palma. Existen matas de yuca y de plátano las cuales no se valoran porque su ciclo de producción es inferior a un año, al igual que las cercas perimetrales por ser inminente necesarias y estar adheridas para el funcionamiento del predio.

##### **2.1 Árboles frutales, descripción, caracterización y valoración**

Se describen los árboles frutales encontrados en la visita realizada al predio

ITEM	CANT	CLASE	DESCRIPCION	VALOR. U	VAOR TOTAL
1	20	Mangos	Se trata de 10 árboles de mango, con una edad aparente de 10 años en etapa productiva, en buenas condiciones fitoítarias	120.000,0	2.400.000,0
2	11	Naranjos	Los árboles tienen una edad aparente de 7 años, en etapa productiva, en regulares condiciones de cuidados culturales	50.000,0	550.000,0
3	2	Mandarinos	Edad parente de 6 años, etapa productiva, en regular esto fitoítario	45.000,0	90.000,0
4	7	Guanabanos	En diferentes edades en buen estado fitoítario	15.000,0	105.000,0
5	1	Noni	Edad aparente de 5 años, etapa productiva, en buen estado	20.000,0	20.000,0
6	1	Guamo	Edad aparente de 7 años, etapa productiva, en buen estado	25.000,0	25.000,0
7	15	Caña	Matas de caña, etapa productiva, en buen estado	20.000,0	300.000,0
8	10	Café	Edad aparente de 4 años, en buen estado	16.000,0	160.000,0
9	15	Araza	Matas de arazá, edad parente de 4 años, etapa productiva, en regular estado	15.000,0	225.000,0
<b>TOTAL</b>	<b>82</b>				<b>3.875.000,0</b>
			<b>Cultivos transitorios</b>		
9	35	Plátanos	Matas de plátanos, edad aparente de 7 meses, en regular estado fitoítario		
10	1100	Yuca	Matas de yuca con una edad aparente de 6 meses en regular estado		

Cultivos transitorios. Son aquellos cultivos cuya etapa de producción es menor a un año

## 2.2 Marranera o porqueriza

Se trata de una construcción con un área de 214 metros cuadrados, mayoría sin techo, en bloque número 4 a la vista, altura de 90 centímetros, divisiones internas en bloque, vida útil de 25 años, edad aparente de 20 años en mal estado de conservación. Actualmente la construcción no está en uso.

## 2.3 Galpón

Construcción pequeña con un área aproximada de 22 metros cuadrados, vida útil de 20 años y una edad aparente de 10 años en regular estado de conservación.

### Estructura y acabados

Estructura:	En tubos galvanizados de 3 pulgadas
Mampostería:	Encerrado en malla galvanizada
Pisos:	En concreto
Puertas:	No
Ventanas:	No
Baños:	No
Cocina:	No
Closets:	No
Cielo raso:	No
Cubierta:	En lámina de zinc
Estado:	Regular estado de conservación

## 2.4 Bodega

Bodega pequeña para almacenar purina, área de 12 metros, vida útil de 20 años, edad aparente de 8 años en regular estado de conservación.

### Estructura y acabados

Estructura:	En muros de carga
Mampostería:	En bloque No. 4 a la vista
Pisos:	En concreto
Puertas:	No
Ventanas:	No
Baños:	No
Cocina:	No
Closets:	No
Cielo raso:	No
Cubierta:	En lámina de zinc
Estado:	Regular estado de conservación

## 2.5 Casa

Área construida de 160 metros cuadrados, vida útil de 70 años, edad aparente de 20 años, en buen estado de conservación.

Dependencias. 2 habitaciones, sala, comedor, corredor, cocina, unidad sanitaria con tanque y lavadero.

