



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO COMERCIAL



**FINCA
LOTE ADJUNTO ARIZONA**

PORE-CASANARE

BOGOTA, D.C. AGOSTO DE 2022

Carrera 15 # 99-31 Of 206 Teléfono 6582577 info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



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	6
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
7. MÉTODO DEL AVALÚO	9
8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	10
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	10
10. AVALÚO COMERCIAL.....	12
11. ANEXOS	13

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: Pore.

1.6.VEREDA: Tasajeras

1.7.DIRECCIÓN: Arizona Vda Tasajeras

1.8.MARCO JURÍDICO: Resolución IGAC 620

1.9.DESTINACIÓN ACTUAL: Agropecuaria

1.10.FECHA DE LA VISITA: 27 de julio de 2022

1.11.FUENTE DE LA INFORMACIÓN

ÁREAS	Certificados de Tradición y Libertad.
EDAD CONSTRUCCIÓN	No Aplica
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.0171 de fecha 2 de marzo de 2015, expedida por la notaría No. Única de Paz de Ariporo.

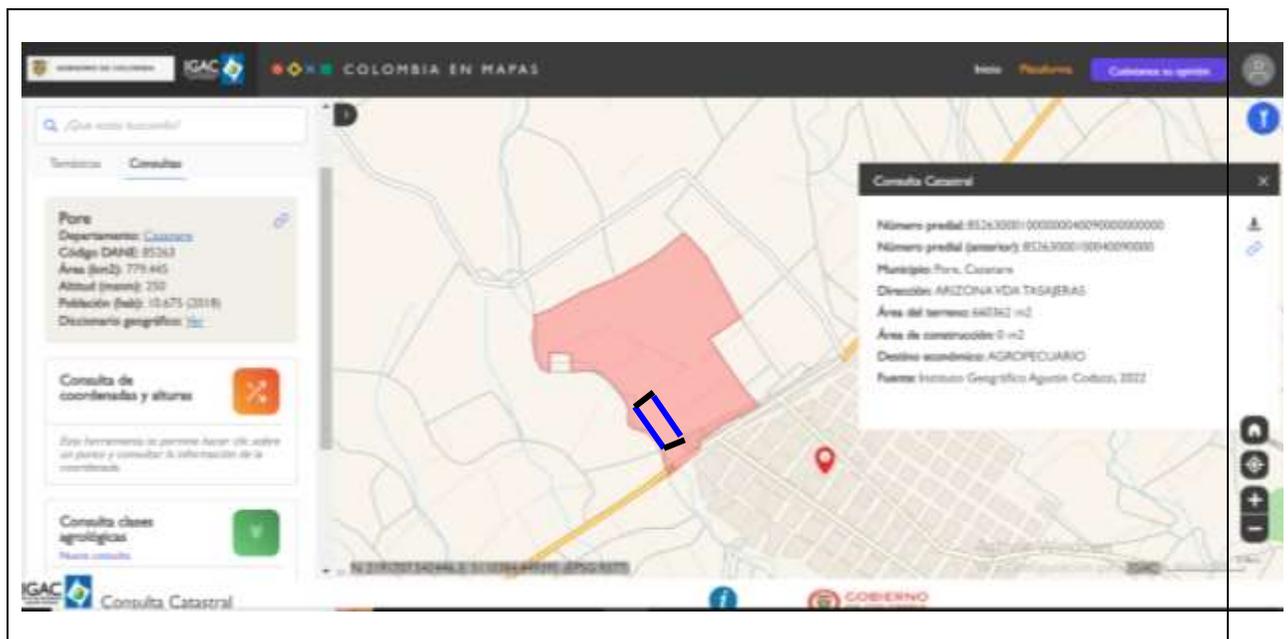
2.4 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	CEDULA CATASTRAL
1	ARIZONA VDA TASAJERA	475-27782	NO APLICA	852630001000000040090000000000 en mayor extensión

2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS: al Señor RUBEN TORRES CRUZ le corresponde el 50% de la propiedad.

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 Pore, Casanare, su acceso está ubicado por la Calle 4 y la vía Marginal del Llano, coordenadas: 5°43'55.9"N 72°00'08.7"W al costado occidental del municipio.

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

Norte: Predio Finca Arizona.

Carrera 15 # 99-31 Of 206 Teléfono 6582577 info@bedregalbarrera.com

Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



Sur: Rio Pore.

Oriente: Con predios que colindan con Vía Marginal del Llano.

