



Bogotá, Septiembre 24 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble "Manacacias" ubicado en la Vereda Manacacias, del municipio de Puerto Gaitán, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. D. Diez" with a stylized flourish.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Predio Manacacias
Vereda Manacacias
Municipio de Puerto Gaitán
Departamento del Meta

Bogotá, Septiembre 24 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno rural con la edificación allí construida en el Municipio de Puerto Gaitán - Meta.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona sur del casco Urbano del municipio de Puerto Gaitán en el departamento del Meta.
- 1.4. Dirección /Localización**
Predio Manacacias – Puerto Gaitán
Kilómetro 14 Vía Rubiales – Alto Manacacias
- 1.5. Vereda**
Manacacias
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Puerto Gaitán - Meta
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
La sede tiene un uso educativo – docencia e investigación.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Escritura pública
 - Impuesto Predial año 2020
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 30 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Septiembre 24 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Predio Manacacias	234-0063307	50 568-00-01-0001-0276-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 3540 de fecha 03 de agosto de 1990, expedida por la notaría primera del circuito de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la vereda Manacacias del Municipio de Puerto Gaitán, en el departamento del Meta.

3.1. Municipio de Puerto Gaitán

Es un municipio colombiano del departamento Meta ubicado en la región del río Manacacias y es uno de los municipios con mayor área del departamento con 17.499 km².

Está a 189 kilómetros al oriente de Villavicencio y es una de las regiones petroleras por excelencia. Fundado el 11 de febrero de 1932. Existe una carretera desde la capital departamental y un aeropuerto municipal. Cuarto municipio con extensión territorial en Colombia y primero en el departamento del Meta

Las actividades económicas del municipio se suscriben básicamente a la ganadería, en mediana escala la agricultura el comercio y la pesca es incipiente y artesanal igualmente la industria. puede consultar más en documentos del municipio

3.2. Delimitación del sector:

El Municipio de Puerto Gaitán, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** Departamento del Casanare).
- **Occidente:** Municipios de Puerto López y San Martín.
- **Oriente:** Departamento del Vichada
- **Sur:** Municipios de Mapiripán y San Martín



3.3. Actividad Predominante:

Se trata de un sector de rural, de uso agrícola y ganadero, con vivienda unifamiliares.

3.3 Vías de acceso e influencia del Sector:

Acceso vía nacional. El estado de las vías de una región, reflejan en primera instancia sus posibilidades de conectividad y su competitividad en la región y frente a las otras regiones. El desarrollo de Puerto Gaitán se está construyendo y su crecimiento se dará en la medida que se arreglen, mejoren y adecuen sus vías, desde las vías nacionales, la que comunica al municipio con el país, y las secundarias y terciarias, que permiten conectar los productores con los mercados; además, en nuestro municipio, las necesidades de mejorar vías también se da por las exploraciones petroleras que aumentan cada día y los desarrollos turísticos que se prevén. Puerto Gaitán está 100% pavimentado en las mejores condiciones arquitectónicas.

3.4. Servicios Públicos e Infraestructura Urbana:

- ✓ Infraestructura vial del municipio cuenta con buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- ✓ Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, acueducto veredal.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. Actividad Edificadora:

La dinámica edificadora del sector es media toda vez que se trata de una zona suburbana se observa la explotación agrícola y ganadera y a mediano plazo un creciente potencial de desarrollo.

3.6. Transporte Público

El servicio de transporte público se realiza sobre vía principal que conecta los municipios cercanos.

3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.



IV. 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 la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 017 de 2009 “por medio del cual se realiza la revisión y ajuste el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Puerto Gaitán.”

CAPITULO II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

ARTÍCULO 16. SUELO RURAL.

De conformidad con la Ley de Desarrollo Territorial, el ARTÍCULO 33 establece que al suelo rural lo constituyen los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El cual tiene una superficie igual a 1.675.076.62 ha.

Los Planos No.3 y No. 4 identifican el suelo rural para el Municipio de Puerto Gaitán.

El área total del suelo rural es de 16.711.729.524.44 m², equivalente a 1.671.172.95 Ha., discriminados de la siguiente manera:

RURAL NO SUB URBANO: 16.302.033.846.28 m², que equivalen a 1.630.203.38 Ha.

RURAL SUB URBANO: 409.695.678.16 m², que equivalen a 40.969.57 Ha.

SECCIÓN 2ª: USOS DEL SUELO RURALES

ARTÍCULO 63. DE LOS USOS RURALES INTRÍNSECOS.

En el suelo rural se establece el siguiente plan de usos intrínseco; su nombre se debe a que son propios de la tipología y vocación del suelo rural.

1. **USO FORESTAL PROTECTOR:** Es aquel uso destinado a la conservación de bosques naturales o implantados, en forma constante, que a su vez sirven para proteger otros tipos de recursos renovables, y no hay posibilidad de explotación y extracción maderera.
2. **USO FORESTAL PROTECTOR-PRODUCTOR:** Es aquel uso destinado a la conservación de bosques naturales o implantados, con explotación de recursos naturales renovables pero con pleno dominio del efecto protector.
3. **USO FORESTAL PRODUCTOR:** Es aquel uso destinado a la conservación de bosques naturales o implantados y sobre los cuales puede haber explotación y extracción de productos maderables y no maderables.
4. **USO AGRÍCOLA:** Son los suelos destinados a los cultivos permanentes o transitorios, no maderables, destinados a la comercialización o autoconsumo y clasificado según las categorías establecidas en el Documento Técnico de Soporte.
5. **USO PECUARIO:** Son los suelos destinados a la cría y/o comercialización de especies animales de orden domésticas.
6. **USO AGROFORESTAL:** Son aquellos suelos donde convergen los usos forestales, agrícolas y pecuarios.
7. **USO MINERO:** Son los suelos destinados a la explotación de recursos mineros con la posibilidad de: Aprovechamiento inmediato, o transformación en otros productos.

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
CATEGORÍA DE USO	Agropecuario y uso forestal protector

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio denominado "Manacacias", se ubica en la vereda Manacacias, del municipio de Puerto Gaitán, del departamento del Meta.



5.2. Cabida Superficialia

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2	ÁREA IGAC M2
Predio "Manacacias"	5.964.500 M2	5.964.499m2

Fuente: el área de la escritura es muy similar a la del IGAC Instituto geográfico Agustín Codazzi por lo que tomamos el área de la escritura para el avalúo.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma irregular.

Relieve:

El predio observa una topografía plana con leves ondulaciones.

5.6. Cerramiento

El lote de terreno cuenta con el cerramiento de cerchas con postes de madera y alambre.

5.7. Observaciones

El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente a los ríos y caños Monserrate, Cacuaire y El Refugio se localiza sobre el predio.

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades

	<p>Se trata de un predio conformado por construcciones de uso educativo y vivienda</p>
<p>Fachada general del inmueble</p>	

6.2. Áreas Construidas

DESCRIPCION	AREA
CONSTRUCCIÓN No. 1	184.00 M ²
CONSTRUCCIÓN No. 2	160,00 M ²
CONTRUCCIÓN No. 3	72,00 M ²
CONTRUCCIÓN No. 4	40,00 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	456.00 M²
AREA CATASTRAL	313, 00 M²

6.3. Dependencias

Construcción No. 1	Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica. Distribución: área libre utilizada como alojamiento.
Construcción No. 2:	Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja de zinc, sobre cerchas metálica. Distribución: área de vivienda.
Construcción No. 3	Se trata de una edificación tipo hangar de un piso, con zona dura y cubierta en teja de fibrocemento sobre cercha metálica. Distribución: área de hangar.
Construcción No. 4:	Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos y muros en cerámica, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica. Distribución: área de baños.

6.4. Especificaciones Constructivas y Acabados

Estructura	:	Muro Portante y ferro concreto.
Mampostería	:	Ladrillo y bloque de arcilla
Cubierta	:	Placa y Fibrocemento
Fachada	:	Pintura sobre pañete
Carpintería Metálica	:	Ventanas, marcos y puertas en aluminio. Ventanas, y puertas en lámina de hierro
Pisos	:	Pisos en baldosa.
Muros	:	Pañete, estuco y pintura.
Cielo raso	:	Cercha metálica y teja fibrocemento
Baños	:	Enchapes en muros y pisos en baldosa cerámica.
Edad	:	Las construcciones observan 50 años de antigüedad aproximada.

6.5. Estado

La construcción principal se encuentra en buen estado de conservación, acorde a su uso.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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 1°.- 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 3°.- 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en el Municipio de Puerto Gaitán, concretamente en la vereda Manacacias, en el departamento del Meta.

Las condiciones normativas propias del bien objeto de avalúo, regido por la ley 388 de 1997 y el acuerdo No. 017 de 2009 "por medio del cual se realiza la revisión y ajuste el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Puerto Gaitán"



El desarrollo que observa el sector rural con las limitaciones establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente a los ríos y caños Monserrate, Cacutare y El Refugio se localiza sobre el predio

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados utilizados en él, que para el caso corresponden a una de buenas condiciones.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio. El inmueble tiene frete sobre la vía a Caney alto, vía de conexión con municipios vecinos.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El avalúo efectuado a continuación se realiza con base en las áreas existentes en la documentación suministrada.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las



expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE LOTES -FINCAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACION	VALOR TOTAL NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Finca Puerto Gallan Alto Manacacias	\$ 4.800.000.000	5%	\$ 4.560.000.000	320	500.000	160.000.000	\$ 4.400.000.000	10.000.000	\$ 440	300 ha de cultivo de pasta, casa spa, casa mayordomo, casa obreros, cocina, bodega.		Tel. 3212404863	https://www.fincas.com.co/finca-venta/puerto-gallan/v-eredo_alto_manacacias
2	Finca Puerto Gallan Finca la palmita	\$ 3.500.000.000	2%	\$ 3.430.000.000				\$ 3.430.000.000	8.070.000	\$ 425	Finca Ganadera o 1 hora y media de Puerto Gallan (Meta), la finca cuenta con corral		Tel. 3023457651	https://www.fincas.com.co/finca-venta/puerto-gallan/finca_palmita
3	Finca Puerto Gallan Finca la palmita	\$ 4.455.000.000	4%	\$ 4.276.800.000	450	500.000	225.000.000	\$ 4.051.800.000	9.500.000	\$ 427	Hacienda 990 hectareas, más de la mitad plana, el resto forma y serranía.		Espacios Perfecto Inmobiliario - 3112321994	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/153218
4	Finca Puerto Gallan	\$ 2.450.000.000	2%	\$ 2.401.000.000	400	500.000	200.000.000	\$ 2.201.000.000	5.100.000	\$ 432	Vendo Finca Excelente Finca a 30 kilómetros de Puerto Gallan, vía Atimena.		GLORIA LATORRE OSORIO Tel. 3203316543	https://inmuebles.com.co/finca-venta/puerto-gallan/v-eredo-ataimena
5	Finca Puerto Gallan	\$ 4.200.000.000	1%	\$ 4.158.000.000				\$ 4.158.000.000	10.050.000	\$ 414	Buena finca a 30 minutos de puerto gallan		Grupo Inmobiliario Danka - 573134108506	https://www.puntopropiedad.com/agregadorDetalle?acid=1344326&agregador=mtul&u=mtulcontent
PROMEDIO										\$	427			
DESVIACION										\$	10			
COEFICIENTE DE VARIACION											2,25%			
LIMITE SUPERIOR											\$ 437			
LIMITE INFERIOR											\$ 418			

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$437 y \$418 M2; con un valor promedio de \$427 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 2,25% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$427

Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de



hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Eclad	Vida Util	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m2	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Construcción No. 1 Alojamiento	184,0	1.080.000	3,5	52	100	52	48	59,50	642.550	437.450	437.000	80.408.000
2	Construcción No.2 Vivienda	160,0	940.000	4,0	52	70	74	18	82,88	779.093	160.907	161.000	25.760.000
3	Construcción No.3 Hangar	72,0	650.000	4,0	20	70	29	50	61,42	399.241	250.759	251.000	18.072.000
4	Construcción No.3 Baños	40,0	700.000	4,0	18	70	26	52	60,32	422.255	277.745	278.000	11.120.000

XI. Avalúo Comercial

PREDIO “Manacacias”
Vereda Manacacias
Municipio de Puerto Gaitán
Departamento Meta



DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	5.964.500,00	M2	\$ 427	\$ 2.546.841.500
CONSTRUCCIÓN No. 1	184,00	M2	\$ 437.000	\$ 80.408.000
CONSTRUCCIÓN No. 2	160,00	M2	\$ 160.000	\$ 25.600.000
CONSTRUCCIÓN No. 3	72,00	M2	\$ 250.000	\$ 18.000.000
CONSTRUCCIÓN No. 4	40,00	M2	\$ 277.000	\$ 11.080.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 2.670.849.500

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$2.670.849.500 (Dos mil seiscientos setenta millones ochocientos cuarenta y nueve mil quinientos pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>INGRESO PREDIO</p>	<p>FACHADA CONSTRUCCIONES</p>
	
<p>FACHAS CONSTRUCCION No. 1</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ALOJAMIENTOS</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO



ÁREA DE BAÑOS



ASPECTO CONSTRUCCIÓN No. 2



ASPECTO GENERAL VIVIENDA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO CONSTRUCCION No. 4



ASPECTO GENERAL BAÑOS



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO



Bogotá, Octubre 6 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble "La Banqueta "y "El Tahir" ubicado en la Vereda Santa Helena y Buenos Aires bajo, del municipio de Villanueva, departamento del Casanare.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.D.M.", is positioned above the typed name of the signatory.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
Predios “La Banqueta “y “El Tahir”
Vereda Santa Helena y Buenos Aires bajo
Municipio de Villanueva
Casanare.