### Estructura y acabados

Estructura:	En concreto
Mampostería:	Muros en bloque No. 4 pañetados y pintados
Pisos:	En concreto
Puertas:	En hierro
Ventanas:	En hierro
Baños:	Enchapados en cerámica
Cocina:	En tarimones en concreto
Closets:	No
Cielo raso:	No
Cubierta:	En teja Eternit y lámina de zinc
Estado:	Buen estado de conservación

## 2.6 Kiosco

Kiosco en palma de 38 metros cuadrados, forma rectangular, vida útil de 12 años, edad aparente de 5 años en regular estado de conservación

Estructura:	En madera y guafa
Mampostería:	No tiene cerramientos
Pisos:	En concreto
Puertas:	No
Ventanas:	No
Baños:	No
Cocina:	No
Closets:	No
Cielo raso:	No
Cubierta:	En palma
Estado:	Regular estado de conservación

Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años, (resolución 620 Igac, 2008)

## VALORACIÓN DE MEJORAS

VALORACION DE MEJORAS									
ITEM	Descripción	Cantidad m2	Valor/U	Sub- total a nuevo	Vida útil años	Edad aparente años	Vida útil restante años	Depreciación %	V. total actual
1	Árboles	82	Global	3.875.000,0					3.875.000,0
2	Porqueriza	214	52.000,0	11.128.000,0	25	20	5	9.620.156,0	1.507.844,0
3	Galpón	22	58.000,0	1.276.000,0	20	10	10	622.815,6	653.184,4
4	Bodega	12	140.000,0	1.680.000,0	20	8	12	820.008,0	859.992,0
5	Casa	160	320.000,0	51.200.000,0	70	20	50	12.800.000,0	38.400.000,0
6	Kiosco	38	80.000,0	3.040.000,0	12	5	7	1.069.472,0	1.970.528,0
<b>Total mejoras</b>				<b>72.199.000,0</b>			-	<b>24.932.451,6</b>	<b>47.266.548,4</b>

Así las cosas, el valor total actual de las mejoras es de: Cuarenta y siete millones doscientos sesenta y seis mil quinientos cuarenta y ocho pesos (\$ 47.466.548,4)

### 3. Que el perito establezca todos los detalles en relación con la actividad económica que tiene el inmueble desde el año en que corresponda de la ocupación que tiene el predio en manos del demandante principal en este asunto.

Según lo observado el día de la visita, junto con las investigaciones adelantadas y las declaraciones de testigos el día 13 de marzo de 2020, se puede afirmar que el inmueble denominado las Mercedes ha sido y está siendo explotado económicamente para uso agropecuario, utilizado principalmente para la agricultura y casa de vivienda campestre, toda vez que allí existen variedades de árboles frutales en edades hasta de 10 años, al igual que cultivos transitorios como maíz y yuca, y casa de vivienda para el uso y cuidado del predio.

## 9. PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo. Este informe pericial solo es válido y aplica para el objeto, destino solicitado y proceso de pertenencia 2019-00097, cualquier otro destino u objeto deberá llevar el permiso por escrito del autor.

### 9.1 OBSERVACIONES AL PERITAJE

Manifiesto bajo gravedad de juramento que este dictamen pericial se hace de forma libre sin ninguna presión de las partes intervenientes en este proceso, corresponde a la verdad según el peritaje mediante los métodos utilizados y trabajos de campo realizados en el predio objeto de este dictamen.

Algunas de las respuestas al cuestionario están fundadas en la información recibida de parte de los poseedores actuales del inmueble, dicha información se da por cierta y se presume de la buena fe, (Constitución política de Colombia art. 83).

## 10 DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el perito alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El perito no tiene intereses en el bien objeto de estudio.

Los honorarios del perito no dependen en ningún aspecto del informe.

El peritaje se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El perito ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El perito tiene experiencia en esta clase de dictámenes y en la tipología de mejoras que se están valorando.

El perito ha realizado una visita o verificación personal al bien objeto de valuación.

Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

## 11 NOMBRE Y FIRMA DEL PERITO

### 11.1 FIRMA Y ACEPTACION DEL PERITO



Reinaldo Salamanca  
Perito Evaluador

Yopal, 10 de agosto de 2020

<b>12</b>	<b>ANEXOS</b>
12.1	Registro fotográfico.
12.2	Proceso matemático de valoración de algunas mejoras
12.3	Idoneidad perito
12.4	Documentos utilizados <ul style="list-style-type: none"><li>• Documentación contenida dentro del proceso de referencia (escrituras, certificado de tradición del inmueble, certificado especial de pertenencia, pleno dominio, certificado catastral nacional, entre otros)</li></ul>

## 12. 1 REGISTRO FOTOGRAFICO



REGISTRO FOTOGRAFICO



Casa



Sala-comedor



Habitaciones

REGISTRO FOTOGRAFICO



Kiosco



Porqueriza



Mejoras

REGISTRO FOTOGRAFICO



Cecas vivas perimetrales



Árboles frutales



Cercas en la parte del fondo del predio

**VALORACIÓN DE MEJORAS, MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN Y TABLAS DE FITTO Y CORVINNI**

VALOR ACTUAL POR ESTADO DE CONSERVACION SEGÚN TABLAS DE FITTO Y CORVINI				
DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CONSTRUCCION	M2	214,00	52.000	11.128.000
DEPRECIACIÓN	86,45%			9.620.000
TOTAL CONSTRUCCION				1.508.000
Se considera para el inmueble: edad de 20 años, vida útil de 25 años, edad en porcentaje de la vida del 80 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 4 "El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura" para una depreciación del 86,45%.				
GALPON				
CONSTRUCCION	M2	22,00	58.000	1.276.000
DEPRECIACIÓN	48,81%			623.000
TOTAL CONSTRUCCIONES				<b>653.000</b>
Se considera para el inmueble: edad de 10 años, vida útil de 20 años, edad en porcentaje de la vida del 50 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 3 "El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes" para una depreciación del 48,81%.				
CASA				
CONSTRUCCION	M2	160,00	320.000	51.200.000
DEPRECIACIÓN	24,95%			12.775.000
TOTAL CONSTRUCCION				<b>38.425.000</b>
Se considera para el inmueble: edad de 20 años, vida útil de 70 años, edad en porcentaje de la vida del 28,57 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 2,5 "El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento" para una				
KIOSCO				
ANDEN	M2	38,00	80.000	3.040.000
DEPRECIACIÓN	35,18%			1.069.000
TOTAL KIOSCO				<b>1.971.000</b>
Se considera para el inmueble: edad de 5 años, vida útil de 12 años, edad en porcentaje de la vida del 41,67 por ciento, un estado de conservación basado en las tablas de Fitto y Corvini de 2,5 "El inmueble esta bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento" para una				



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200810722132642402

Nro Matrícula: 470-24782

Página 1

Impreso el 10 de Agosto de 2020 a las 05:51:14 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 470 - YOPAL DEPTO: CASANARE MUNICIPIO: YOPAL VEREDA: EL CHARTE

FECHA APERTURA: 08-11-1991 RADICACIÓN: 3402 CON: RESOLUCION DE: 16-09-1991

CODIGO CATASTRAL: 8500100020000010018500000000 COD CATASTRAL ANT: 85001000200100185000

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

#### DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CON UNA EXTENSION DE UNA HECTAREA (1HA) DOS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE METROS CUADRADOS (2.437M<sup>2</sup>) CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA RESOLUCION N.01103 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1.991. DE ACUERDO AL DECRETO N.1711 DE 1.984.

#### COMPLEMENTACION:

#### DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) SIN DIRECCION . LOS TRES POTRICOS HOY LAS MERCEDES

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

**ANOTACION: Nro 001** Fecha: 08-11-1991 Radicación: 3402

Doc: RESOLUCION 01103 del 16-09-1991 INCORA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 170 ADJUDICACION DE BALDIOS

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

DE: INCORA

A: BUSTOS PATI/O CARLOS HUMBERTO

X

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 10-06-1992 Radicación: 2238

Doc: ESCRITURA 1227 del 04-06-1992 NOTARIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 101 VENTA

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

DE: BUSTOS PATI/O CARLOS HUMBERTO

A: HILLON TABORDA JORGE ARTURO

X

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 10-12-1992 Radicación: 4968

Doc: ESCRITURA 2798 del 07-12-1992 NOTARIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HILLON TABORDA JORGE ARTURO

A: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 28-04-1993 Radicación: 1671

Doc: ESCRITURA 954 del 23-04-1993 NOTARIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$1,700,000



