



## **AVALÚO COMERCIAL**



### **FINCA HATO VIEJO**

### **VEREDA LA ESMERALDA AGUAZUL-CASANARE**

**BOGOTA, D.C. AGOSTO DE 2022**



## CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL .....	1
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....	3
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA .....	3
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN .....	4
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	5
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
7. MÉTODO DEL AVALÚO .....	10
8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	10
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	11
10. AVALÚO COMERCIAL.....	12
11. ANEXOS .....	14



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

**1.1.TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial rural

**1.2.SOLICITANTE DEL AVALÚO:** Dra. Vivian Rincón Rodríguez, Liquidadora

**1.3.TIPO DE INMUEBLE:** Finca

**1.4.DEPARTAMENTO:** Casanare.

**1.5.MUNICIPIO:** Aguazul.

**1.6.VEREDA:** La Esmeralda.

**1.7.DIRECCIÓN:** Finca Hato viejo

**1.8.MARCO JURÍDICO:** Resolución IGAC 620

**1.9.DESTINACIÓN ACTUAL:** Agropecuaria

**1.10.FECHA DE LA VISITA:** 28 de julio de 2022

### 1.11.FUENTE DE LA INFORMACIÓN

ÁREAS	Certificados de Tradición y Libertad.
EDAD CONSTRUCCIÓN	5-10 años
LINDEROS	Escritura Pública

**1.11.1. VIGENCIA DE LOS AVALÚOS:** De conformidad con el Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificados de Tradición y Libertad

### 2.1 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

**2.2 PROPIETARIO:** RUBEN TORRES CRUZ. C.C 74751378

**2.3 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No. 2827 de fecha 21 de septiembre de 2011, expedida por la notaría 44 de Bogotá.



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

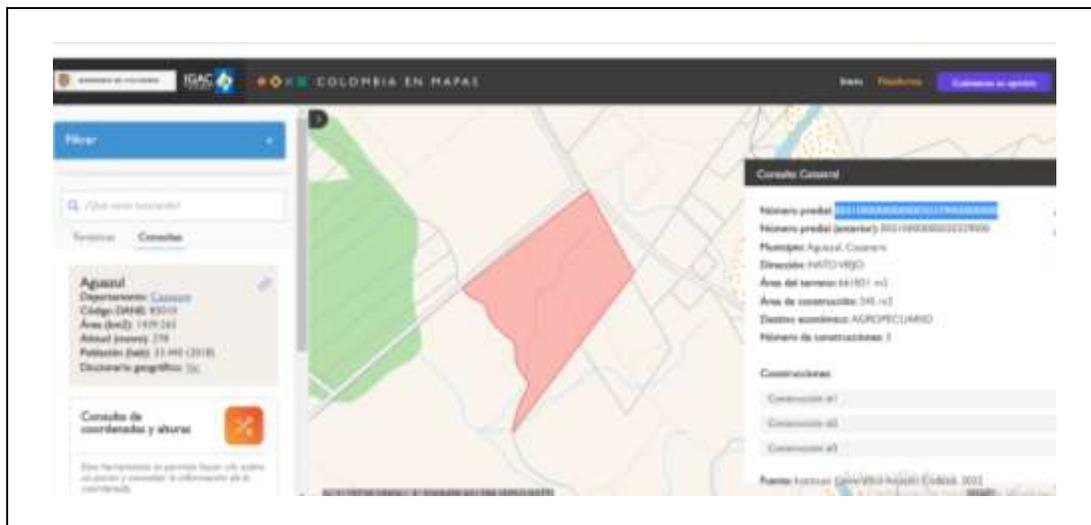
## 2.4 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	CEDULA CATASTRAL
1	HATO VIEJO	470-96858	NO APLICA	850100000000000020329000000000

**2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS:** OFICIO 206 del 15-04-2021 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de YOPAL, EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTICULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006): 0489 EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL (ARTICULO 50, EN CONCORDANCIA CON EL ARTICULO 54 DE LA LEY 1116 DE 2006)

**NOTA:** La anterior información no constituye saneamiento o estudio jurídico de la propiedad.

## 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Imagen Igac

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el municipio de Aguazul, Casanare, su acceso está ubicado por la vía Aguazul – San José Buby – Vereda La Esmeralda, en una distancia de 29 Km. coordenadas: 5°09'19.2"N 72°24'31.6"W al costado norte de la vía.