Bogotá, Octubre 6 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno rural con la edificación allí construida en el Municipio de Villanueva – Casanare.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona sur oriental del casco Urbano del municipio de Puerto Villanueva en el departamento del Casanare
- 1.4. Dirección /Localización**
Predios “La banqueta” y “El tahir”– vereda Santa Helena, y buenos aires bajo respectivamente en el municipio de Villanueva.
- 1.5. Vereda**
Santa Helena y Buenos Aires bajo
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Villanueva - Casanare
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
La sede tiene un uso educativo.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Escritura pública
 - Impuesto Predial año 2020
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Septiembre 1 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Octubre 6 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Predio "La Banqueta"	470-30035	8544-00-00-0020-0074-000
Predio "El Tahúr"	470-20225	8544-00-00-0020-0075-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 3845 de fecha 31 de diciembre de 1998, expedida por la notaría primera del circuito de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en las veredas San Pedro y Santa Helena, del Municipio de Villanueva, en el departamento del Casanare.

3.1. Municipio de Villanueva

Es un municipio colombiano en el departamento de Casanare. Pese a ser el municipio más joven de ese departamento (fue erigido como tal en 1982), Villanueva se ha convertido en polo de desarrollo del sur de Casanare, gracias a sus esfuerzos en la construcción de una infraestructura agroindustrial, comercial y turística.

ubicado al sur del departamento de Casanare, sobre la parte baja del piedemonte, a orillas de los caños Aguaclara y Perales o Arietes, a $4^{\circ} 57''$ de latitud Norte y $73^{\circ} 94''$ de longitud Oeste del meridiano de Greenwich. El casco urbano del municipio se encuentra localizado sobre los 300 metros sobre el nivel del mar y presenta una temperatura promedio de 25.7°C , siendo los meses de enero a marzo los más calurosos.

La economía de Villanueva se fundamenta en el sector primario basado en el sector extractivo o sector primario (Agricultura y Ganadería), un sector de transformación o sector secundario y un sector comercial, de servicios y banca como sector terciario. Villanueva ha basado su desarrollo en la agricultura, pero especialmente en los cultivos



comerciales de palma africana, arroz, sorgo y algodón. La ganadería bovina de cría, levante y ceba ocupa un segundo lugar dentro de las actividades del sector agropecuario ocupando un buen porcentaje de las áreas de explotación del municipio.

3.2. Delimitación del sector:

El Municipio de Villanueva, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** Municipio de Sabanalarga.
- **Occidente:** Departamento del Meta
- **Oriente:** Municipio de monterrey y Tauramena
- **Sur:** Departamento del Meta

3.3. Actividad Predominante:

Se trata de un sector de rural, de uso agrícola y ganadero, con vivienda unifamiliares.

3.3 Vías de acceso e influencia del Sector:

Terrestres: Para llegar a Villanueva, Casanare, La Puerta de Oro de Casanare, los viajeros que inicien el recorrido desde Bogotá pueden tomar dos rutas: La primera es Bogotá-Villavicencio -Villanueva, que puede tomar alrededor de 4h 30 minutos; 225 kilómetros de bellos paisajes que llevan a recorrer el piedemonte llanero; una carretera con infraestructura admirable, nos conduce a Villavicencio, capital del Meta, desde allí, tomamos la Ruta Salinera, que nos llevara a recorrer los municipios de Restrepo, Cumaral, Paratebueno y Barranca de Upia; El puente sobre el Rio Upia, es el indicador de que hemos llegado a Villanueva.

La segunda ruta es la Vía alterna al Llano, toma alrededor de 7h 30 minutos, parte desde Bogotá cruzando los municipios de Chocontá, Guateque, Garagoa, San Luis de Gaceno y la Represa de Chivor, el Secreto y Aguaclara, donde se conecta con la Troncal Del Llano la cual nos conduce a Villanueva.

3.4. Servicios Públicos e Infraestructura Urbana:

- ✓ Infraestructura vial del municipio cuenta con buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- ✓ Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, acueducto veredal.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. Actividad Edificadora:



La dinámica edificadora del sector es media toda vez que se trata de una zona rural se observa la explotación agrícola y ganadera y a mediano plazo un creciente potencial de desarrollo.

3.6. Transporte Público

El servicio de transporte público se realiza sobre vía principal que conecta los municipios cercanos.

3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.

IV. 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 la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 010 de 2010 “por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Villanueva”

Artículo 12. Suelo rural. Está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Los límites del suelo rural se ajustan a los límites municipales excluyendo las áreas determinadas como suelo urbano. Ver Mapa FG- Clasificación general del territorio

Parágrafo 1. Límites. Los límites del municipio de Villanueva están fijados en el Decreto 2287 de 2 de agosto de 1982, cuando fue creado como territorio segregado del municipio de Sabanalarga e integrado, además, por las inspecciones municipales de policía de San Agustín, Santa Helena de Upía y Caribayona.

El artículo 2 del decreto en mención fija los límites del Municipio de Villanueva así:

NORTE: Limita con el corregimiento de Aguacalara, partiendo de la desembocadura del caño Muerto en la quebrada Nuya (coordenada planas X 1013.660, Y 1135080), se continúa por dicha quebrada el Muerto aguas arriba desde su nacimiento en la cresta de la Mesa de San Pedro, por dicha cresta en dirección general Noroeste (NW) hasta encontrar el nacimiento de la quebrada Coporo frente al nacimiento del caño Güichiral (Coordenada plana X 1012540; Y 1231480), punto que debe amojonarse. De este punto en línea recta dirección general Suroeste (SW) hasta el mojón que marca el Kilómetro 176 de la Carretera Aguacalara Villanueva, cerca al puente sobre la quebrada Calderona en inmediaciones de los predios de Miguel Sánchez y José Pulido. Se sigue en dirección Suroeste (SW) línea recta a encontrar el nacimiento del Caño Seco en el sitio Mataredonda (Coordenada plana X 1007380, Y 1120.930); de este punto en línea recta a encontrar la desembocadura de la quebrada San Pedro o Caño Grande, en el brazuelo del Río Upía que forma la Isla Horquetón; de este punto en una perpendicular a las aguas mayores del Río Upía en el punto de coordenada plana X 1006720, Y 1115.390.

ORIENTE: Limita con los Municipios de Monterrey y Tauramena, que corresponde al mismo límite entre Sabanalarga con Monterrey y Tauramena aprobados por el Decreto Nacional 870 de 1.974.

SUR. Limita Con el departamento del Meta.

OCCIDENTE: Limita con el Departamento del Meta. Siendo los ríos Upía y Meta sus límites naturales.

Parágrafo 2. La división político-administrativa del Municipio de Villanueva en el área rural está conformada por 20 veredas (ver Mapa DR2- División político administrativa rural), las cuales se describen a continuación:

NO.	VEREDAS	ÁREAS (HAS)
1	BANQUETAS	6.642,5
2	LAS MERCEDES	2.872,8
3	AEROPUERTO – LA BASTILLA	1.747,5
4	LA COLMENA	2.401
5	LA COMARCA	4.454
6	EL ENCANTO	1.448,7
7	EL HORQUETON	1.193,8
8	PUERTO ROSALES	3.196,1
9	EL TRIUNFO	694,6
10	CAMARGA – LECHE MIEL	9.427,9
11	CARACOLI	1.478,5
12	CAIMAN ALTO	4.259,1
13	FLOR AMARILLO	2.377,4
14	CAIMAN BAJO	4.290,5
15	BUENOS AIRES ALTO	11.185,4
16	BUENOS AIRES BAJO	1.965,9
17	EL FICAL	2.043,6
18	PUERTO MIRIAM	12.468,9
19	LA LIBERTAD	7.700,7
20	VEGAS DEL UPIA	218,93

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
CATEGORÍA DE USO	Agropecuario

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio denominado "La Banqueta", se ubica en la vereda Santa Helena, del municipio de Villanueva, del departamento del Casanare.



El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio denominado "El Tahir", se ubica en la Buenos aires bajo, del municipio de Villanueva, del departamento del Casanare.



5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA	ÁREA IGAC M2
Predio "La Banqueta"	109 Ha 7250 M2	102 Ha 1300 M2

Fuente: El área de la escritura difiere de la del IGAC Instituto geográfico Agustín Codazzi para nuestro ejercicio valuatorio tomaremos la de la escritura; sin embargo, se sugiere hacer una claridad en superficie y linderos.

PREDIO	ÁREA ESCRITURA	ÁREA IGAC M2
Predio "El Tahúr"	48 Ha 5450 M2	48 Ha 5500 M2

Fuente: El área de la escritura es muy similar de la del IGAC Instituto geográfico Agustín Codazzi para nuestro ejercicio valuatoio tomaremos la de la escritura.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma irregular.

Relieve:

El predio observa una topografía plana con leves ondulaciones.

5.6. Cerramiento

Los lotes de terreno cuentan con el cerramiento de cerchas con postes de madera y alambre.

5.7. Observaciones

El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente al río Barrigón que se localiza en costado oriental de los predios.

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



6.2. Áreas Construidas

DESCRIPCION	AREA
CONSTRUCCIÓN ALOJAMIENTO ESTUDIANTES	197,19 M ²
CONSTRUCCIÓN CASA ADMINISTRADOR	45,82 M ²
CONSTRUCCIÓN COCINA	28,56 M ²
CONTRUCCIÓN COMEDOR	103,77 M ²
CONSTRUCCIÓN ESTRUCTURA METÁLICA	149,76 M ²
CONSTRUCCIÓN CASA PREFABRICADA	78,80 M ²
CONSTRUCCIÓN BAÑOS	79,28 M ²
CONSTRUCCIÓN TANQUE	17,85 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	701.03 M²
AREA CATASTRAL	276, 00 M²

6.3. Dependencias



Alojamiento de estudiantes: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas de guadua.

	<p>Distribución: área libre utilizada como alojamiento.</p>
	<p>Casa Administrador: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en concreto, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja de zinc, sobre cerchas metálica. Distribución: área de vivienda.</p>
	<p>Construcción Cocina: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en concreto, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja de zinc, sobre cerchas metálica. Distribución: área de cocina.</p>
	<p>Construcción Comedor: Se trata de una edificación tipo hangar de un piso, con zona dura y cubierta en teja de zinc sobre cercha metálica. Distribución: área de hangar.</p>
	<p>Construcción estructura metálica: Se trata de una edificación de un piso, construida en ladrillo, pisos y muros en concreto, cubierta en teja de zinc, sobre cerchas metálica. Distribución: área libre y deposito.</p>
	<p>Construcción casa prefabricada: Se trata de una edificación prefabricada de un piso, pisos en concreto, cubierta en teja de fibrocemento, sobre cerchas metálica. Distribución: área libre y deposito.</p>

	<p>Construcción Baños: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en concreto, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja de zinc, sobre cerchas metálica. Distribución: área de vivienda.</p>
	<p>Se trata de una construcción en ladrillo de dos niveles para tanques de agua.</p>

6.4. Especificaciones Constructivas y Acabados

Estructura	:	Muro Portante y ferro concreto.
Mampostería	:	Ladrillo y bloque de arcilla
Cubierta	:	Placa y Fibrocemento
Fachada	:	Pintura sobre pañete
Carpintería Metálica	:	Ventanas, marcos y puertas en aluminio. Ventanas, y puertas en lámina de hierro y madera
Pisos	:	Pisos en baldosa y concreto
Muros	:	Pañete, estuco y pintura.
Cielo raso	:	Cercha metálica y teja fibrocemento
Baños	:	Enchapes en muros y pisos en baldosa cerámica.
Edad	:	Las construcciones observan 20 años de antigüedad aproximada.