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE YOPAL

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 200810722132642402**

**Nro Matrícula: 470-24782**

Página 2

Impreso el 10 de Agosto de 2020 a las 05:51:14 PM

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

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

Se cancela anotación No: 3

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA

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

DE: CAJA DE CREDITO AGRARIO INDUSTRIAL Y MINERO

A: HILLON TABORDA JORGE ARTURO X

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 07-07-1993 Radicación: 2905**

Doc: ESCRITURA 1644 del 02-07-1993 NOTARIA de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA EN CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: HILLON TABORDA JORGE ARTURO

X

A: BANCO CAFETERO

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-02-1994 Radicación: 810**

Doc: OFICIO 134 del 14-02-1994 JUZ.PROM.CTO. de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 402 EMBARGO MIXTO

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

DE: BANCO CAFETERO

A: HILLON TABORDA JORGE ARTURO X

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 20-11-1995 Radicación: 6542**

Doc: OFICIO 1484 del 08-11-1995 JUZ.PROM.CTO. de YOPAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 791 CANCELACION EMBARGOS

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

DE: BANCO CAFETERO

A: HILLON TABORDA JORGE ARTURO

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 20-11-1995 Radicación: 6543**

Doc: OFICIO 179 del 08-11-1995 JUZ.PROM.CTO. de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 401 EMBARGO

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

DE: GONZALEZ DANIEL

A: HILLON TABORDA JORGE ARTURO

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 30-11-2000 Radicación: 2000-5598**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE YOPAL

### CERTIFICADO DE TRADICIÓN

### MATRÍCULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200810722132642402

Nro Matrícula: 470-24782

Página 3

Impreso el 10 de Agosto de 2020 a las 05:51:14 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICIÓN"

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

Doc: OFICIO 2059 del 14-11-2000 JUZ. PROM. DEL CTO. de YOPAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 8

ESPECIFICACION: : 790 CANCELACION EMBARGOS CON ACCION PERSONAL

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

DE: GONZALEZ DANIEL

A: HILLON JORGE ARTURO

X

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 30-11-2000 Radicación: 2000-5599

Doc: SENTENCIA . del 07-11-2000 JUZ PROM DEL CTO de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 109 REMATE

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

A: MORA VARGAS OMAR DE JESUS

X

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 18-01-2001 Radicación: 2001-295

Doc: ESCRITURA 1914 del 18-12-2000 NOTARIA 1. de YOPAL

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA CUERPO CIERTO

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

DE: BANCO CAFETERO

A: HILLON TABORDA JORGE ARTURO

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 05-03-2002 Radicación: 2002-1070

Doc: ESCRITURA 261 del 22-02-2002 NOTARIA 1 de YOPAL

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 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: MORA VARGAS OMAR DE JESUS

CC# 4350233 X

A: FONDO PARA EL DESARROLLO DE CASANARE - FONDESCA

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 05-02-2007 Radicación: 2007-854

Doc: OFICIO 1632 del 30-11-2006 JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL de YOPAL VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL

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

DE: INSTITUTO FINANCIERO DE CASANARE

A: MORA VARGAS OMAR DE JESUS

CC# 4350233 X

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 17-07-2019 Radicación: 2019-8219



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

**Certificado generado con el Pin No: 200810722132642402**

Nro Matrícula: 470-24782

Pagina 4

Impreso el 10 de Agosto de 2020 a las 05:51:14 PM

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

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

Doc: OFICIO 1075 del 15-07-2019 JUZGADO 001 CIVIL DE CIRCUITO DE de YOPAL VALOR ACTO: \$

## ESPECIFICACION: DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA: 0412 DEMANDA EN PROCESO DE PERTENENCIA

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

DE: GAMEZ CARO MARIA YIM

CC# 24231805

A: MORA VARGAS OMAR DE JESUS

CC# 4350233 X

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*14\***

#### **SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-626 Fecha: 02-11-2011  
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: 2 Radicación: C2014-513 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)

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-36174 FECHA: 10-08-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

*[Signature]*

El Registrador: MARIA NELLY PERAFAN CABANILLAS





PIN de Validación: b48e0a98

**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) REINALDO SALAMANCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9658220, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-9658220.