Occidente: Predio Finca Arizona.

3.1.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se caracteriza por observar actividad agropecuaria, El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares entre uno y dos pisos, al costado oriental, es decir, sobre la vía Marginal del Llano.

El uso comercial está constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la calle 4, encontrando comercio en general (Supermercados, droguerías, ferreterías, almacenes de ropa entidades bancarias).

El uso institucional está conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura municipal y departamental, donde se desarrollan centros médicos y edificaciones para la prestación de los servicios de educación, bienestar social y entidades de Gobierno (Alcaldía, Gobernación, Fiscalía, procuraduría).

3.2 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial. Se encuentra la Vía principal de acceso al municipio de Pore la Vía Yopal – Paz de Ariporo; y al interior del Municipio la calle 4 que atraviesa el casco urbano en sentido oriente-occidente y viceversa.

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:

La localización del sector adyacente a importantes vías de la malla vial de Pore. (Marginal del Llano), le brinda buenas condiciones de accesibilidad y dotación de transporte público.

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.

Vías	Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en asfalto (Marginal de los Llanos).
Alumbrado público	No.
Servicios públicos	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. 17 de Junio 30 de 2000, por medio del cual se adopta el nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Pore, 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



Principales limitantes: Suelo **Área: 2 Ha 1040 M2**

Usos recomendados: Cultivos tecnificados, usando especies genéticamente tolerantes a las condiciones de suelo y clima; ganadería extensiva y semi-intensiva

Prácticas de manejo: Establecer programas integrales agropecuarios, para manejo de adecuación y fertilización de suelos, control fitosanitario de cultivos e implementación de potreros arbolados, evitando el sobrepastoreo.

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

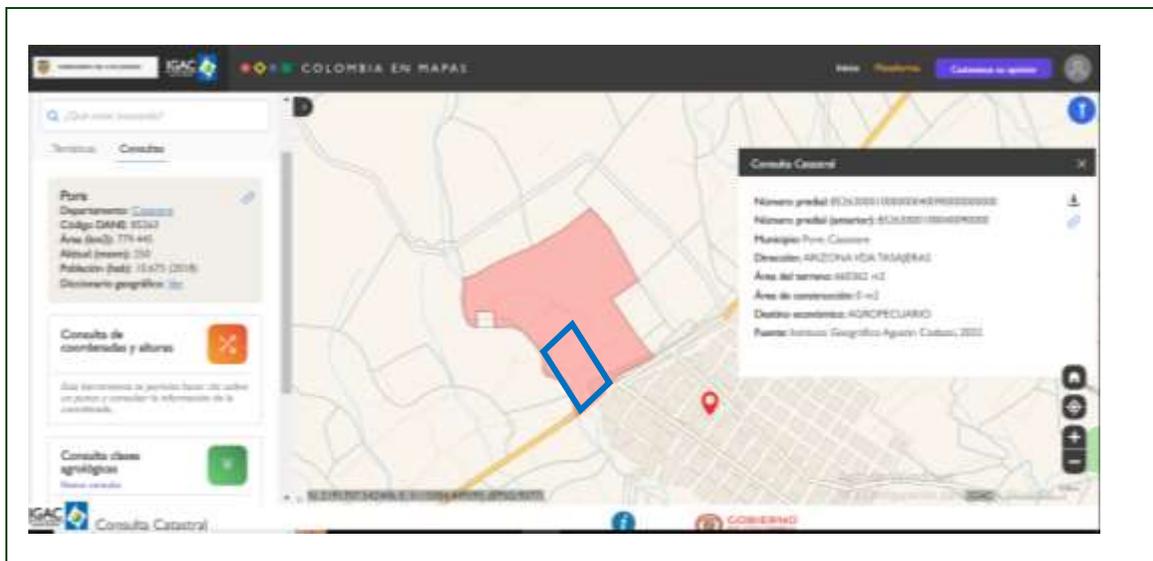
Ninguna.



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

4.5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



Fuente: IGAC

4.6.1 UBICACIÓN: El lote de terreno, se ubica en la al costado occidental de la vía Marginal del Llano a la altura de la Calle 4

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 ADJUNTO ARIZONA	2 Ha 1040 M2

4.6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES

Según escritura Pública de compra.

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): No 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.