6.5. Estado

Las construcciones en general se encuentran en un regular estado de conservación, acorde a su uso.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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 1°.- 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 3°.- 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en el Municipio de Villanueva, concretamente en las veredas Santa Helena y Buenos Aires Bajo, en el departamento de Casanare.

Las condiciones normativas propias del bien objeto de avalúo, regido por la ley 388 de 1997 y el acuerdo No. 010 de 2010 "por medio del cual se adopta la revisión general y ajustes del esquema de ordenamiento territorial del municipio de Villanueva"



El desarrollo que observa el sector rural con las limitaciones establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente al río Barrigón que se localiza en costado oriental de los predios.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados utilizados en él, que para el caso corresponden a una de regulares condiciones.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas poco favorables debido ya que no está cerca del sistema vial y de transporte del Municipio.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El avalúo efectuado a continuación se realiza con base en las áreas existentes en la documentación suministrada.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las



expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE LOTES -FINCAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACION	VALOR TOTAL NEGOCIADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Finca San Luis de Paleque	\$ 4.000.000.000	2%	\$ 3.920.000.000	\$ 3.920.000.000	3.190.000	\$ 1.229	FINCA, CASANARE, 319 Hectáreas, VENTA, Magnifico predio ubicado cerca al Municipio de San		Nuestra Casa Inmobiliaria Tel. 3133854791	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/san_luis_paleque-del-2052947.aspx
2	Finca en Tauramena	\$ 1.300.000.000	4%	\$ 1.248.000.000	\$ 1.248.000.000	1.000.000	\$ 1.248	FINCA 100 HECTAREAS TAURAMENA CASANARE VEREDA EL GUIRA CONTRUCCIONES		Techo Bienes Raices Tel. 3203711240	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/tauramena-del-5275041.aspx
3	Finca en Hato Corozal	\$ 990.000.000		\$ 990.000.000	\$ 990.000.000	900.000	\$ 1.100	Se venden de 45 o 90 hectáreas ubicadas a 10 minutos del casco urbano de hato corozal - casanare		Anco inmobiliaria Tel. 3145824304	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1373325
4	Finca en Villanueva - casanare	\$ 4.000.000.000	14%	\$ 3.440.000.000	\$ 3.440.000.000	2.630.000	\$ 1.308	Area 263 Hectáreas, repartidas así: 100 hectáreas de bosque nativo, 85 hectáreas de plantaciones de		Urbe del Eje Tel. 314 7075421	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/villanueva-del-5056158.aspx
PROMEDIO							\$	1.221			
DESVIACION							\$	88			
COEFICIENTE DE VARIACION								7,17%			
LIMITE SUPERIOR								\$ 1.309			
LIMITE INFERIOR								\$ 1.134			

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$1.309 y \$1.134 M2; con un valor promedio de \$1.221 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 7,17% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$1.221m² – \$12.210.000 Ha. Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El



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

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Construcción Alojamiento Estudiantes	197,19	1.100.000	3,5	20	70	29	50	45,66	502.295	597.705	598.000	117.919.620
2	Construcción Casa Administrador	45,82	1.100.000	3,5	40	70	57	30	62,96	692.608	407.392	407.000	18.648.740
3	Construcción Cocina	28,56	1.100.000	3,5	20	70	29	50	45,66	502.295	597.705	598.000	17.078.880
4	Construcción Comedor	103,77	950.000	3,5	20	70	29	50	45,66	433.800	516.200	516.000	53.545.320
5	Construcción Estructura metálica y Almacenaje	149,76	1.100.000	3,5	20	70	29	50	45,66	502.295	597.705	598.000	89.556.480
6	Construcción Casa prefabricada	78,80	850.000	3,5	20	70	29	50	45,66	388.137	461.863	462.000	36.405.600
7	Construcción Baños	79,28	1.100.000	3,5	20	70	29	50	45,66	502.295	597.705	598.000	47.409.440
8	Construcción Tanque	17,85	650.000	3,5	20	70	29	50	45,66	296.811	353.189	353.000	6.301.050



XI. Avalúo Comercial

PREDIOS “LA BANQUETA” Y “EL TAHUR”
Vereda Santa Helena y Buenos Aires Bajo
Municipio de Villanueva
Departamento Casanare

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	158,2700	Ha	\$ 12.210.000	\$ 1.932.476.700
Construcción Alojamiento	197,19	M2	598.000	\$ 117.919.620
Construcción Casa Admon	45,82	M2	407.000	\$ 18.648.740
Construcción Cocina	28,56	M2	598.000	\$ 17.078.880
Construcción Comedor	103,77	M2	516.000	\$ 53.545.320
Construcción Estruct. metálica	149,76	M2	598.000	\$ 89.556.480
Construcción casa prefabricada	78,80	M2	462.000	\$ 36.405.600
Construcción Baños	79,28	M2	598.000	\$ 47.409.440
Construcción Tanque	17,85	M2	353.000	\$ 6.301.050
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 2.319.341.830

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$2.319.341.830 (Dos mil trescientos diecinueve millones trescientos cuarenta y un mil ochocientos treinta pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



INGRESO PREDIO



CONSTRUCCION ALOJAMIENTO



CONSTRUCCION ALOJAMIENTO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



CONSTRUCCIÓN CASA ADMON

REGISTRO FOTOGRAFICO



CONSTRUCCIÓN COCINA



CONSTRUCCIÓN COMEDOR



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



CONSTRUCCIÓN ESTRUCTURA METALICA



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



CONSTRUCCIÓN CASA PREFABRICADA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO INTERIOR



ASPECTO GENERAL

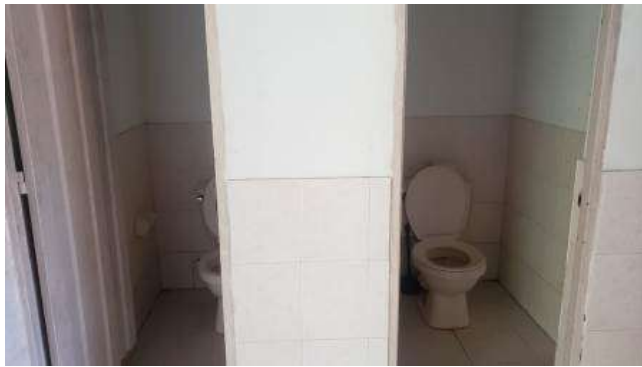
REGISTRO FOTOGRAFICO



CONSTRUCCIÓN BAÑOS



ASPECTO GENERAL



ASPECTO INTERIOR



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



CONSTRUCCIÓN TANQUE

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO VIA DE INGRESO</p>	<p>VÍA DE ACCESO</p>



Bogotá, Septiembre 24 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos

Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata

Tel. (8) 6616800

Email: clara@unillanos.edu.co

Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble "El Tesoro" ubicado en la Vereda Guayabal, del Municipio de San Juan de Arama, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.D.M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario

Contador Público

RNA 4085 Fedelonjas

RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Predio El Tesoro

Vereda Guayabal

Municipio de San Juan de Arama

Departamento del Meta

Bogotá, Septiembre 24 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Rural con la edificación allí construida en el Municipio de San Juan de Arama - Meta.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona sur oriental del casco Urbano del municipio de San Juan de Arama en el departamento del Meta.
- 1.4. Dirección /Localización**
Predio El tesoro vereda Guayabal – trocha 4 Vía lejanías Km. 25 Urichare
- 1.5. Vereda**
Guayabal
- 1.6. Ciudad /Departamento**
San Juan de Arama - Meta
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
Dentro del sector se observa el uso netamente agrícola y ganadero se encuentran a cargo del CENAR Centro de Acuicultura del Ariari.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Escritura pública
 - Impuesto Predial año 2020
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 29 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Septiembre 24 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Predio El Tesoro	236-41922	50 3683-00-01-0012-0019-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 1586 de fecha 25 de Marzo de 2004, expedida por la notaría primera del circuito de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

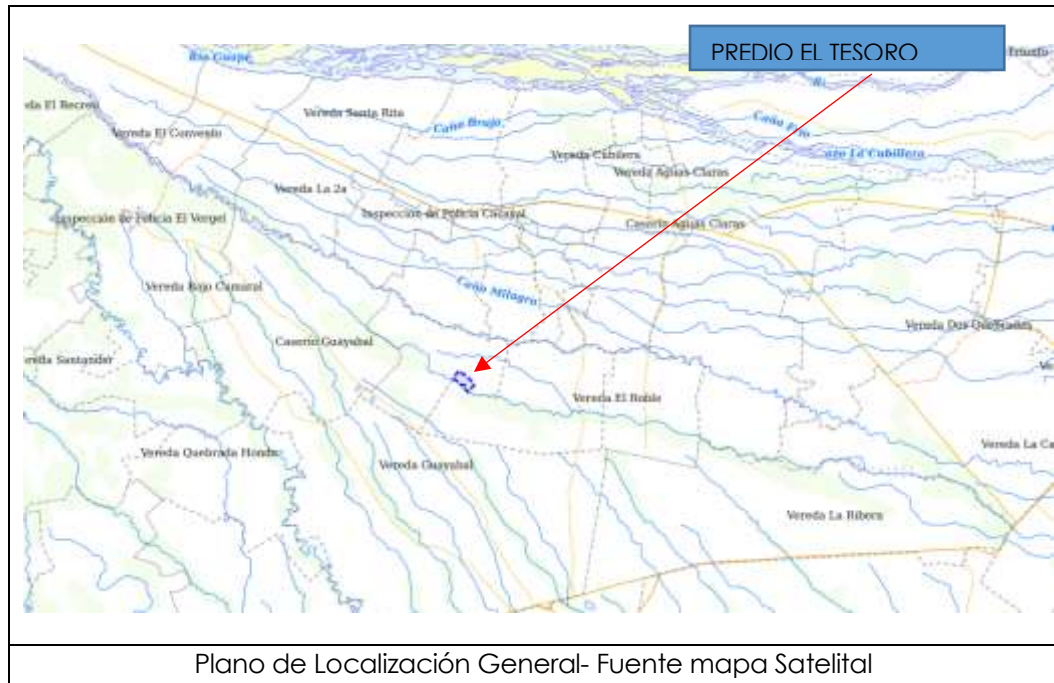
2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la vereda Guayabal del Municipio de San Juan de Arama, en el departamento del Meta.

3.1. Municipio San Juan de Arama

Es un municipio colombiano situado en el departamento del Meta también conocido como "Puerta de entrada a la Sierra de la Macarena". Se encuentra a 119 km de la capital Villavicencio.

Posición astronómica de 31 grados 21' 25' Latitud Norte y 73 grados 53' 40' latitud Oeste, se encuentra a una altura de 510 metros sobre el nivel del mar y ubicado en la parte occidental del Departamento del Meta, su cercanía con la sierra de la macarena, la hermosura de sus grandes sabanas de la región del Ariari y la fertilidad de sus vegas contribuyen a un desarrollo considerable.

Con una temperatura media de 29°, el municipio de san juan de Arama cuenta con excelentes terrenos para la práctica de agricultura y ganadería.

El municipio presenta las divisiones administrativas tradicionales propias realizadas en el área rural y área urbana las cuales se desarrollan en sus 47 veredas y dos áreas de reserva.

3.2. **Delimitación del sector:**

El Municipio de San Juan de Arama, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** Municipio de Granada y Lejanías.
- **Occidente:** Municipio de Mesetas.
- **Oriente:** Municipio de Fuente de oro y Puerto Lleras
- **Sur:** Municipio de Vistahermosa

3.3. **Actividad Predominante:**

Se trata de un sector de uso eminentemente rural, de uso agrícola y ganadero, con edificaciones tipo campesinas.

El comercio se observa sobre la carretera principal representado principalmente por contar con edificaciones destinadas a restaurantes tiendas y estaciones de servicio.

3.3 **Vías de acceso e influencia del Sector:**

Se puede tener acceso por la vía granada - San Juan de Arama a 45 minutos en vehículo. (241Km en ruta/17.33Km en línea recta), conectándose por medio de esta con Villavicencio, Bogotá.

Al occidente se tiene acceso al municipio de puerto lleras con la vía que comunica a granada, y al sur con vista hermosa con una distancia aproximada de 32.50 Km en vehículo.

El inmueble se encuentra a 25 minutos caminando de la vía principal por camino veredal.

3.4. **Servicios Públicos e Infraestructura Urbana:**

- ✓ Infraestructura vial del municipio cuenta con buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- ✓ Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, acueducto veredal.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. **Actividad Edificadora:**

La dinámica edificadora del sector es nula toda vez que se trata de una zona rural y solo se observa la explotación agrícola y ganadera.

3.6. **Transporte Público**

El servicio de transporte público se realiza sobre vía principal que conecta los municipios cercanos.

3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.