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

Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 1 Inmuebles Urbanos	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	23 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 2 Inmuebles Rurales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul>	23 Mayo 2018	Régimen Académico
Categoría 4 Obras de Infraestructura	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Estructuras especiales para proceso , Acueductos y conducciones , Presas , Aeropuertos , Muelles , Demás construcciones civiles de infraestructura similar</li></ul>	09 Mar 2020	Régimen Académico
Categoría 6 Inmuebles Especiales	<b>Alcance</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.</li></ul>	09 Mar 2020	Régimen Académico



PIN de Validación: b48e0a98

## 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	Regimen
09 Mar 2020	Régimen Académico

## Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

### Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha	Regimen
09 Mar 2020	Régimen Académico

## Categoría 10 Semovientes y Animales

### Alcance

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

Fecha	Regimen
09 Mar 2020	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 Inmuebles Urbanos 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.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales 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 INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

**Los datos de contacto del Avaluador son:**



PIN de Validación: b48e0a98



<https://www.raa.org.co>



Ciudad: YOPAL, CASANARE

Dirección: CARRERA 27 NO. 20-23

Teléfono: 3115062843

Correo Electrónico: reysalamanca27@hotmail.com

**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) REINALDO SALAMANCA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 9658220.**

**El(la) señor(a) REINALDO SALAMANCA 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**

**b48e0a98**

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 veintiséis (26) días del mes de Julio del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



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



**INSTITUTO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL  
TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO**

NIT 801.003.185-3

Aprobado según resolución No. 0632 de Noviembre 08/2001 y  
registro de programas  
No. 1974 De Diciembre 26 de 2008 de la S.E.M

CÓDIGO:

DE-P01-I00-F03

VERSIÓN:

01

APROBACIÓN:

13/06/2018

PÁGINA:

Pág. 48 de 54

**ACTA N° 48**

En la ciudad de Armenia, departamento del Quindío el día domingo 23 de febrero del 2020 siendo las dos y treinta de la tarde se llevó a cabo en el salón QUIMBAYA del HOTEL ARMENIA, ubicado en la avenida Bolívar 8 Norte - 67, el acto con el cual la sociedad del INSTITUTO TECNICO DE EDUCACION Y FORMACION PARA EL TRABAJO Y EL DESARROLLO HUMANO TECNI INCAS Y CIA LTDA. Hace entrega del certificado de aptitud ocupacional a la cuadragésima octava promoción de estudiantes técnicos por competencias laborales, la décima séptima del programa de **AVALUOS DE BIENES MUEBLES (MAQUINARIA Y EQUIPO) E INMUEBLES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES**. Evento que fue precedido por el señor GILBERTO SALCEDO PIZARRO, Director General de la Institución, la señora ILIANA YURE RUIZ SALAS como Representante legal de la sociedad, con el fin de otorgar el certificado de aptitud ocupacional en el programa en mención.

Al graduando cuyo nombre, apellidos y número de documento de identificación se relacionan a continuación:

**SALAMANCA REINALDO**

Identificado (a) con C.C. 9.658.220 de Yopal

El Certificado de Aptitud Ocupacional de Técnico Laboral por Competencias es fiel copia del acta original de fecha domingo 23 de febrero, consta de 54 graduandos, comienza con el nombre de ABADIA SAAVEDRA CESAR LOT y termina con el nombre de VILLEGAS MACIAS LUIS FERNANDO.

Esta se expide de acuerdo al decreto único del sector educativo 1075 del 2015.

Dada en Armenia Quindío a los 23 días del mes de febrero del 2020.

