



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO COMERCIAL



FINCA MAPIRIPAN NUNCHIA-CASANARE

BOGOTA, D.C. AGOSTO DE 2022



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

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.....	7
7. MÉTODO DEL AVALÚO	9
8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	10
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	10
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: Nunchia.

1.6.VEREDA: El Caucho

1.7.DIRECCIÓN: Finca Mapiripan

1.8.MARCO JURÍDICO: Resolución IGAC 620

1.9.DESTINACIÓN ACTUAL: Agrícola

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	20 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. 0469 de fecha 25 de abril de 2013, expedida por la notaría No. Única de Paz de Ariporo.



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

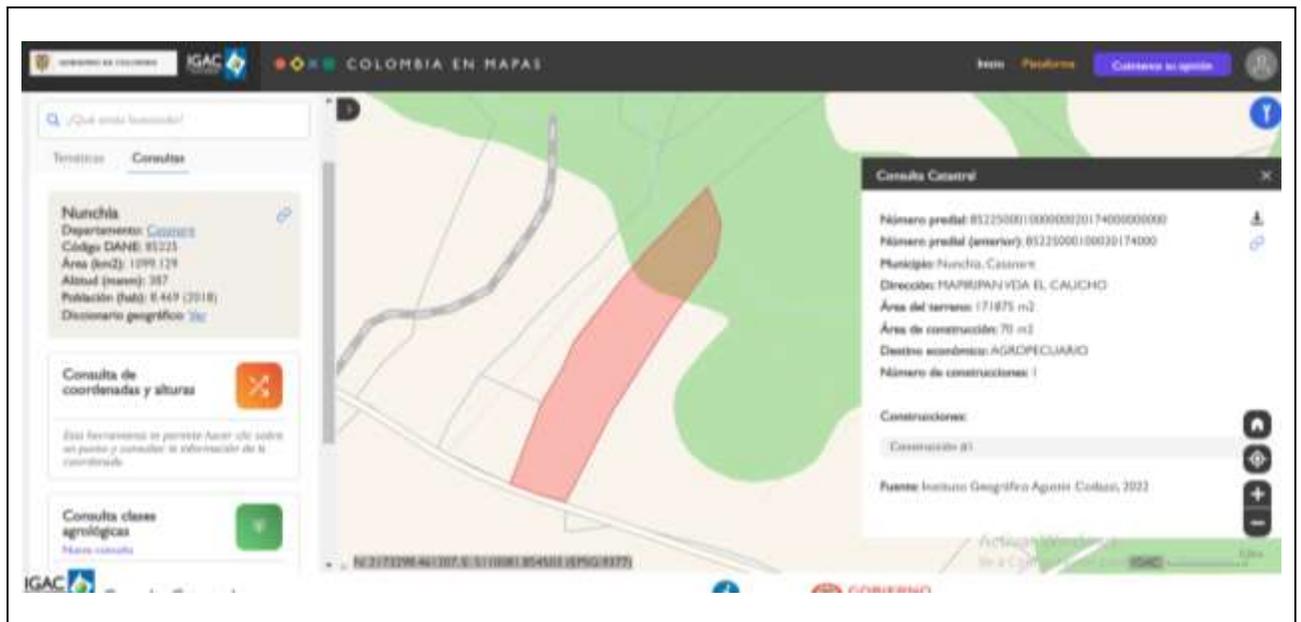
2.4 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	CEDULA CATASTRAL
1	MAPIRIPAN VDA EL CAUCHO	47061589	NO APLICA	852250001000000020174000000000

2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS: EMBARGO EN PROCESO DE LIQUIDACION JUDICIAL OFICIO 206 del 15-04-2021 JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO de YOPAL

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 Nunchia, Casanare, a 29 Km del casco urbano de Pore, su acceso está ubicado por la vía Pore – Yopal Km12,5 girando a la izquierda y tomando la vía veredal en una distancia de 16,5Km encontrando el predio al costado izquierdo de la vía. coordenadas: 5°33'51.3"N 72°00'28.1"W

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

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



Norte: Predio Finca La Armenia
Sur: Vía Veredal.
Oriente: Predio Finca La Armenia.
Occidente: Predio Finca El Prado.

3.1.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se caracteriza por observar actividad agropecuaria, El uso residencial está conformado principalmente por finca dedicadas a la ganadería, cultivos de arroz, maíz.

3.2 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de la vía principal del sector llamada La Marginal del Llano y vías veredales en aceptable estado.

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, para llegar al predio solo se puede llegar en vehículo particular.

3.4 ACCESIBILIDAD:

La localización del sector adyacente a importantes vías de la malla vial del sector (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). Vía veredal en aceptable estado.
Alumbrado público	No.
Servicios públicos	El sector cuenta con los servicios de acueducto veredal, energía.



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S.

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

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





INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

Principales limitantes: Suelo 11.93 ha

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

Principales limitantes: Suelo 1.34 ha

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.