4.6.9 VIAS INTERNAS: Según lo observado en la visita, predio No tiene vías internas.

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

4.6.11 EXPLOTACION ECONOMICA Y PPOSIBILIDADES DE MECANIZACIÒN: El predio se encuentra ocupado por pastos y vegetación natural. Por su topografía el inmueble tiene posibilidades de mecanización manual y mecánica.

4.6.12 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS: El predio no cuenta con servicios públicos, pero si existen redes en el sector para poder contar con la disponibilidad de todos los servicios.

4.6.13 IRRIGACION: El predio no cuenta con sistemas de riego o distritos.

4.6.14 UNIDADES FISIOGRAFICAS: 2, plana en un 87,28% e inclinada en un 12,39%.

4.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio del presente estudio, no tiene construcciones en su interior.

4.7.1 ÁREAS: No aplica

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:

- 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		OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA EN M2/HA	V/M2HA		
1	Finca	Guachiría	\$ 160.000.000	3%	\$ 155.200.000	10,00	\$ 15.520.000,00	Finca en Pore en Venta 160.000.000 pesos colombianos (1 pesos colombianos / m2) - dirección: vereda guachiría (Pore) Casanare	https://colombia.inmobiliaria.com/finca-en-pore-3-alcobas-10000ha-2-banos-F889267
2	Finca	La Plata	\$ 3.530.000.000	3%	\$ 3.424.100.000	253,00	\$ 13.533.992,09	Finca en Pore en Venta 3.530.000.000 pesos colombianos (1.000 pesos colombianos / m2) - dirección: Vereda La Plata (Pore) Casanare Hermosa finca Ganadera de 353 has en la Plata	https://colombia.inmobiliaria.com/finca-en-pore-1-alcoba-353ha-1-bano-F883937
5	Finca	La Plata	\$ 840.000.000	3%	\$ 814.800.000	60,00	\$ 13.580.000,00	Finca de 70 hectáreas con 10 de bosque nativo, toda en pastos, aguas de acueducto veredal 12 meses del año, 14 potreros con sus bebederos todos en cerca eléctrica, casa nueva y de concreto en vereda	https://www.bienesonline.co/finca-finca-venta-pore-casanare_FIV74064.php
6	Finca	La Plata	\$ 168.000.000	3%	\$ 162.960.000	10,00	\$ 16.296.000,00	Finca en la vereda del guachiría, a media hora de la carretera central subiendo a pie espectacular vista, servicios de acueducto y energía eléctrica, casa nueva 4 cuartos, cocina moderna 4 potreros	https://www.bienesonline.co/finca-finca-venta-pore-casanare_FIV74064.php
7	Finca	El Tablon	\$ 1.164.000.000	3%	\$ 1.129.080.000	75,00	\$ 15.054.400,00	FINCA GANADERA DE 84 HECTÁREAS EN EL CASERIO EL TABLON DE TAMARA SOBRE VIA PAVIMENTADA QUE VA DE YOPALA TAMARA A LINA HORA DE YOPALA Y 20 MINUTOS DEL CENTRO DE PORE ABUNDANTES AGUAS ARBOLES FRUTALES CASA AMPLIA RODADA DE CUERDALLA	https://www.bienesonline.co/finca-finca-venta-pore-casanare_FIV7362.php
MEDIA ARITMETICA							\$ 14.796.878,42		
DESVIACION ESTÁNDAR							1.215.757,24		
COEFICIENTE DE VARIACION							8,22%		
Limite superior							16.012.635,66		
Limite inferior							13.581.121,18		



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

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 \$13.533.992 y \$16.692.000; con un valor promedio de \$14.796.878. Un porcentaje para la desviación estándar de \$1.215.757.,24,

Finalmente, El valor adoptado hectárea de terreno es de **\$20.000.000**

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que el predio se encuentra contiguo al casco urbano, con cercanía y disponibilidad de servicios públicos, comunales y vías.

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.

8. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA HA	VALOR HA	VALOR TOTAL
Area Terreno	2,104	\$ 20.000.000	\$ 42.080.000,00
TOTAL	2,104		\$ 42.080.000,00

SON: CUARENTA Y DOS MILLONES OCHENTA MIL PESOS MCTE.

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

Carrera 15 # 99-31 Of 206 Teléfono 6582577 info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

9. ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
VISTA GENERAL FINCA	VISTA GENERAL FINCA
	
VISTA GENERAL FINCA	VISTA GENERAL FINCA
	
VIAS DE ACCESO Y ENTORNO	VIAS DE ACCESO Y ENTORNO