IV. 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 la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 019 de 2001 “por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de San Juan de Arama se definen los usos de suelo para las diferentes zonas de usos rural y urbano”

ARTÍCULO 23: Suelo Rural: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. En el municipio de San Juan de Arama el suelo rural lo constituye los suelos que no están destinados a área urbana y suburbana que tienen una densidad poblacional mínima, los predios varían de tamaño de menos de una hectárea hasta más de dos mil, de acuerdo con la zona del municipio donde se ubican. Están dedicados a actividades agrícolas y ganaderas principalmente y algunos lugares son aptos para proyectos de desarrollo turístico. Ver Mapa No. 4

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
CATEGORÍA DE USO	Agropecuario

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta la bodega, se ubica en la vereda Guayabal, del municipio de San Juan de Arama, del departamento del Meta.



5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2	ÁREA IGAC M2
Predio El tesoro	97.500M2	109.375m2

La escritura un área de 97.500 m² (9 Ha 7500m²) y en el IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi menciona un área de 109.375 m² (10 Ha 9375m²), según planos suministrados por la universidad el área es de (10 HA 8000m²) para nuestro ejercicio valuatorio tomaremos el área del IGAC.

Sin embargo, se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos para actualizar la escritura.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma irregular.



Relieve: El predio observa una topografía plana con leves ondulaciones.

5.6. Cerramiento
El lote de terreno cuenta con el cerramiento de cerchas con postes de madera y alambre.

5.7. Observaciones.
El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente al río Urichare, el cual se localiza sobre el lindero occidental del predio.

Fin de página

VI. Características Generales de la Construcción.


6.1. Generalidades

	<p>Se trata de una finca de conformada por una casa principal, tanques de acuicultura.</p>
<p>Fachada general del inmueble</p>	

6.2. Áreas Construidas

DESCRIPCION	AREA
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	308.00 M ²
CONSTRUCCIÓN TANQUES	256,00 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	564.00 M²
AREA CATASTRAL	499, 00 M²

6.3. Dependencias

<p>Construcción Principal: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en concreto, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.</p> <p>En el primer piso se área libre utilizada como aula de clases, cuarto de almacenamiento y baño.</p>	
--	--

Construcción Tanques:
Tanques en concreto con
una cubierta plástica sobre
cerchas de madera y metal.



6.4. Especificaciones Constructivas y Acabados

Estructura	:	Muro Portante y ferro concreto.
Mampostería	:	Ladrillo y bloque de arcilla
Cubierta	:	Fibro cemento y plástico
Fachada	:	Pintura sobre pañete - Ladrillo a la vista
Carpintería Metálica	:	Ventanas, marcos y puertas en aluminio. Ventanas, y puertas en lámina de hierro
Pisos	:	Pisos en concreto.
Muros	:	Pintura sobre pañete en la construcción principal.
Cielo raso	:	Cercha metálica y teja fibrocemento
Baños	:	Enchapes en muros y pisos en baldosa cerámica.
Edad	:	La construcción principal observa 19 años de antigüedad aproximada. Los tanques de 19 años de antigüedad.

6.5. Estado

La construcción principal se encuentra en buen estado de conservación.
Los tanques se encuentran en regular estado de conservación.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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 1°.- 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 3°.- 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en el Municipio de San Juan de Arama, concretamente en la vereda Guayabal, en el departamento del Meta.

Las condiciones normativas propias del bien objeto de avalúo, regido por la ley 388 de 1997 y el acuerdo No. No. 019 de 2001 "por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de San Juan de Arama se definen los usos de suelo para las diferentes zonas de usos rural y urbano".

El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente al río Urichare, el cual se localiza sobre el lindero occidental del predio.



El desarrollo que observa el sector en fincas con las limitaciones establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados utilizados en él, que para el caso corresponden a una de buenas condiciones.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas poco favorables debido ya que la vía principal se encuentra a veinte minutos caminando.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El avalúo efectuado a continuación se realiza con base en las áreas existentes en la documentación suministrada.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

1.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE FINCAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE	
1	Finca en San Juan de Aroma -Campaolegre	\$ 450.000.000	5%	\$ 429.750.000	\$ 429.750.000	180.000	\$ 2.388	Finca de 18 ha totalmente plana la carretera llega hasta la casa entra automóvil, con casa en		Tel. 3134617987	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/san_juan_arama_campaolegre-del-20210908	
2	Finca en San Martín vereda la pascualera	\$ 450.000.000		\$ 450.000.000	\$ 450.000.000	200.000	\$ 2.250	Finca de 20 hectareas caño y pozos veraneros Adicionalmente limita con el río		Tel. 3204313029	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/san-martin/vereda_pascualera-del-20210908	
3	Finca en San Martín	\$ 150.000.000		\$ 150.000.000	\$ 150.000.000	70.000	\$ 2.143	Finca de 7 hectareas con pasto para ganado, area de 6 mts construida		Jelson Cardenas	https://www.ok.com.co/itern/fincas-con-pasto-para-ganado-y-cultivos-id-1101420812	
4	Finca en Lejanias	\$ 300.000.000		\$ 300.000.000	\$ 300.000.000	150.000	\$ 2.000	Finca de 15 hectareas, con producción de Maracuyá, Café, y Estanco para		Tel. 3103019087	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/lejanias-del-20210908	
PROMEDIO							\$ 2.195					
DESVIACION							\$ 164					
COEFICIENTE DE VARIACION							7,48%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 2.359					
LIMITE INFERIOR							\$ 2.031					

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$2.359 y \$2.031 M2; con un valor promedio de \$2.195 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 7,48% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$2.195 m2 - \$21.950.000 Ha. Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien



objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; los valores en este informe se tomaron de su edición No. 190 con fecha de marzo a mayo de 2019, índices de costos para Bogotá y cercanías en sus páginas 66 y 67. Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Construcción Principal	308,0	1.570.000	3,0	19	100	19	81	27,36	429.536	1.140.464	1.140.000	351.120.000
2	Construcción Tanques	256,0	600.000	4,0	19	30	63	11	76,78	460.657	139.343	140.000	35.840.000



XI. Avalúo Comercial

PREDIO EL TESORO
Vereda Guayabal
Municipio de San Juan de Arama
Departamento Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	10,9375	Ha	\$ 21.950.000	\$ 240.078.125
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	308,00	M2	\$ 1.140.000	\$ 351.120.000
CONSTRUCCIÓN TANQUES	256,00	M2	\$ 140.000	\$ 35.840.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 627.038.125

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$627.038.125 (Seiscientos veintisiete millones treinta y ocho mil ciento veinticinco pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PREDIO



ASPECTO FACHADA



ASPECTO INTERIOR



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



ÁREA DE BAÑOS



ASPECTO BAÑOS



ASPECTO TANQUES



ENTRADA GENERAL DEL PREDIO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO ESTANQUES	ASPECTO INTERNO
	
ASPECTO GENERAL	ASECTO GENERAL
	
ASPECTO INGRESO PREDIO	ASPECTO INGRESO PREDIO



Bogotá, Septiembre 25 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble Campus Restrepo "La Granja" ubicado en la Vereda Caney Alto, del municipio de Restrepo, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.D.M.", is written over a faint, circular watermark or stamp.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

Predio La Granja
Vereda Caney Alto
Municipio de Restrepo
Departamento del Meta

Bogotá, Septiembre 25 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Suburbano con la edificación allí construida en el Municipio de Restrepo - Meta.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona noroccidental del casco Urbano del municipio de Restrepo en el departamento del Meta.
- 1.4. Dirección /Localización**
Predio La Granja vereda Caney Alto – Restrepo
- 1.5. Vereda**
Caney Alto
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Restrepo - Meta
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
La sede tiene un uso educativo - docencia, investigación y proyección social.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Escritura pública
 - Impuesto Predial año 2020
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 29 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Septiembre 25 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Predio La Granja	230-70556	50 606-00-02-0003-0356-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 1903 de fecha 22 de septiembre de 1975, expedida por la notaría primera del circuito de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la vereda Caney Alto del Municipio de Restrepo, en el departamento del Meta.

3.1. Municipio de Restrepo

Es uno de los 29 municipios del departamento del Meta, en la región de la Orinoquía de Colombia. Se encuentra a 14 km de la ciudad de Villavicencio, capital del mismo departamento y a aproximadamente 133 km de Bogotá, la capital del país. El municipio de Restrepo se alza a 570 msnm y está ubicado en el Piedemonte Llanero del departamento del Meta. Es además la capital salinera del departamento del meta

Su importancia le han llevado a que sea reconocido como “Capital Salinera” por la explotación artesanal de sal; luego con la categoría de “Municipio Verde” por su riqueza natural y paisajística. Actualmente y desde hace unos años se reconoce como “Capital Mundial del Pan de Arroz” a causa de la creciente demanda de este producto. Restrepo es considerada como una de las poblaciones más pintorescas del Meta y los Llanos Orientales.

3.2. **Delimitación del sector:**

El Municipio de Restrepo, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** Municipio de Medina (Cundinamarca) y Cumaral (Meta).
- **Occidente:** Municipios de San Juanito, El Calvario y Villavicencio.
- **Oriente:** Puerto López y Cumaral.
- **Sur:** Villavicencio y Puerto López

3.3. **Actividad Predominante:**

Se trata de un sector de uso suburbano, de uso agrícola y ganadero, con vivienda unifamiliares.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Carrera 15 y la Calle 9, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios.

3.3 **Vías de acceso e influencia del Sector:**

El municipio se encuentra a 133 kilómetros de la capital de Colombia Bogotá D.C., por la autopista al llano y con una distancia de tiempo de una hora y cuarenta y cinco minutos, pasando por Chipaque, Caqueza, Puente Quetame y Guayabetal en Cundinamarca, llegando a la ciudad de Villavicencio y tomando la carretera Troncal del Llano y a solo diez minutos de la capital metense se encuentra Restrepo.

La carretera 1C conecta al sur con Villavicencio y al norte con el Municipio de Cumaral.

La carrera 5 vía arterial, es una vía importante por cuanto atraviesa la pieza fundamental del municipio.

El inmueble tiene frente sobre la vía a Caney alto, vía de tercer orden de una calzada con doble carril y regular estado de conservación.

3.4. **Servicios Públicos e Infraestructura Urbana:**

- ✓ Infraestructura vial del municipio cuenta con buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- ✓ Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. **Actividad Edificadora:**

La dinámica edificadora del sector es media toda vez que se trata de una zona suburbana se observa la explotación agrícola y ganadera y a mediano plazo un creciente potencial de desarrollo.

3.6. Transporte Público

El servicio de transporte público se realiza sobre vía principal que conecta los municipios cercanos.

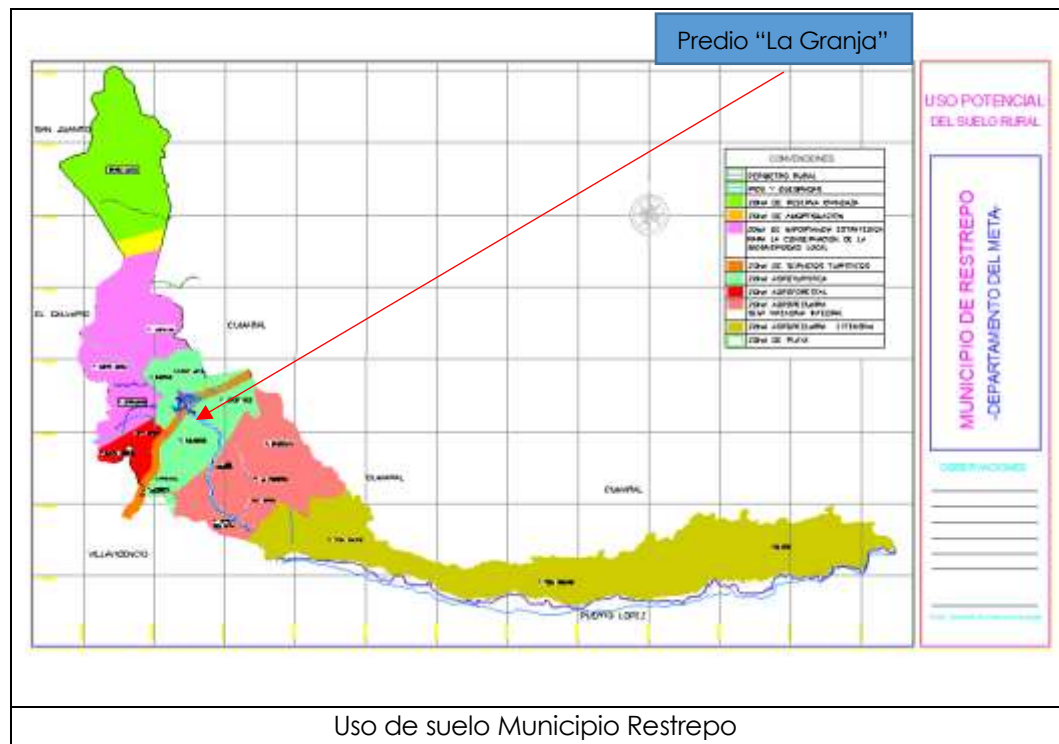
3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.