  
DIRECTOR GENERAL

  
SECRETARIA GENERAL

Carrera 14 No. 7-09. Tel. 745 10 16 Cel. 313 615 72 99

Correo electrónico: tecni-incas@outlook.com

Página web: www.tecniincas.com.co

Ministerio de Educación Nacional

## ACTA DE GRADO No. 5892

### ESCUELA DE CIENCIAS ADMINISTRATIVAS, CONTABLES, ECONÓMICAS Y DE NEGOCIOS

En ceremonia realizada el día 16 de Diciembre de 2017 en la ciudad de Yopal y presidida por la Doctora María del Rosario Díaz Olaya, Directora del CENTRO YOPAL, previa delegación de la Rectoría, una vez tomado el juramento reglamentario, confirió el título de:

### TECNÓLOGO EN GESTIÓN DE EMPRESAS ASOCIATIVAS Y ORGANIZACIONES COMUNITARIAS

REGISTRO ICFES - M.E.N. 1683

A:

### REINALDO SALAMANCA

Identificado con Cédula de Ciudadanía No. 9658220 de Yopal, quien cumplió satisfactoriamente con los requisitos exigidos en los Reglamentos y Normas Legales, habiendo aprobado el trabajo de grado titulado:

OPCIÓN DE GRADO: PROYECTO APLICADO EN ANÁLISIS DEL COMPORTAMIENTO DE LA DESERCIÓN ESTUDIANTIL, DE LOS BENEFICIARIOS DEL PROGRAMA "MAS FAMILIAS EN ACCIÓN" (MFA) EN LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS DEL MUNICIPIO DE INÍRIDA, DEPARTAMENTO DE GUAINÍA - PERÍODO 2013-2016

Y le otorgó el diploma que lo acredita como tal.

En fe de lo anterior se firma la presente Acta de Grado, en Bogotá D.C., a los 16 días del mes de Diciembre de 2017.

Anotado en el libro de actas No. 17  
Registro de Diploma 86076, Libro 20, Folio 34



