



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

## **AVALÚO COMERCIAL**



**LOTE**

**CALLE 6 # 16-28**

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



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

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

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

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

**1.3.TIPO DE INMUEBLE:** Lote

**1.4.DEPARTAMENTO:** Casanare.

**1.5.MUNICIPIO:** Pore.

**1.6.BARRIO/ SECTOR:** Libertadores

**1.7.DIRECCIÓN:** Calle 6 # 16 - 28

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

**1.9.DESTINACIÓN ACTUAL:** Lote vacio

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

### 1.11.FUENTE DE LA INFORMACIÓN

ÁREAS	Certificado de Tradición y Libertad, Pg. WEB IGAC
EDAD CONSTRUCCIÓN	Visita Técnica Inspección
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

- Certificado de Tradición y Libertad 475-7848

### 2.1 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

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

**2.3 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No.532 de fecha 9 de junio de 2009, expedida por la notaría No. Única de Paz de Ariporo.



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

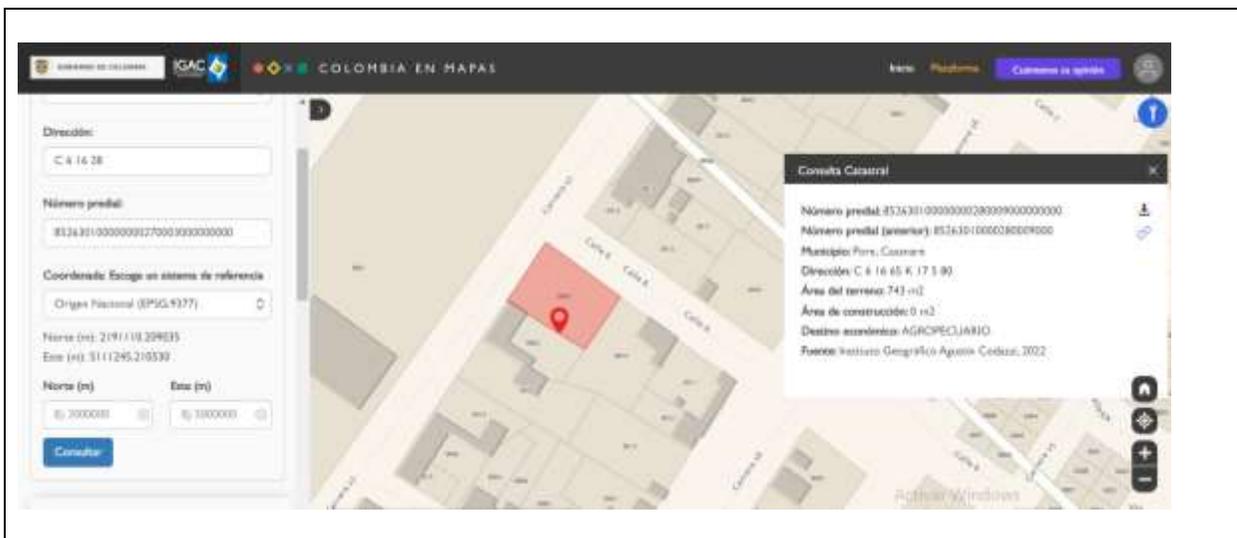
## 2.4 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	CEDULA CATASTRAL
1	Calle 6 # 16 - 28	475-7848	NO APLICA	852630100000000270003000000000

## 2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS: Ninguna.

**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., específicamente Calle 6 #16-28, Esquina. Dirección catastral según IGAC C 6 16 65/ K 17 5 80

### 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

**Norte:** Calle 10.

**Sur:** Calle 4.

**Oriente:** Carrera 12.

**Occidente:** Vía Marginal del Llano.



### **3.1.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:**

El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares entre uno y dos pisos.

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 URBANA:**

- Infraestructura vial de buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, gas natural acueducto y alcantarillado.
- Transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales, 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., le brinda buenas condiciones de accesibilidad y dotación de transporte público.

### **3.5 SERVICIOS COMUNALES:**

El sector por su condición de suelo urbano consolidado, cuenta con la infraestructura urbanística y de servicios, necesaria para la destinación económica que en la actualidad desarrolla.