IV. 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 la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 027 de 2018 “por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Restrepo.”



CAPITULO II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

DEL SUELO SUBURBANO

Artículo 151. Caracterización de las Áreas del Suelo Suburbano. Son áreas que conforman parte del suelo rural, delimitadas en el Plano de Usos del Suelo Rural, que corresponde a la categoría 5ª y se caracterizan de acuerdo con su actividad así: vivienda campestre, servicios turísticos y de recreación y actividad agropecuaria en menor escala y controlada.

Parágrafo 1º. Intensidad Máxima de Ocupación. Para las parcelaciones de áreas suburbanas en el Municipio, se determina una intensidad máxima de ocupación del 30% del área del proyecto, el 70% restante se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, conforme a lo dispuesto por el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93, porcentajes que deberán ser certificados previamente por la Autoridad Ambiental - CAR. La determinación de las especies de vegetación nativa a establecer, conservar y/o recuperar será a cargo de quien lidera el desarrollo, previa aprobación de la Autoridad Ambiental - CAR y de la secretaria de Medio Ambiente Municipal, dentro del proceso de concertación en lo atinente a lo ambiental del respectivo proyecto.

Actuación en Suelo Suburbano

Artículo 152. Requerimientos para el Suelo Suburbano. Las áreas suburbanas se consideran operaciones urbanas especiales y deberán cumplir al menos con los siguientes requisitos:

1. Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza, estabilidad del terreno y defensa frente a amenazas naturales y a elementos contaminantes.
2. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el sitio.
3. Que cumpla con los demás requisitos exigidos como la concertación con la autoridad ambiental - CAR.
4. Que cada parcela o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso o propiedad pública.
5. Que cumpla con todos los requisitos que sobre servicios de energía, sistemas de tratamiento de aguas, salubridad, sistema de distribución de aguas, captación y concesión de aguas, protección de los recursos naturales, construcción de vías, control de tránsito (señalización y demarcación) y adecuación de zonas verdes, que fijen las entidades competentes.
6. Que cumplan con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos colectivos y vías, según lo establezca el Esquema de Ordenamiento. Los proyectos de parcelación en suelo suburbano deberán cumplir al menos con los anteriores requisitos.
7. El área mínima de extensión por predio o permiso de venta dentro del suelo suburbano es de 2.200 mt².

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
CATEGORÍA DE USO	Suburbano

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta “La Granja”, se ubica en la vereda Caney Alto, del municipio de Restrepo, del departamento del Meta.



5.2. Cabida Superficialia

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2	ÁREA IGAC M2
Predio “La Granja”	40.625M2	43.897m2

En el IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi menciona un área de 43.897 m2 y la escritura un área de 40.625 m2, para nuestro ejercicio valuatorio tomaremos ésta, sin embargo, se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma irregular.

Relieve:

El predio observa una topografía plana con leves ondulaciones.

5.6. Cerramiento

El lote de terreno cuenta con el cerramiento de cerchas con postes de madera y alambre.

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una predio conformado por construcciones de uso educativo.

Fachada general del inmueble

6.2. Áreas Construidas

DESCRIPCION	AREA
CONSTRUCCIÓN No. 1	498.00 M ²
CONSTRUCCIÓN No. 2	282,00 M ²
CONTRUCCIÓN No. 3	9,00 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	789.00 M²
AREA CATASTRAL	800, 00 M²

6.3. Dependencias

<p>Construcción No.1: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.</p> <p>Distribución: salones de clase, oficinas, salón de informática, laboratorio y auditorio y baños.</p>	
<p>Construcción No. 2: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.</p> <p>Distribución: salones - aulas de clases, cuarto de almacenaje y área de vivienda (sala comedor, cocina dos habitaciones y baño).</p>	
<p>Construcción No. 3: Caseta Vigilancia, se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.</p>	

6.4. Especificaciones Constructivas y Acabados

Estructura	:	Muro Portante y ferro concreto.
Mampostería	:	Ladrillo y bloque de arcilla
Cubierta	:	Placa y Fibrocemento
Fachada	:	Pintura sobre pañete - Ladrillo a la vista

Carpintería Metálica	:	Ventanas, marcos y puertas en aluminio. Ventanas, y puertas en lámina de hierro
Pisos	:	Pisos en baldosa.
Muros	:	Pañete, estuco y pintura.
Cielo raso	:	Cercha metálica y teja fibrocemento
Baños	:	Enchapes en muros y pisos en baldosa cerámica.
Edad	:	Las construcciones observan 38 años de antigüedad aproximada.

6.5. Estado

La construcción principal se encuentra en buen estado de conservación, se evidencia algunos problemas de humedad en techos.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1. Codigraf, y el profesional valuator que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2. La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3. El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la

valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- 7.4. Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5. El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".
- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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.



IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en el Municipio de Restrepo, concretamente en la vereda Caney Alto, en el departamento del Meta.

Las condiciones normativas propias del bien objeto de avalúo, regido por la ley 388 de 1997 y el acuerdo No. 027 de 2018 "por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Restrepo".

El desarrollo que observa el sector suburbano con las limitaciones establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados utilizados en él, que para el caso corresponden a una de buenas condiciones.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio. El inmueble tiene frete sobre la vía a Caney alto, vía de conexión con municipios vecinos.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El avalúo efectuado a continuación se realiza con base en las áreas existentes en la documentación suministrada.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.



Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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.

JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE

En la aplicación de este método se utilizaron datos de Nivel 2, teniendo en cuenta que, aunque existe un mercado comparable abierto de inmuebles en el sector de influencia y en sectores homogéneos o comparables, éstos no corresponden a inmuebles de las mismas características ni especificaciones.

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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.



COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE LOTES - FINCAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE	
1	Finca en Restrepo	\$ 1.100.000.000	5%	\$ 1.045.000.000	\$ 1.045.000.000	30.000	\$ 34.833	Finca de 3 hectáreas, sector suburbano.		Tel. 318384538		
2	Finca en Restrepo	\$ 1.500.000.000	2%	\$ 1.470.000.000	\$ 1.470.000.000	50.000	\$ 29.400	Código 1290f053 excelente terreno se puede vender por 5 hectáreas con gran desarrollo.		Inmobiliaria Casa 360 Tel. 3054175592	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/1357751	
3	Lote en Restrepo - vereda los medios	\$ 500.000.000	5%	\$ 475.000.000	\$ 475.000.000	13.750	\$ 34.545	Lote (sin vivienda) de 1,37 hectáreas ubicado en la Vereda Los Medios.		Tel. 3114509712	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-lote-o-casalote-restrepo-vereda-los-medios	
4	Lote en Restrepo - Estero	\$ 625.800.000	4%	\$ 600.768.000	\$ 600.768.000	17.880	\$ 33.600	Se vende lote de 17 880 M2 ubicado a 7 km del municipio de Restrepo Meta.		Tel. 3232933203	https://www.incaraliz.com.co/lote-venta/restrepo/estero-del-estero	
5	Lote en Restrepo - vereda caney medio	\$ 1.200.000.000	7%	\$ 1.116.000.000	\$ 1.116.000.000	31.400	\$ 35.541	Espectacular terreno de 3 hectáreas ubicado a 5 minutos del municipio de Restrepo Meta.		Tel. 3165467717	https://www.incaraliz.com.co/lote-venta/restrepo/caney_medio-del-estero	
PROMEDIO							\$ 33.584					
DESVIACION							\$ 2.440					
COEFICIENTE DE VARIACION							7,27%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 36.024					
LIMITE INFERIOR							\$ 31.144					

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$36.024 y \$31.144 M2; con un valor promedio de \$ 33.584M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 7,27% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$33.500

Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA



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

10.3 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; los valores en este informe se tomaron de su edición No. 190 con fecha de marzo a mayo de 2019, índices de costos para Bogotá y cercanías en sus páginas 66 y 67. Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.



Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Útil	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Construcción No. 1 Salones	498,0	1.100.000	3,5	38	100	38	62	50,66	557.260	542.740	540.000	268.920.000
2	Construcción No.2 Salones y vivienda	282,0	950.000	3,5	38	100	38	62	50,66	481.270	468.730	470.000	132.540.000
3	Construcción No.3 Caseta vigilancia	9,0	800.000	3,5	52	70	74	18	75,99	607.946	192.054	190.000	1.710.000



XI. Avalúo Comercial

PREDIO “LA GRANJA”
Vereda Caney Alto
Municipio de Restrepo
Departamento Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	40,625	Ha	\$ 33.500.000	\$ 1.360.937.500
CONSTRUCCIÓN No.1	498,00	M2	\$ 540.000	\$ 268.920.000
CONSTRUCCIÓN No. 2	282,00	M2	\$ 470.000	\$ 132.540.000
CONSTRUCCIÓN No. 3	9,00	M2	\$ 190.000	\$ 1.710.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 1.764.107.500

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$1.764.107.500 (Mil setecientos sesenta y cuatro millones ciento siete mil quinientos pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PREDIO INGRESO



FACHADA CONSTRUCCIÓN No. 1



ASPECTO FACHADA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO AUDITORIO



ASPECTO AUDITORIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



ÁREA DE BAÑOS



ÁREA DE BAÑOS



ASPECTO OFICINAS



ASPECTO OFICINAS



ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA CONSTRUCCIÓN No. 2



ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO GENERAL



ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



CONSTRUCCIÓN No. 3



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ENTRADA PREDIO



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO



Bogotá, Octubre 28 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble "Campus Barcelona", en la vereda Barcelona, en el municipio de Villavicencio, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Diez M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN
CAMPUS BARCELONA
Vereda Barcelona
Villavicencio
Meta

Bogotá, Octubre 28 de 2.020



I. Información Básica

1.1 Tipo de Inmueble

Se trata de dos lotes de terreno Suburbano con las edificaciones allí construida en Villavicencio Departamento del Meta.

1.2. Tipo de Avalúo

Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.

1.3. Localización

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona sur occidental de Villavicencio en el km 12 vía Apiay, en el departamento del Meta.

1.4. Dirección

MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
230-153291	Carrera 2 No. 3-388 lote A
230-153292	Carrera 2 No. 8-388 Lote B

1.5. Vereda

Barcelona

1.6. Ciudad /Departamento

Villavicencio - Meta

1.7. Destinación actual Destinación actual

El predio es un campus universitario con uso educativo.

1.8. Documentos solicitados

- Impuesto Predial año 2020
- Escritura Pública

1.9. Solicitante

Universidad de los Llanos

1.10. Fecha de inspección.

Agosto 30 de 2020

1.11. Fecha del informe

Octubre 28 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Carrera 2 No. 3-888 lote A	230-153291	50 001-05-00-0020-0001-000
Carrera 2 No. 8-388 Lote B	230-153292	50 001-05-00-0020-0002-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura Pública No. 1938 con fecha 24 de Abril de 2008, expedida en la notaria primera de la circulo de Notariado de la ciudad de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del Meta en Villavicencio en la vereda Barcelona.

3.1. Municipio de Villavicencio

Es un municipio colombiano, capital del departamento del Meta y el centro comercial más importante de los Llanos Orientales. Está ubicada en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

Fundada el 6 de abril de 1840, cuenta con una población urbana aproximada de 551.212 habitantes en 2020.5 Presenta un clima cálido y muy húmedo, con temperaturas medias de 28° C y 30°C.

Villavicencio se ubica en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

La ciudad se ubica dentro del departamento del Meta, departamento que, junto al Vichada, Arauca, Casanare, Guainía y el Guaviare conforman los Llanos Orientales. El municipio se encuentra dividido, 446 barrios 8 comunas y 7 corregimientos.

3.2. Delimitación del sector

El Municipio de Villavicencio, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- Norte: Restrepo y El Calvario.
- Occidente: con Acacías y el Departamento de Cundinamarca
- Oriente: con Puerto López.
- Sur: con Acacías y San Carlos de Guaroa.

3.3. Actividades Predominantes

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

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la vía Apiay, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, hoteles, estaciones de servicio, tiendas de ropa, supermercados, y de venta de accesorios, entre otros.

El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal y metropolitana, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

3.4. Tipos de edificación

En el sector las construcciones más cercanas corresponden a edificaciones del tipo residencial y comercial con alturas variables entre una y tres plantas, estructuras comerciales hasta de 3 plantas.

3.5. Estratificación Socioeconómica

Conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 142 del 11 de julio de 1994 Régimen de servicios públicos domiciliarios Capítulo IV y Estratificación Socioeconómica - (Artículos 101 a 104) y demás reglamentaciones de la Secretaria Distrital de Planeación, el sector de localización se encuentra clasificado en estrato (2), correspondiente al nivel socioeconómico medio de la población.