Decana



Universidad Nacional  
Abierta y a Distancia



Secretaria General



EXPERIENCIA RELACIONADA									
ITEM	FECHA DICTAMEN	CLASE DE PROCESO	REFERENCIA	JUZGADO O SOLICITANTE	CLASE DE INMUEBLE	MATRICULA INOBILIARTIA	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO	PERITOS AVALUADORES
1	18/09/2018	DECLARATIVO VERBAL DE PERTENENCIA	2016-032	JUZGADO PRIMERO PROMISCUO-MONTERREY	LOTE	470-81081	MONTERREY	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
2	17/10/2018	ORDINARIO DE PERTENENCIA	2012-0176	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	CASA LOTE	470-6065	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
3	5/06/2019	ORDINARIO DE PERTENENCIA	2017-076	JUAGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	CASA	470-10887	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
4	17/05/2019	PERTENENCIA	2017-078	JUAGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	FINCA	N/A	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
5	18/07/2019	VERBAL DECLARACION PERTENENCIA	2017-0126	JUZGADO PROMISCUO DE VILLANUEVA	FINCAS	470-26015 470-26016	VILLANUEVA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
6	23/07/2019	VERBAL DE PERTENENCIA	2017-0131	JUZGADO PROMISCUO DE VILLANUEVA	FINCA	470-8762	VILLANUEVA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
7	6/09/2019	PERTENENCIA	2017-0130	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	CASA	470-35123	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
8	8/09/2019	PERTENENCIA	2016-0170	JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO MONTERREY	FINCA	470-8081	TAURAMENA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
9	16/10/2019	PERTENENCIA	2017-0216	JUZGADO PROMISCUO DEL CIRCUITO MONTERREY	ACOMULATIVO PREDIOS URBANOS	470-17732	MONTERREY	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
10	18/10/2019	PERTENENCIA	2017-00224	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	FINCA	N/A	NUNCHIA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
11	4/11/2019	PERTENENCIA	2017-015	JUZGADO PROMISCUO CIRCUITO MONTERREY	ACOMULADO PREDIOS URBANOS	470-17732	MONTERREY	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
12	5/07/2020	PERTENENCIA	2019-00097	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	FINCA	470-24782	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
13	11/07/2018	REIVINDICATORIO	2016-0393	JUZGADO PROMISCUO DE VILLANUEVA	CASA	N/A	VILLANUEVA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
14	3/04/2019	REIVINDICATORIO	2015-090	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	VALNEARIO	470-13099	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
15	20/11/2019	REIVINDICATORIO	2017-022	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	LOTE			CASANARE	REINALDO SALAMANCA
16	15/05/2018	INTERDICCIÓN	2017-0090	JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA MONTERREY	INVENTARIO DE AVALUOS	095-126305 095-126481	LABRANSAGRAN DE	BOYACA	REINALDO SALAMANCA
17	15/02/2019	INTERDICCIÓN	2017-00102	JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA MONTERREY	INVENTARIO DE AVALUOS	N/A	MONTERREY	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
18	19/03/2019	INTERDICCIÓN	2017-00513	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA YOPAL	INVENTARIO DE AVALUOS	N/A	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
19	11/04/2019	INTERDICCIÓN	2018-006	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA YOPAL	INVENTARIO DE AVALUOS	N/A	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
20	22/05/2019	INTERDICCIÓN	2018-0307	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA YOPAL	INVENTARIO DE AVALUOS	470-32478	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
21	17/07/2017	SUCESION	2012-0037	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA YOPAL	MEJORAS URBANAS	470-3420	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
22	30/09/2019	DESIGNACION GUARDADOR	2019-0022	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA YOPAL	INVENTARIO DE AVALUOS	N/A	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
23	26/10/2018	LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL	2015-098	JUZGADO PROMISCUO FAMILIA MONTERREY	FINCA	470-11171	TAURAMENA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
24	26/06/2019	LIQUIDACION DE SOCIEDAD PATRIMONIAL	2016-00172	JUZGADO PROMISCUO FAMILIA MONTERREY	CASAS	470-58199 470-45124	VILLANUEVA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
25	6/05/2019	UNION MARITAL DE HECHO Y LIQUIDACION	2008-0583	JUZGADO PRIMERO DE FAMILIA YOPAL	INVENTARIOS	N/A	AGUAZUL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
26	2/05/2018	DIVISORIO	2019-018	DR. ZULLY OJEDA TORRES	FINCA	N/A	TAURAMENA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
27	2/04/2019	DIVISORIO	N/A	DR. ZULLY OJEDA TORRES	FINCAS	470-63357 470-63606	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
28	15/10/2019	DIVISORIO	2017-00648	JUZGADO PROMISCUO VILLANUEVA	FINCA	470-3135	VILLANUEVA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
29	27/09/2019	DESLINDE Y AMOJONAMIENTO	2017-00010	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	FINCA	470-13802	AGUAZUL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
30	2/05/2019	VERBAL RECONOC DE MEJORAS	2017-0284	JUZGADO PROMISCUO VILLANUEVA	CASA	230-91118	BARRANCA DE UPIA	META	REINALDO SALAMANCA
31	30/10/2018	EJECUTIVO	2015-0260	JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO YOPAL	EDIFICIO	470-94722	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
32	2/07/2019	EJECUTIVO	2017-0146	DR. ZULLY OJEDA TORRES	LOTE	470-94357	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
33	23/04/2019	EJECUTIVO SINGULAR	2017-01404	HERMAN HERNANDO PULIDO	LOTE	470-96670	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
34	1/11/2019	EJECUTIVO HIPOTECARIO	2013-121	JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL	CASA	470-53583	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
35	EXPERIENCIA EN MÁS DE 200 AVALUOS COMERCIALES EN LOS ULTIMOS AÑOS							REINALDO SALAMANCA	
	EXPERIENCIA EN INMUEBLES ESPECIALES							REINALDO SALAMANCA	
36	3/04/2019	AVALUO		GOBERNACION DEL CASANARE	BALNEARIO	470-13099	YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
37	21/10/2019	AVALUO		MELBA ROSO PEÑA	COLEGIO	470-80777	AGUAZUL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
38	2/10/2019	AVALUO		ORLANDO VEGA	COMPLEJO INDUSTRIAL		YOPAL	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
39	27/10/2017	AVALUO		ROSLVINA HERRERA	HOTEL	470 - 12031	VILLANUEVA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA
40	6/11/2017	AVALUO		ESTEBAN PARRADO	HOTEL	470 - 41250	VILLANUEVA	CASANARE	REINALDO SALAMANCA