### 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos por:  
**Norte:** Rio Charte - Zona rural del Municipio de Yopal  
**Sur:** Predios corregimiento San José Buby  
**Oriente:** Rio Charte -.Vereda Rincón de Buby  
**Occidente:** Vereda San Lorenzo

Carrera 15 # 99-31 Of 206 Teléfono 6582577 [info@bedregalbarrera.com](mailto:info@bedregalbarrera.com)  
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

### **3.1.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

El sector se caracteriza por observar actividad agropecuaria (ganadería, cultivos de arroz, plátano, maíz, palma) El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares entre uno y dos pisos.

### **3.2 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

El sector en general presenta un buen sistema vial, (Asfaltado) debido a que dispone de principales vías y secundarias que comunica entre sí las diferentes veredas del municipio.

### **3.3 SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA RURAL:**

- Infraestructura vial de buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, Acueducto veredal.
- Transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre la Marginal del Llano, transitan diferentes rutas tradicionales, Buses intermunicipales, colectivos, taxis y mototaxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos del Municipio.

### **3.4 ACCESIBILIDAD:**

El sector en general presenta un buen sistema vial, (Asfaltado) debido a que dispone de principales vías y secundarias que comunica entre sí las diferentes veredas del municipio

### **3.5 SERVICIOS COMUNALES:**

El sector por su condición de suelo rural y la cercanía con el municipio, cuenta con todos los servicios comunales del mismo.

<b>Vías</b>	Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en asfalto Aguazul -Maní)
<b>Alumbrado público</b>	No.
<b>Servicios públicos</b>	El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal, energía.

## **4 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

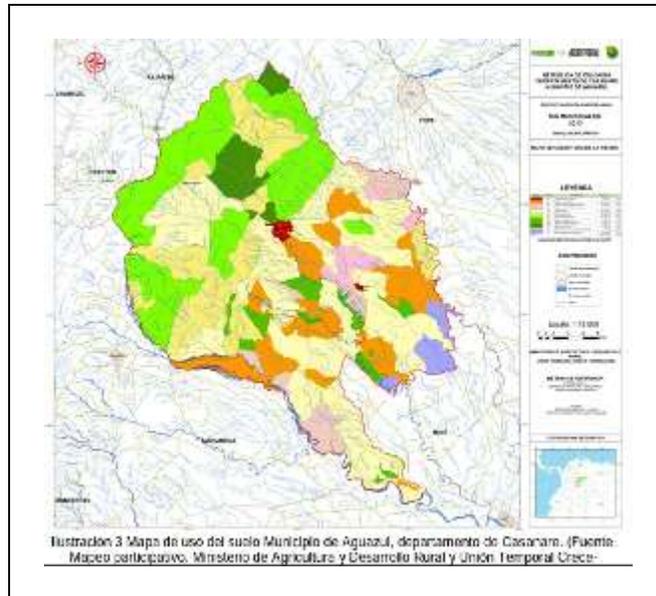
Este sector se encuentra reglamentado mediante el Acuerdo Municipal No. 06 de marzo de 2011, por medio del cual se adopta el nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

Municipal de Aguazul, Casanare. Se clasifican y determinan los usos del suelo y se establecen los sistemas estructurantes y planes parciales.