NOTA: la estratificación aplica únicamente para predios con uso residencial, aquellos con usos diferentes a vivienda presentan estratificación comercial e industrial según actividad predominante.

3.6. Accesibilidad

La localización del sector cuenta con importantes vías de la malla vial de la ciudad, le brinda excelentes condiciones de accesibilidad y dotación de transporte público.

3.7. Vías de acceso

Los principales corredores viales que la capital del Meta dispone son: Avenida del Llano (Calle 31); Avenida Circunvalar (Calle 15 y Carrera 19); Avenida Los fundadores (más conocida como vía Puerto López) (Carrera 33 y Carrera 22); Avenida Los Maracos (Calle 15 y Carrera 18); Avenida Alfonso López (Carrera 29); Avenida Cuarenta (Carrera 40 y Carrera 48); Anillo Vial (Calle y Carrera 1); Avenida Catama (Calle 35) es la más extensa de la ciudad.

Son cuatro los corredores urbanos más importantes en relación con su función, a saber:

- Anillo Vial Central: Distribuidor de transporte urbano
- Avenida del Llano: Fluye todo el sistema de tránsito regional
- Avenida Circunvalar: Fluye el tráfico vehicular de cobertura urbana
- Anillo Perimetral o Vial: Da salida parcial a todo el tráfico regional, rodea el perímetro urbano.

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Carrera 44, la carrera 42, Calle 35 y 37 de buenas especificaciones técnicas, con dos calzadas de doble, con buena iluminación y señalización.

3.8. Infraestructura Urbanística

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.

Vías

Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en pavimento, en



general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.

Alumbrado público

Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación de sodio sobre postes de cemento.

Servicios públicos

El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y alumbrado público.

3.9. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, busetas, colectivos, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos del Municipio.

3.10. Actividades Predominantes

Sector es residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal.

3.11. Perspectivas de valorización

La valorización de este sector se considera moderada y en términos de mediano plazo.



IV. Reglamentación Urbanística

De conformidad con el Acuerdo 353 de 2000, por medio del cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Villavicencio y el acuerdo 287 de 2015 por medio del cual se dicta el nuevo plan de ordenamiento territorial del municipio de Villavicencio.

Capítulo XI “De la clasificación del suelo”.

Artículo 76. El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A “Clasificación del Suelo Urbano”.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en los Acuerdos antes mencionados 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:

SECTOR NORMATIVO:	1
SUBSECTOR DE USOS:	I
CLASIFICACIÓN	Rural Suburbano
ÁREAS DE TRATAMIENTO:	Dotacional – Equipamiento Estructurante

Villavicencio, 02 de Julio de 2020

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Radicado: 50001-2-20-0269 del 30 de julio de 2020
Solicitante: UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS
Identificación: Nit 892000757
Dirección: jegarcia@unillanos.edu.co
Cel: 6616800

Ref.: Solicitud Concepto de Uso del Suelo

Teniendo en cuenta el asunto de la referencia y de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015, me permito informarle que respecto al predio identificado con Cédula Catastral No.50001-05-01-0020-0001-000, ubicado en Km 12 vía Puerto Lopez, Jurisdicción del Municipio de Villavicencio, lo siguiente:

DESCRIPCIÓN CONFORME CARTOGRAFÍA APROBADA

- De acuerdo con el **Plano No. 10. Clasificación del Suelo Rural**, el predio objeto de solicitud se encuentra en **SUELO SUBURBANO**.
- Según el **Plano No. 11. de Áreas de Actividad Suelo Rural**, el predio se encuentra ubicado dentro de las áreas de **ÁREA DE ACTIVIDAD EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES- UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS**

CONCEPTO CONFORME ACUERDO 287 DEL 2015

Que el artículo 225 del Plan de Ordenamiento Territorial el Acuerdo 287 del 29 de diciembre de 2015 define los **Equipamientos Estructurantes Urbanos** como; *aquellos equipamientos de naturaleza pública, privada o mixta que son esenciales para el soporte de las actividades propias de la ciudad y que brindan los servicios necesarios para la satisfacción de necesidades de los habitantes y el desarrollo armónico de la colectividad.*

Para consolidar los actuales equipamientos que respondan a las exigencias sociales, funcionales y ambientales del Municipio, y con el fin de brindar óptimos niveles de servicio y mejorar las condiciones de desempeño del entorno, los equipamientos deberán mantener, adecuar, complementar su infraestructura física.

El predio objeto de la consulta de conformidad con lo señalado en el citado artículo y en el plano 11 del Acuerdo 287 del 2015, se encuentra dentro del área de equipamiento estructurante Universidad de los Llanos- y del cual conforme a la tabla 19 de Equipamientos Estructurantes Urbanos este esta para un proceso de adecuación física. Los cuales *“deberán seguir los lineamientos y requerimientos urbanísticos establecidos en los sistemas de espacio público, movilidad, sistema ambiental y las normas que lo desarrollen o complementen, para lo cual deberán realizar las acciones en los tiempos, condiciones y las características que defina la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, a través del Plan Maestro de Equipamientos el cual tendrá que realizarse en el segundo año de vigencia del presente Plan (Parágrafo 1 artículo 225 POT)* WR

Página 1 de 2



Villavicencio, 31 de Diciembre de 2018

CP – CUS-0890-18

Señores: **UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS**
Documento: NIT. 892.000.757-3
Correspondencia: KM 12 Via a Puerto López
Email: infraestructura@unillanos.edu.co
Teléfono: 321 489 7656 – 661 6800
Villavicencio

Expediente 50001-1-18-1694- Radicado el 26 de Diciembre de 2018,
Ubicación: KM 12 Via a Puerto López-Vereda Barcelona
Código catastral: 50001-05-01-0020-0001-000

CONCEPTO DE USO DE SUELO

1. **Clase de suelo:** RURAL-SUBURBANO
2. **Área de Actividad:** DOTACIONAL – EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE

Según el artículo 225 del Acuerdo 287 de 2015, Equipamientos Estructurantes Urbanos: Entiéndanse como aquellos equipamientos de naturaleza pública, privada o mixta que son esenciales para el soporte de las actividades propias de la ciudad y que brindan los servicios necesarios para la satisfacción de necesidades de los habitantes y el desarrollo armónico de la colectividad. El predio objeto de esta consulta se encuentra dentro del área del equipamiento estructurante **Universidad de los Llanos**, el cual deberá intervenir para adecuarse y lograr la mitigación de sus impactos y en el **Parágrafo 1**. Establece que todos los equipamientos aquí relacionados en la columna de adecuación física, deberán seguir los lineamientos y requerimientos urbanísticos establecidos en los sistemas de espacio público, movilidad, sistema ambiental y las normas que lo desarrollen o complementen, para lo cual deberán realizar las acciones en los tiempos, condiciones y las características que defina la Secretaría de Planeación Municipal o quien haga sus veces, a través del **Plan Maestro de Equipamientos el cual tendrá que realizarse en el segundo año de vigencia del presente Plan**.

Dentro de este predio es permitida la actividad para Educación Superior – Universidad.

Cualquier inquietud adicional con gusto le aclararemos.

Nota: Con base en lo anterior, debe quedar claro que los **CONCEPTO DE USO DEL SUELO** expedidos por los curadores urbanos: 1) Únicamente señalan las "Normas referentes al uso del suelo" establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 287 de 2015, y no constituyen diligencia de verificación de los demás requisitos

Teléfono: 672 9364 - 315 360 6320 / E-mail: curaduria1villavicencio@gmail.com
Carrera 31 Nro. 41 - 55 Barrio Centro, Villavicencio - Meta

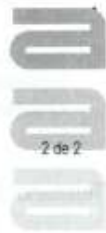
establecidos en la Ley 232 de 1995, tales como: "intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación ", verificación que es competencia de otras autoridades municipales. 2) NO CONCEDEN PERMISO PARA EL FUNCIONAMIENTO, ADECUACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE NINGUN ESTABLECIMIENTO; por lo tanto, en caso que la edificación no cuente con la licencia de construcción para desarrollar la actividad económica indicada en su solicitud, se deberá tramitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad que corresponda según las definiciones contenidas en el artículo 2.2.6.1.1.7, Decreto 1077 de 2015: Licencia de construcción y sus modalidades.

La consulta anterior, se entiende en los precisos términos del artículo 28 del Código Procedimiento Administrativo, en virtud de la cual las respuestas dadas no comprometerán la responsabilidad de las entidades que lo emiten, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución, constituyéndose simplemente un criterio orientador.

Cordialmente,


Arq. GLORIA INÉS PARRADO RUIZ
Curadora Urbana Primera de Villavicencio

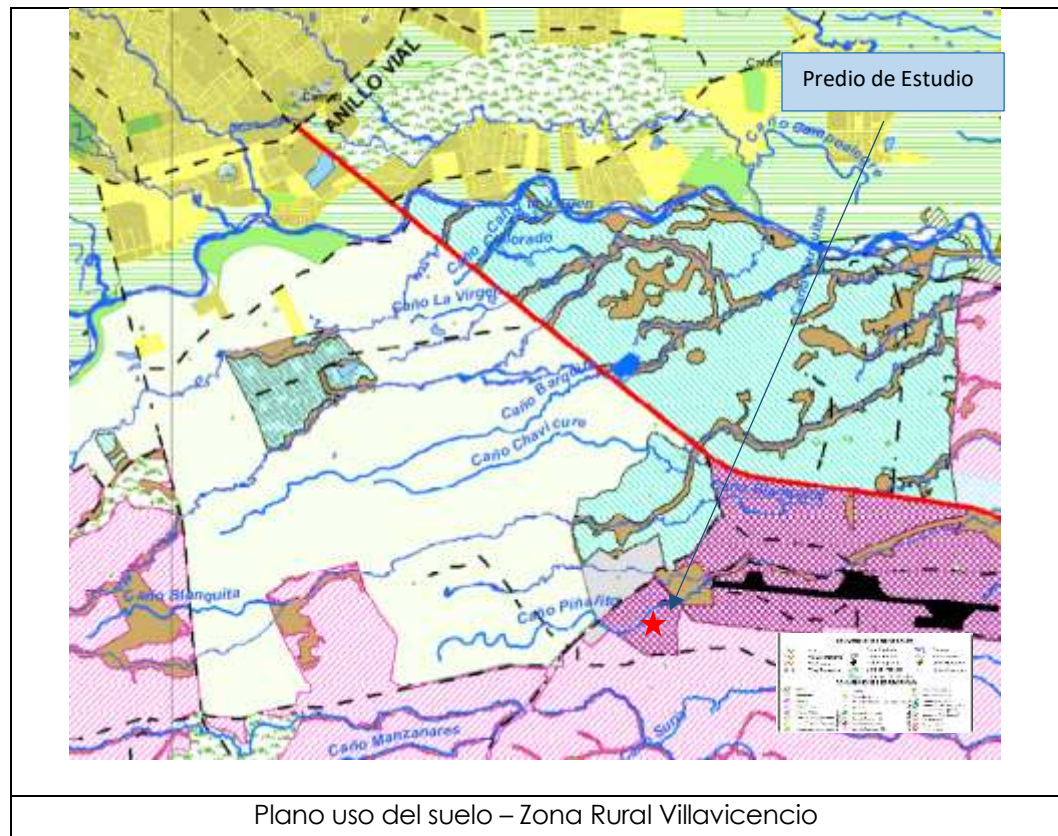
Elaboró: Arq. Gloria P.



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
CATEGORÍA DE USO	Equipamiento Estructural urbano



V. Características generales del Terreno

5.1. Identificación

Los lotes de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubican en posición esquinera con frente sobre la Carrera 2 con Calle 8.



5.2 Cabida Superficial

MATRICULA	ÁREA ESCRITURAS M2
230-153291	374.313
230-153292	47.863
TOTAL	422.176

Fuente: Escritura Pública

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente



Documentos suministrados

- 5.5. Configuración**
- Geometría:** El lote de terreno observa una forma geométrica irregular.
- Relieve:** El predio observa una topografía plana.
- 5.6. Adecuaciones**
Ninguna en especial
- 5.7. Consideraciones**
El predio presenta una afectación vial, establecido por el municipio de planeación conformidad con los planos temáticos No. 13 Plano plan vial.