4.5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

4.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



Fuente: IGAC

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



4.6.1 UBICACIÓN: La finca se ubica en la al costado izquierdo de la vía veredal, coordenadas: 5°33'51.3"N 72°00'28.1"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 MAPIRIPAN VDA EL CAUCHO	22 Ha 8.251M2

4.6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES

LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE VEINTIDOS HECTAREAS (22 HAS), OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN METROS CUADRADOS (8.251 M2), CUYOS LINDEROS SE ENCUENTRAN CONTENIDOS EN LA RESOLUCION N.2092 DEL 12-09-2000, INCORA YOPAL, (SEGUN DECRETO N.1711 DEL 06 JULIO DE 1.984).

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%

4.6.5 FRENTE(S) SOBRE VÍA(S): Si tiene, sobre la vía veredal.

4.6.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Rural

4.6.7 FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

4.6.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO: La vía de acceso al inmueble presenta un aceptable estado de conservación.

4.6.9 VIAS INTERNAS: Según lo observado en la visita, predio si tiene una vía interna que va por el borde o lindero norte del predio y llega al fondo del predio.

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 MECANIZACION: El predio se encuentra ocupado por pastos y vegetación natural y un cultivo de arroz que para los efectos de este informe no será valorado, dado que es transitorio. Por su topografía el inmueble tiene posibilidades de mecanización manual y mecánica.

4.6.12 REDES DE SERVICIOS PUBLICOS: El predio si cuenta con servicios públicos (Energía, acueducto veredal)

4.6.13 IRRIGACION: El predio si cuenta con sistemas de riego o distritos, con el fin de abastecer el consumo del cultivo de arroz existente.



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

4.6.14 UNIDADES FISIOGRAFICAS: 1, plana en un 100%

4.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN.

ESTRUCTURA	
Tipo de cimentación	Zapatatas aisladas, Tradicional
Tipo de estructura	Vigas y columnas en concreto
Tipo de cubierta	Teja zinc sobre estructura en madera
ACABADOS	
Distribución	4 habitaciones, comedor, baño, cocina.
Fachada	Pañetada y pintada
Cielo raso	No tiene
Pisos	Cemento a la vista
Muros	Pañete y pintura
Carpintería	Madera en puertas internas.
Cocina	Mesón en cemento recubierto con enchape en cerámica, lavaplatos en acero inoxidable, muros enchapados en cerámica.
Baño	Aparatos sanitarios tipo corona, pisos y muros enchapados.
Escaleras	No tiene.
ESTADO	
Conservación	Bueno
Vida útil (edad)	10 años

4.7.1 ÁREAS:

ITEM	DESCRIPCION	AREA M2
1	Casa	70 M2

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.

ARTÍCULO 3o. Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno

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	Guachiña	\$ 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 guachiña (Pore) Casanare	https://colombiana.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	https://colombiana.inmobiliaria.com/finca-en-pore-1-alcobas-353ha-1-bano-F883937
5	Finca	La Plata	\$ 840.000.000	3%	\$ 814.800.000	60,00	\$ 13.580.000,00	Hermosa finca Ganadera de 353 has en la Plata. 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 encaramado en	https://www.bienesonline.co/ficha-finca-venta-pore-casanare-FIV74064.php
6	Finca	La Plata	\$ 168.000.000	3%	\$ 162.960.000	10,00	\$ 16.296.000,00	vendo finca en la vereda del guachiña, a media hora de la carretera central subiendo a pie, espectacular vista, servicios de acueducto y energía eléctrica, casa nueva 4 cuartos, cocina	https://www.bienesonline.co/ficha-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 94 hectáreas en el caserío El Tablon de Tamara sobre vía pavimentada que va de Yopala Tamara, a una hora de Yopal y 20 minutos del centro de Pore abundantes aguas, arboles frutales, casa amplia rodeada de quebrada	https://www.bienesonline.co/ficha-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 **\$15.000.000**

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.

REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACION SEGUN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CASA	30	100	30,00%	3,5	46,19%	\$ 1.200.000	\$554.304	\$645.696	\$ 646.000

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 página.....



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

8. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA HA	VALOR HA	VALOR TOTAL
Area Terreno	22,825	\$ 15.000.000	\$ 342.376.500,00
Casa	70,00	\$ 646.000	\$ 45.220.000,00
TOTAL	92,825		\$ 387.596.500,00

SON: TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS 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

	
ACCESO AL PREDIO	VIA INTERNA
	
VISTA GENERAL FINCA	VISTA GENERAL FINCA
	
CANALES DE RIEGO NATURAL	CANAL DE RIEGO



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

REGISTRO FOTOGRAFICO



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



CASA



VISTA LATERAL



HABITACION



BAÑO



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

REGISTRO FOTOGRAFICO



COCINA



CUBIERTA



COMEDOR



HALL



VIA DE ACCESO



ACCESO AL PREDIO