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

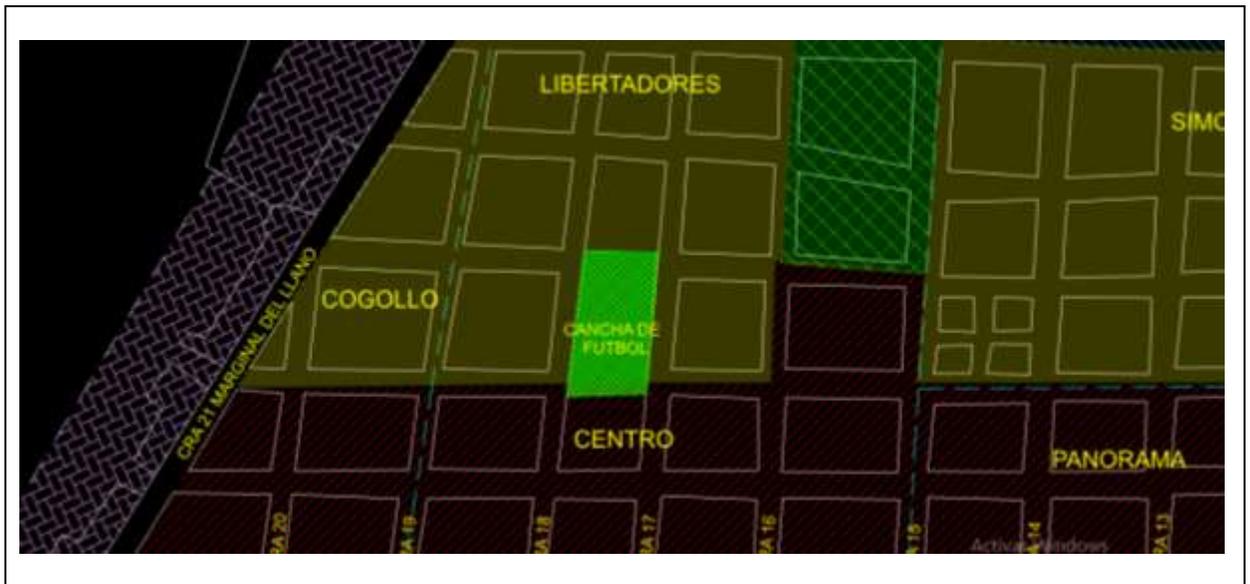
<b>Vías</b>	Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en cemento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.
<b>Alumbrado público</b>	Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación.
<b>Servicios públicos</b>	El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía, red telefónica, gas natural y alumbrado público.

#### 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



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

CONVENCIONES		CONVENCIONES	
	ZONA URBANA		Z.C. ZONA CONSOLIDACION
	ZONA SUB-URBANA		Z.F.D. ZONA FUTURO DESARROLLO
	ZONA RURAL		Z.C.D.R. ZONA CONSOLIDACION Y DESARROLLO RESIDENCIAL
			Z.P.A. ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL

La norma vigente contenida en el acuerdo antes mencionado y revisada la cartografía de soporte del mismo (Planos de Estructura, Usos, Edificabilidad y Conservación), clasifica el predio objeto de estudio dentro de la zona así:

CLASE DE SUELO: Urbano

USO: Residencial

ZONA: ZCDR Zona de consolidación y desarrollo residencial.

TRATAMIENTO: Consolidación

#### 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	Vivienda, Comercial, Dotacional e Institucional
USOS COMPLEMENTARIOS	Vivienda, Comercial, Dotacional e Institucional
USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS	Comercio y Servicios
USOS PROHIBIDOS	Alto Impacto, Industria