#### 4.1 CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



Fuente: Plano Usos

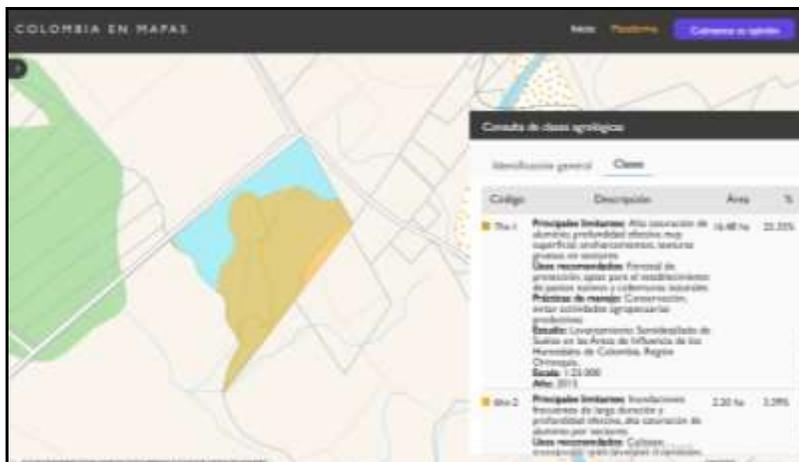
CLASE DE SUELO: Rural  
USO: Agropecuario

#### 4.2 USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisado el acuerdo municipal y la cartografía de soporte (Plano de Usos) corresponden:

USO	DESCRIPCIÓN
USOS PRINCIPALES	Agropecuario

#### 4.2.1 CLASES AGROLOGICAS



##### 7hs-1

**Principales limitantes:** Alta saturación de aluminio, profundidad efectiva muy superficial, encharcamientos, texturas gruesas en sectores

**Usos recomendados:** Forestal de protección, aptas para el establecimiento de pastos nativos y coberturas naturales

**Prácticas de manejo:** Conservación, evitar actividades agropecuarias productivas

**Estudio:** Levantamiento Semidetallado de Suelos en las Áreas de Influencia de los Humedales de Colombia. Región Orinoquia.

**Escala:** 1:25.000

**Año:** 2015

##### 6hs-2

**Principales limitantes:** Inundaciones frecuentes de larga duración y profundidad efectiva, alta saturación de aluminio por sectores

**Usos recomendados:** Cultivos transitorios, semi perennes o perennes, semi densos y densos (arroz, maíz) y ganadería extensiva

**Prácticas de manejo:** Adecuación de drenajes, evitar el sobre pastoreo, buen manejo de los potreros y variedades de buen comportamiento en condiciones de alta humedad en los suelos y alta saturación de aluminio

**Estudio:** Levantamiento Semidetallado de Suelos en las Áreas de Influencia de los Humedales de Colombia. Región Orinoquia.

**Escala:** 1:25.000

**Año:** 2015

#### 7hs-2

**Principales limitantes:** Inundaciones frecuentes de larga duración y profundidad efectiva superficial, alta saturación de aluminio, abundantes fragmentos gruesos dentro del suelo por sectores

**Usos recomendados:** Forestal de protección, protegerse los bosques de galería evitando la deforestación

**Prácticas de manejo:** Conservación de los recursos naturales existente como la fauna, la flora y los recursos hídricos, evitar actividades agropecuarias productivas

Estudio: Levantamiento Semidetallado de Suelos en las Áreas de Influencia de los Humedales de Colombia. Región Orinoquia.

Escala: 1:25.000

Año: 2015

#### 4s

**Principales limitantes:** Suelo

**Usos recomendados:** Actividades agropecuarias semi-intensivas, con cultivos transitorios, semipermanentes y permanentes

**Prácticas de manejo:** Realizar prácticas de conservación, utilizar especies tolerantes a las condiciones del suelo, rotar potreros, aplicar enmiendas y fertilizantes

Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Casanare

Escala: 1:100.000

Año: 2014

#### 8h

**Principales limitantes:** Humedad

**Usos recomendados:** Protección de la flora y fauna existente, desarrollo de programas de investigación científica y turismo ecológico

**Prácticas de manejo:** Conservar como ecosistema estratégico la regulación de la biodiversidad, evitar talas, quemadas, actividades agropecuarias y asentamientos humanos

Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Casanare

Escala: 1:100.000

Año: 2014

#### 4.3 OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS

No Hay

#### 4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS

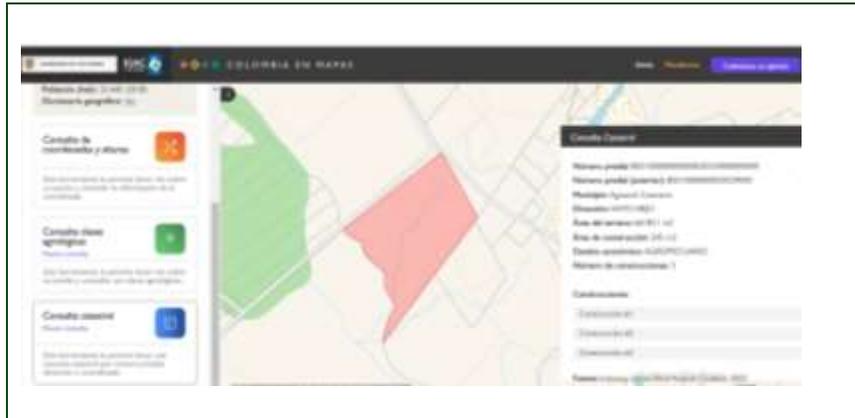
Ninguna.

#### 4.5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

#### 4.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



Fuente: IGAC

**4.6.1 UBICACIÓN:** El lote de terreno, se ubica en la al costado norte de la vía veredal coordenadas: 5°09'19.2"N 72°24'31.6"W

**4.6.2 ÁREAS:** En el cuadro presentado a continuación se relaciona el área del terreno del inmueble objeto de estudio:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA HA
1	FINCA HATO VIEJO	66 HA 1821 M2

#### 4.6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES

CONTENIDOS EN ESCRITURA NRO 2137 DE FECHA 27-07-2011 EN NOTARIA 44 DE BOGOTA LOTE 1 CON AREA DE 66HAS 1821M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

**4.6.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El sector donde se encuentra la unidad jurídica objeto de avalúo se caracteriza por presentar una topografía plana en un 100%  
Fuente: IGAC

**4.6.5 FRENTE(S) SOBRE VÍA(S):** Si tiene

**4.6.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** Rural

**4.6.7 FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono irregular.

**4.6.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** La vía de acceso a los inmuebles presenta un buen estado de conservación, vía veredal, en buen estado de conservación-Asfalto.

**4.6.9 VIAS INTERNAS:** Según lo observado en la visita, predio si tiene vías internas. (Gravilla afirmada.)



**4.6.10 CERCAS PEROMETRALES E INTERNAS:** El predio cuenta con cercas perimetrales en alambre de púas y madera en todo el perímetro

**4.6.11 EXPLOTACION ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACIÓN:** El predio se encuentra ocupado por pastos y vegetación natural y en su gran mayoría por un cultivo de arroz que para efectos de este informe no se valora dada que es transitorio. Por su topografía el inmueble tiene posibilidades de mecanización manual y mecánica.

**4.6.12 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS:** El predio cuenta con servicios públicos, acueducto veredal, energía eléctrica.

**4.6.13 IRRIGACION:** El predio si cuenta con sistemas de riego o distritos que fueron construidos para el abastecimiento del cultivo presente en la actualidad, con obras de infraestructura en concreto y canales de distribución excavados para tal fin

**4.6.14 UNIDADES FISIOGRAFICAS:** 1, plana en un 100%

#### **4.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN**

Predio sin construcciones.

#### **5. MÉTODO DEL AVALÚO**

Para determinar el valor comercial del inmueble se tuvo en cuenta la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la resolución 620 de septiembre 23 de 2008. El método aplicado fue el siguiente:

**Artículo 1º.-Método de comparación o de mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

La depuración de ofertas de inmuebles de similares especificaciones, localizadas en la misma zona, permite establecer el rango de valores posibles para el área privada, teniendo en cuenta factores asociados al área, el tipo y la ubicación. En esta investigación se analizaron ofertas en edificaciones cercanas.

#### **6. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES**

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:



- La ubicación del inmueble en el Municipio.
- La localización específica del bien objeto de avalúo.
- La adecuada infraestructura de la zona.
- Cercanía a las vías.
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble objeto del presente avalúo que se consideran buenas, teniendo en cuenta la infraestructura vial, perfiles y estados de mantenimiento.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El avalúo comercial practicado, corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente, por una propiedad inmueble, en un mercado con alternativas de negociación y el valor asignado es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción de contado libres de cualquier tipo de presión.