Secretaría de Planeación
Dirección de Ordenamiento Territorial

1352 - 12.02 - 1387 - 2018

CONCEPTO DE DEMARCAACION VIAL

FECHA: 06-08-2018
SOLICITANTE: UNIVERSIDAD DE LOS LLANOS
SOLICITUD: 36948
CEDULA CATASTRAL: 000400050098000

002527
15/25
Cecilia

Una vez revisada la Ley 1228 de 2008 y el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 287 del 2015, junto con sus documentos complementarios y de conformidad con los planos temáticos N° 13 PLANO PLAN VIAL, N°13A PLANO RED DE BICICLETAS, se determina la siguiente demarcación vial:

AFECTACION VIAL

CORREDOR ZURIA - V1 - 97.00 MTS

La franja de reserva vial se define, tomando como referencia el eje de la vía existente, a partir de este alineamiento se traza una paralela a una distancia de cuarenta y seis punto cincuenta (46.50) ML. hacia el costado del predio, discriminados de la siguiente manera:

CARACTERISTICA			LATERALES							SC
Perfil	Tipo	Anch o Mini mo total (ml)	Frangia de Control Ambiental (ml)	Andén (ml)	Ciclorruta (ml)	Zona Verde o Franja de Amoblamiento (ml)	Calzada paralela (ml)	Separador lateral (ml)	Calzada central (ml)	Separador Central (ml)
V1 Zuria	3 calzadas (Nota 1)	97.00	26.50	Sendero Turístico Perimetral			7.00	3.00	14.00	Mínimo 6.00

CORREDOR V5 - 19.00 MTS

La franja de reserva vial se define, tomando como referencia el eje de la vía existente, a partir de este alineamiento se traza una paralela a una distancia de nueve punto cincuenta (9.50) ML. hacia el costado del predio, discriminados de la siguiente manera:

Calle 40 No. 33-64 Centro edificio Alcaldía- Piso 5 • NIT. 892.099.324-3 • Teléfono: 6715823
Código Postal: 500001 • www.villavicencio.gov.co • Twitter: @villavoalcaidia

Villavicencio, Meta

Página 1 de 2



CONTINUIDAD VIAL

Teniendo en cuenta la localización del predio, no es necesario dar continuidad vial.


Observaciones:

- Se debe respetar el suelo que se constituye de protección por efecto de ronda hídrica o cuerpos de agua conforme a lo establecido en el Acuerdo 287/15 al igual que las servidumbres por infraestructura de servicios públicos existentes en el predio.
- La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su petionario.
- La propuesta urbanística que se apruebe se debe integrar con el entorno circundante en los términos referidos en el Acuerdo 287/15, las continuidades viales serán cargas locales de obligatorio cumplimiento por parte del urbanizador en el trámite de Licencia Urbanística.
- Hace parte integral del presente concepto el plano del levantamiento topográfico del predio, el cual se encuentra sellado y firmado por la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Atentamente,

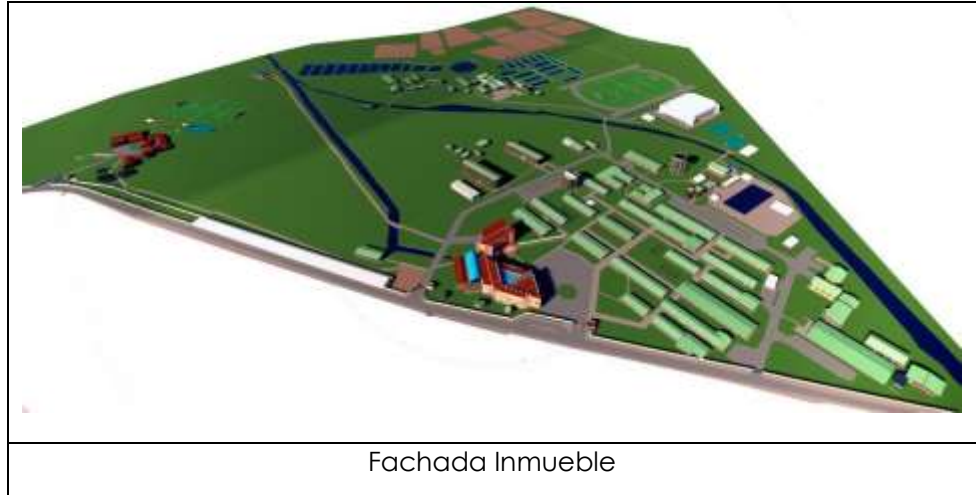


ING. MANUEL EDUARDO HERRERA PABON
Secretario de Planeación Municipal

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó: Abg. Mónica Liliana Aveilaneda Barreto	Directora de Ordenamiento Territorial	
Elaboró: Ing. Ricardo A. Rueda Flórez	Profesional Universitario	

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una serie de construcciones "Campus Universitario" ubicada en la vereda Barcelona del municipio de Villavicencio en el departamento del Meta

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso Educativo.

6.3. Áreas de la Construcción

PREDIO	ÁREA IGAC M2
Construcciones	33.727,81
Obras civiles y Ornato	104.811,24

Fuente: Planos suministrados por la Universidad

6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por varias construcciones entre uno y cuatro pisos.

6.5. Distribución



ITEM	DESCRIPCIÓN	ESPECIFICACIONES	ÁREA CONST. M2
1	Edificio Administrativo Principal	Edificio de cuatro pisos, tesorería, oficinas jurídicas, oficinas de sistemas, vicerrectoría de Recursos, Rectoría vicerrectoría académica, secretaría general	1382,5
2	Posgrados	Dirección de investigaciones, oficina corporativa, acreditación, biblioteca posgrados, of. Posgrados, facultad de ciencias humanas	1578,36
3	E-4 Edificio Albert Einstein	Edificio de tres niveles de aulas de clase	1720,82
4	E-5 Edificio Leonardo Da Vinci	Edificio de dos niveles, salas de sistemas, aulas de clase	1130
5	E-3 Edificio Facultad de Ciencias básicas e Ingeniería	Edificio de cuatro niveles oficinas	759,72
6	E- 6 Edificio Bienestar Universitario	Bloque de dos niveles, sala de profesores y oficinas	235,04
7	E-1 Biblioteca Jorge Boshell Manrique	vestibulo sala de prestamo, librería	556,12
8	sala de lectura Biblioteca	hall área de servicio, batería de baños	269,56
9	Auditorio Eduardo Carranza	Escenario auditorio oficina vestibulo	416
10	E-7 Almacén	Bloque de dos niveles, servicios generales licenciatura de producción agropecuaria	557
11	Coliseo polideportivo	cancha multipropósito, gimnasio salas graderías con cubierta liviana	3931,49
12	Bloque admón - zona biblioteca	control disciplinario, control interno	105,8
13	Bloque admn. IDEAD; DSA;FCHE	Educ. a distancia, psicopedagogía	360
14	Bloque Facultad ciencias agropecuarias -B20	Facultad ciencias agropecuarias, medicina vet y zootecnia	461
15	Bloque administrativo MVZ	Investigación MVZ docentes aula 02	211,9
16	Bloque convenios	Ondas Ecopetrol ICAOC	120
17	Counillanos B-11	coop. unillanos, punto IPA servicios	188,71
18	Bloque ayudas audiovisuales B-13	sala audiovisuales 1 y 2	283,29
19	CIER Oriente	Laboratorio audiovisuales	360
20	Sala Gustavo Pardo	Auditorio, deposito, graderías	137,2
21	Anfiteatro	Antiteatro, Necropias Torreón	568
22	Lab. De microbiología vegetal, fitopatología y fisiología B-7	Fitopatología, microbiología fisiología	437,09
23	Bloque Herbario - B-8	Herbario, aulas 27, 29 y 31	392,56
24	Bloque Toxicología B- 25	Biotox y laboratoriodo Toxicología	72,09
25	Lab. Fisiología veterinaria y parasitología B- 24	Laboratorio de Fiología veterinaria y parasitología	145
26	Bloque lab. M.V.Z b-15	Lab. Histología, lab. Bromatología	546,31
27	Laboratorio de Biología	Botánica, zoología, investigación reactivos	596
28	Clinica Veterinaria - B-22	Clinica veterinaria, lab. Clinico, consultorios	817
29	Hospitalización caninos B-23	Hospitalización caninos y felinos, consultorios	220
30	Microbiología entomología B-16	Microb. Animal, entomología, docentes.	350,89
31	Bloque Aulas B2-1 y B2-2, B- 2	Aulas B2-1 y B2-2 lab. Control biológico, herbario	422,54
32	Bloque aulas B3-1 B3-2, B3-3 B- 3	Aulas 1, 2 y 3, baños	262,16
33	Bloque licenciatura matemáticas y aulas B-17	salones B17-1,B17-2, B17-3, Licenciatura matemáticas sala de profesores	284,48
34	Aulas B18-1,B18-2, B18-3 Especialización de acción matriz B-18	Aulas B18-1,B18-2, B18-3 Especialización de acción matriz	454,6
35	Laboratorio de química B-1	Básica, orgánica, reactivos	484,23
36	Lab. Biotecnología vegetal B-31	cultivo de tejidos, aulas, oficinas	153
37	Topografía e informática	Sala de informática deposito	72
38	Laboratorio de suelos B-5	Lab. Suelos área micobio.Lab. Física suelos	725,18
39	Lab. Taller de óptica B-26	oficinas servicios, equipos	112
40	Lab. de Biología B-14	Lab. A,B y C Biología depósito	524,58
41	Laboratorio de Física B-4	Lab. Física, esc. ingeniería ing. Ambiental	424,69
42	Aulas B12-1/2/3 sintrades y sintruncal B-12	Aulas B12-1, B12-2 B12-3, sintrades y sintruncal	529,76
43	Planta de lácteos	Pasteurizadora, oficina promoción	214,2
44	lab. entomopatógenos	área deposito y espacio multiuso	96
45	Bloque aulas 3Pisos	111A al 115A, 211 A al 215B 311A al 315A	1818
46	Deposito residuos solidos	Depósitos orgánicos y reciclaje	58,4
47	Dispensario médico B-21	Centro de salud, enfermería	203,98
48	Dirección IALL, lab ictiopatología, auditorio IALL B-34	Cúbiculos oficinas auditorio ictiopatología	318
49	Grupo Gritox B-41	lab. Alimento vivo ecotoxicología g. Gritox	268
50	Cobertizo maquinaria agrícola B-46	áulas de practica	276



51	Oficina de Servicios generales B-27	oficinas herramientas, taller	64
52	Taller	Aula mecanica agrícola	64,94
53	Deposito granja	Bodega agroinsumos	58
54	Vivero	Cuarto frio, deposito y baño	281,5
55	Invernadero	Planta libre en mallado	130
56	Dirección granja	secretaría, dirección depósito	49
57	Aula IPA	Planta libre, mesón.	170
58	IALL Área Logística	Lab. Biología de peces GE Sanidad	239,2
59	Sala de profesores IALL	Cubiculos baños, cocina sala reuniones	124
60	Pasantes	Alojamientos, área social y servicios	104
61	Lab. Producción alimento	Oficina , laboratorio, reactivos insumos	63
62	Bienestar área cultural	área danzas sercicios música	232
63	Cafeteria central	comedor depósito, servicios	380
64	Piscina	área de espejo y cárcamo	1122
65	Piscina	cuarto de máquinas, palco	158
66	Sala multifuerza	área abierta, cerramiento muros	180
67	Vestieres y duchas zona eduf	vestieres área de lockers	78
68	vestieres piscina	duchas y vestieres	35
69	Kiosko INAT	área libre	52
70	Prestamo implementos deportivos	Puntos de atención depósito	64
71	Cafetería MVZ	cafetería servicios sala	120
72	Herbario	Horno secado	62
73	Fisiologa de esfuerzo	Fisiologia el esfuerzo salas	190
74	Danzas, artes escenicas	Gimnasia aerobicos área cubierta	114
75	Aula UELPA	áula depósito	48
76	Subestacion eléctrica	subestación, reservorios combustible, computo	84
77	Baños INAT	cuarto de aseo baños depósito	72
78	Garitas 1, 2 y 3	estaciones con baño	45
79	Maloka cancha de futbol	Antepecho bajo cubierta termoacustica	180
80	Maloka piscina	Espacio abierto	140
81	Maloka Pequeña	Antepechos bajos pileta	30
82	Cobertizos Indv. Estudio	Piscina	48
83	Unidades de Producción porcina	Parideras jaulas	284
84	Galpon avícola ponedoras	Oficina admon, depósito	72
85	Galpon avícola sala de engorde	Sala de engorde depósito	360
86	Cuyera	administración almacén	60
87	conejos -lombricultura	depositos oficina salas individuales	200
88	Lapas	área de insumos , depósito	54
89	Codornices	Planta libre	63
90	Aprisco	Depósito salas individuales	72
91	Peces ornamentales	Galpón abovedado, acuarios	35
92	pileta peces ornamentales	poquetas rectangulares a nivel piso	268
93	Estación Piscícola (reproducción)	área piletas (zona de reproducción)	481,92
94	Lab. Nutrición peces	Bodega Traslucida, estructura metálica	224
95	Tanque elevado antiguo	Reservorio vestieres	125
96	Paso elevado ILL	placa y baranda, estribos	30
97	soporte tanques reservorios	plataforma de concreto	6
98	Corral	Corrales, Embarcadero, Brete y calcetas	314,24
99	Corrales Clinica	Corrales, establo, desembarcadero	84
100	Zoocria	área libre, enmallado de contorno bajo	4800

101	Estanques	área espejo agua	13000
102	Área de servicios IALL	Pozo profundo y planta eléctrica	110
103	Cancha Fútbol Principal	Cancha porticos, mallas	20800
104	Pista Atletica	Demarcación, bordillo pavimento flexible	4240
105	Cancha futbol - INAT	Cancha aérea INAT	16800
106	Cancha tennis	Pavimento rígido enmallado bajo	364
107	Cancha múltiple INAT	Pavimento rígido, graderías muro tennis	364
108	Parqueadero polideportivo	Concreto texturizado demarcado	1100
109	Pergolas	Estructura metálica cubierta de canaleta	345
110	Graderías	Fundidas in situ cubierta policarbonato	148
111	Cancha multiuso	cancha, gradería	364
112	Senderos peatonales	concreto estampado liso texturizado	1876
113	Pozo profundo	Perforación aprox 106 ml. Bomba tipo	180
114	Cerramiento (Tubo, muro y malla)	Enmallado contono	830
115	Malla vial y parqueadero	afirmado material de río	16892
116	cercas y alambrado	poste prefabricado e hilos de alambre	8900
117	áreas verdes y ornato	Mobiliario urbano, jardines y senderos	12920
118	Cubierta tipo alero edificio adm	estructura en tubo y canaleta liviana	380

6.6. Edad de la Construcción

Se trata de unas edificaciones de edad entre 1 y 38 años de antigüedad aproximadamente.