#### 4.3 OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS

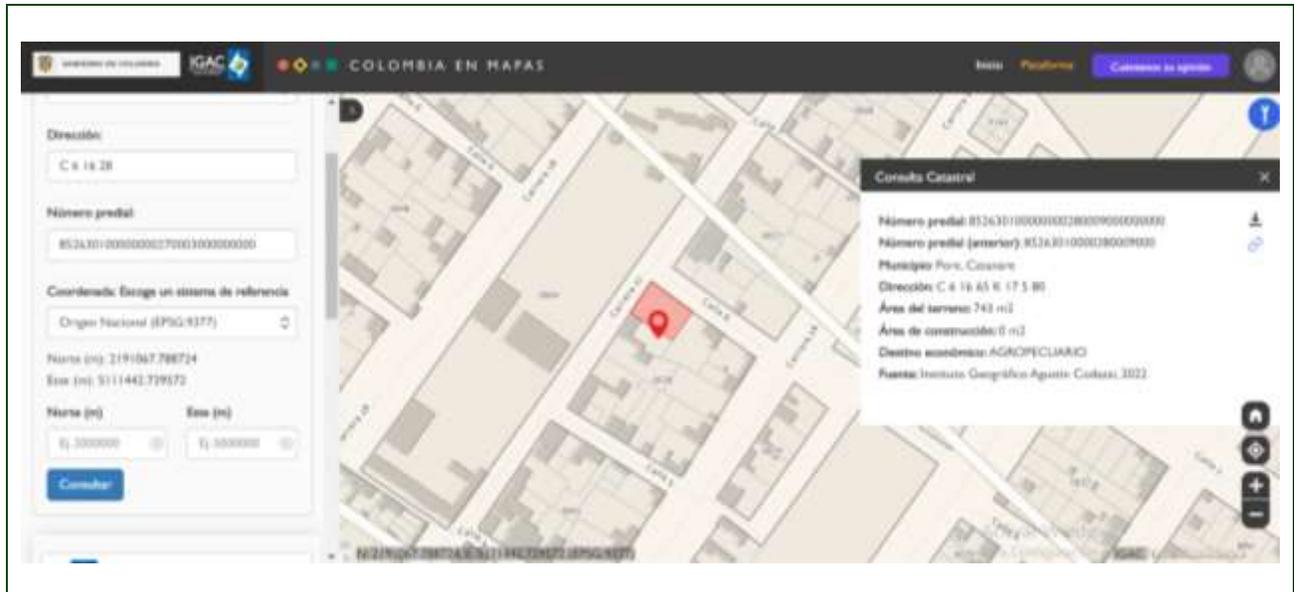
No Hay

#### 4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Ninguna.

#### 4.5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

#### 4.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



Fuente: IGAC

**4.6.1 UBICACIÓN:** El lote de terreno, se ubica en la Calle 6 con Carrera 17 Esquina. Está identificado con las nomenclaturas Urbanas Calle 6 # 16-28

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

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
1	Calle 6 # 16-28/ C 6 16 65 K 17 5 80	780,30

#### 4.6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES

NORTE:	Calle 6
SUR:	Con predio K 17 5 60 64 68
ORIENTE:	Con predio C 6 16 39
OCCIDENTE:	Carrera 17

**4.6.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El sector donde se encuentra la unidad jurídica objeto de avalúo se caracteriza por presentar una topografía plana.

**4.6.5 FRENTE(S) SOBRE VÍA(S):** Cuenta con frente sobre Carrera 17 y Calle 6 Esquina.

**4.6.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** Estrato 2

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



**4.6.7 FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono Regular

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

**4.6.9 SERVICIOS PÚBLICOS:** No cuenta con servicios públicos instalados, pero en sector cuenta con agua, alcantarillado, energía y gas.

#### **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, cuyo frente se encuentra sobre la Calle 6 y Carrera 17 Esquina.
- La adecuada infraestructura de la zona.
- El flujo vehicular.



- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble objeto del presente avalúo que se consideran buenas, teniendo en cuenta la infraestructura vial urbana, 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.
- El valor unitario del metro cuadrado del terreno se presenta de manera independiente al valor de la construcción.

**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.





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

## 8. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Area Terreno	780,30	\$ 350.000	\$ 273.105.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 273.105.000</b>

**SON: DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES CIENTO CINCO MIL 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

	
VISTA GENERAL LOTE	VISTA GENERAL LOTE
	
VISTA GENERAL LOTE	VISTA GENERAL LOTE
	
VIAS DE ACCESO Y ENTORNO	VIAS DE ACCESO Y ENTORNO