**Nota:** El valuador declara que no tiene interés comercial y de ninguna índole sobre los bienes evaluados.

## 7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 7.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA:

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndoles comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

### DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables:



INMOBILIARIA  
BEDREGAL BARRERA  
& ASOCIADOS S.A.S

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)

## COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de este tipo de predios localizados en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis, los cuales encontraremos en las siguientes páginas. Todos los anuncios han sido recopilados a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN/ VEREDA	VALOR PEDIDO	NEG%	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA EN M2/HA	V/M2HA	ÁREA EN M2	V/M2			
1	Finca	San José	\$ 1.800.000.000.000	10%	\$ 1.620.000.000.000	60,00	\$ 26.991.000.000,00	600,0	\$ 900.000	\$ 540.000.000	Vende finca de 60 hectáreas ubicada a 18	<a href="https://casas.mtula.com.co/aff">https://casas.mtula.com.co/aff</a>
2	Finca	San José	\$ 6.020.000.000.000	10%	\$ 5.418.000.000.000	214,90	\$ 25.209.283.387,62	700,0	\$ 750.000	\$ 525.000.000	Finca con siembra de palma de aceite en su	<a href="https://www.ciencuadras.com/">https://www.ciencuadras.com/</a>
3	Finca	Águazul	\$ 1.925.000.000.000	5%	\$ 1.828.750.000.000	77,00	\$ 23.747.532.467,53	200,0	\$ 950.000	\$ 190.000.000	77 hect en pastos mejorados, casa sencilla	<a href="https://www.bienesonline.co/">https://www.bienesonline.co/</a>
MEDIA ARITMETICA							\$ 25.315.938.618,38					
DESVIACION ESTÁNDAR							1.624.362.001,60					
COEFICIENTE DE VARIACION							6,42%					
Limite superior							26.940.300.619,98					
Limite inferior							23.691.576.616,79					

## Conclusión de enfoque comparativo de ventas

Dentro del análisis de las ofertas de este tipo de inmuebles se estableció un rango para el valor por hectárea de terreno que oscila entre los \$26.991.000 y \$23.747.532.467; con un valor promedio de \$25.315.938.618. Un porcentaje para la desviación estándar de \$1.624.362.001. Finalmente, El valor adoptado hectárea de terreno es de **\$25.000.000**

## 7.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA

De conformidad con el artículo 9 de la Resolución No. 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas comparables y de estas se pueden adoptar valores, no es necesario realizar la investigación directa.

Fin de esta pagina.....



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## 8. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA	VALOR HA /M2	VALOR TOTAL
Area Terreno	66,18	\$ 25.000.000	\$ 1.654.552.500
Distrito de Riego	1,00	\$ 150.000.000	\$ 150.000.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 1.804.552.500</b>

**SON: MIL OCHOCIENTOS CUATRO MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE.**

**NOTA 1:** De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

**NOTA 2:** El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación, y solo las características expuestas a lo largo del presente informe fueron las variables con las que se concluyó el valor de la unidad jurídica analizada en esta valoración.

**EN CONSTANCIA SE FIRMA.**

**PEDRO A. BEDREGAL B.**  
Perito Avaluador  
RNA 3284  
RAA AVAL79486261

**SERGIO AURELIO GUIO MAZ**  
Perito Avaluador  
RNA 4047  
RAA AVAL 79480261



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## 9. ANEXOS

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
PORTADA	VISTA GENERAL FINCA
	
VISTA GENERAL FINCA	VISTA GENERAL FINCA
	
VISTA GENERAL FINCA	VISTA GENERAL FINCA



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

	
DISTRITO DE RIEGO	DISTRITO DE RIEGO
	
DISTRITO DE RIEGO	DISTRITO DE RIEGO
	
DISTRITO DE RIEGO	RESERVORIO



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

	
VIA INTERNA	VIA INTERNA
	
VIA INTERNA	VIA INTERNA
	
VIA DE ACCESO AL PREDIO	VIA DE ACCESO AL PREDIO