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran buenos, acordes con su destinación.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un buen estado de conservación.

6.9. Especificaciones Constructivas

CIMENTACIÓN:	Zapatillas aisladas y viga de amarre.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
CUBIERTA:	Placa de concreto, teja de zinc sobre cerchas metálicas
ACABADO DE FACHADA:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERÍA:	Lámina de hierro, Aluminio anodizado, con vidrio cristal incoloro.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina de hierro y Aluminio anodizado.



ZONAS EXTERIORES: Concreto.

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en concreto

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorazos: Acabados en pañete, estuco y pintura.

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

Todas las áreas presentan apropiadas condiciones de ventilación e iluminación natural.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en el municipio de Villavicencio, concretamente en la vereda Barcelona, en el km. 12 vía Apiay.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables



debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.

Las condiciones normativas propias del bien objeto de avalúo, regido por la ley 388 de 1997 y el acuerdo No. 287 de 2015 por medio del cual se dicta el nuevo plan de ordenamiento territorial del municipio de Villavicencio.

El desarrollo que observa el sector suburbano con las limitaciones establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE LOTES

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	ÁREA CONSTRUCCIÓN M2	VALOR CONSTRUCCIÓN M2	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Fincas en Villavieja Vereda cañas negras	\$ 18.500.000.000	10%	\$ 16.650.000.000				\$ 16.650.000.000	807.000	\$ 20.632	Venta de finca 80, 70 Apox hectáreas de extensión, Vereda Cañas negras a 4 Km de Calama		Immobilaria Remax Alliance Tel. 315 3172151	https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-cañas-negras-del-
2	Fincas en Villavieja Vereda San Nicolás	\$ 3.400.000.000		\$ 3.400.000.000	\$ 400	\$ 400.000	\$ 160.000.000	\$ 3.240.000.000	170.000	\$ 19.059	Finca de 17 Ha excelente ubicación		AR Inmobiliaria Tel. 3203457451	https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-san-nicolas-del-
	Fincas en Villavieja Vereda Mesetas	\$ 4.500.000.000	4%	\$ 4.320.000.000	\$ 800	\$ 500.000	\$ 400.000.000	\$ 3.920.000.000	200.000	\$ 19.600	Finca ubicada a 5 minutos del casco urbano, en un sector de reserva forestal.		Tel. 3134209932	https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-mesetas-del-
3	Lote en Villavieja Av. catama	\$ 8.000.000.000	8%	\$ 7.360.000.000			\$ -	\$ 7.360.000.000	400.000	\$ 18.400	Terreno de 40 has de terreno apto para ganadería		3M Inmobiliaria Tel. 310 5660934	https://inmuebles.com.co/MC0-44880025-40-hectareas-en-
PROMEDIO										\$ 19.423				
DESVIACION										\$ 799				
COEFICIENTE DE VARIACION										\$ 4.11%				
LIMITE SUPERIOR										\$ 20.222				
LIMITE INFERIOR										\$ 18.623				

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$20.222 y \$18.623 M2; con un valor promedio de \$19.423 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 4.11% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$13.590 Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a área y ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, Se adopta un 70 % del valor promedio del mercado; se descuenta un 30% el cual es el porcentaje que se reconoce comúnmente como la afectación dada al uso institucional, esta condición hace que el valor comercial sea menor al de mercado

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con



precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.



Item	Descripción	Especificaciones	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m²)	Clase	Estand	Vlr Util	% de V. Util	Vlr. Remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m2	Vlr comercial Adoptado (\$/m²)	Valor Total Construcción
1	Edificio Administrativo Principal	Edificio de cuatro pisos, tesorería, oficinas jurídicas, oficinas de sistemas, vicerrectoría de Recursos, Rectoría vicerrectoría académica, secretaría general	1382,5	1.400.000	3,0	36	100	36	64	38,15	534.085	865.915	866.000	1.197.245.000
2	Posgrados	Dirección de investigaciones, of. de coordinación, acreditación, biblioteca posgrados, of. Posgrados, facultad de ciencias humanas	1578,36	1.250.000	3,5	33	100	33	67	47,82	597.725	652.275	652.000	1.029.090.720
3	E-4 Edificio Albert Einstein	Edificio de tres niveles de aulas de clase	1720,82	1.250.000	3,0	32	100	32	68	35,40	442.461	807.539	808.000	1.390.422.560
4	E-5 Edificio Leonardo Da Vinci	Edificio de dos niveles, salas de sistemas, aulas de clase	1130	1.900.000	3,0	19	100	19	81	27,36	519.821	1.380.179	1.380.000	1.559.400.000
5	E-3 Edificio Facultad de Ciencias básicas e Ingeniería	Edificio de cuatro niveles oficinas	759,72	1.400.000	3,0	24	100	24	76	30,29	424.011	975.989	976.000	741.486.720
6	E-6 Edificio Bienestar Universitario	Bloque de dos niveles, sala de profesores y oficinas	235,04	1.400.000	3,5	19	100	19	81	40,74	570.335	829.665	830.000	1.053.083.200
7	E-1 Biblioteca Jorge Boshell Manrique	vestibulo sala de prestamo, librería	556,12	1.400.000	3,0	30	100	30	70	34,07	476.981	923.019	923.000	513.298.760
8	sala de lectura Biblioteca	hall área de servicio, batería de baños	269,56	1.250.000	3,0	19	100	19	81	27,36	341.988	908.013	908.000	244.760.480
9	Auditorio Eduardo Carranza	Escenario auditorio oficina vestibulo	416	2.950.000	3,0	25	100	25	75	30,90	911.450	2.038.550	2.039.000	848.224.000
10	E-7 Almacén	Bloque de dos niveles, servicios generales licenciatura de producción agropecuaria	557	1.400.000	3,0	14	100	14	86	24,64	344.911	1.055.089	1.055.000	587.635.000
11	Coliseo polideportivo	cancha multiproposito, gimnasio salas gradenas con cubierta liviana	3931,49	1.900.000	2,5	6	100	6	94	11,02	209.399	1.690.601	1.691.000	6.648.149.590
12	Bloque admon - zona biblioteca	control disciplinario, control interno	105,8	1.400.000	3,0	28	100	28	72	32,78	458.865	941.135	941.000	99.557.800
13	Bloque admn. IDEAD; DSA; FCHE	Educ. a distancia, psicopedagogía	360	750.000	4,5	41	70	59	29	86,85	651.395	98.605	99.000	35.640.000
14	Bloque Facultad ciencias agropecuarias -B20	Facultad ciencias agropecuarias, medicina vet y zootecnia	461	750.000	4,5	40	70	57	30	86,32	647.395	102.605	103.000	47.483.000
15	Bloque administrativo MVZ	investigación MVZ docentes aula 02	211,9	750.000	4,5	42	60	70	18	89,96	674.685	75.315	75.000	15.892.500
16	Bloque convenios	Ondas Ecopetrol ICAOC	120	1.250.000	2,5	25	70	70	45	62,71	783.923	466.078	466.000	55.920.000
17	Counillanos B-11	coop. unillanos, punto IPA servicios	188,71	750.000	4,5	42	60	70	18	89,96	674.685	75.315	75.000	14.153.250
18	Bloque ayudas audiovisuales B-13	sala audiovisuales 1 y 2	283,29	750.000	4,5	38	70	54	32	85,54	641.529	108.471	108.000	30.595.320
19	GER Oriente	Laboratorio audiovisuales	360	1.900.000	3,0	6	100	6	94	20,71	393.431	1.506.569	1.507.000	542.520.000
20	Sala Gustavo Pardo	Auditorio, deposito, gradenas	137,2	1.900.000	3,5	20	70	29	50	45,66	867.601	1.032.399	1.032.000	141.590.400
21	Anfiteatro	Anfiteatro, Necropolis Torreón	568	1.900.000	3,5	40	70	57	30	62,96	1.196.324	703.676	704.000	399.872.000
22	lab. De microbiología vegetal, fitopatología y fisiología B-7	Fitopatología, microbiología fisiología	437,09	1.900.000	3,5	39	70	56	31	62,26	1.182.891	717.109	717.000	313.393.530
23	Bloque Herbario - B-8	Herbario, aulas 27, 29 y 31	392,56	750.000	4,0	35	60	58	25	74,18	556.385	193.616	194.000	76.156.640
24	Bloque Toxicología B- 25	Biotox y laboratorio de Toxicología	72,09	1.250.000	3,0	19	100	19	81	27,36	341.988	908.013	908.000	65.457.720
25	Lab. Fisiología veterinaria y parasitología B- 24	Laboratorio de Fisiología veterinaria y parasitología	145	1.250.000	3,0	19	100	19	81	27,36	341.988	908.013	908.000	131.660.000
26	Bloque lab. M.V.Z b-15	Lab. Histología, lab. Bromatología	546,31	950.000	4,5	39	70	56	31	86,06	817.534	132.466	132.000	72.112.920
27	Laboratorio de Biología	Botánica, zoología, investigación reactivos	596	950.000	4,0	34	70	49	36	69,81	663.192	286.808	287.000	171.052.000
28	Clinica Veterinario - B-22	Clinica veterinaria, lab. Clínico, consultorios	817	1.400.000	3,0	39	70	56	31	53,88	754.277	645.723	646.000	527.782.000
29	Hospitalización caninos B-23	Hospitalización caninos y felinos, consultorios	220	1.900.000	2,0	1	100	1	99	3,03	57.602	1.842.398	1.842.000	405.240.000
30	Microbiología entomología B-16	Microb. Animal, entomología, docentes.	350,89	1.250.000	4,0	38	70	54	32	72,19	902.428	347.573	348.000	122.109.720
31	Bloque Aulas B2-1 y B2-2, B- 2	Aulas B2-1 y B2-2 lab. Control biológico, herbario	422,54	750.000	4,5	41	60	68	19	89,37	670.289	79.711	80.000	33.803.200
32	Bloque aulas 83-1 B3-2, B3-3 B- 3	Aulas 1, 2 y 3, baños	262,16	750.000	4,5	41	60	68	19	89,37	670.289	79.711	80.000	20.972.800
33	Bloque licenciatura matemáticas y aulas B-17	salones B17-1, B17-2, B17-3, licenciatura matemáticas sala de profesores	284,48	750.000	4,5	41	60	68	19	89,37	670.289	79.711	80.000	22.758.400
34	Aulas B18-1, B18-2, B18-3 Especialización de acción motriz B-18	Aulas B18-1, B18-2, B18-3 Especialización de acción motriz	454,6	750.000	4,5	41	60	68	19	89,37	670.289	79.711	80.000	36.368.000
35	Laboratorio de química B-1	Básica, orgánica, reactivos	484,23	1.250.000	4,0	35	70	50	35	70,28	878.468	371.533	372.000	180.133.560
36	Lab. Biotecnología vegetal B-31	cultivo de tejidos, aulas, oficinas	153	1.900.000	3,5	20	70	29	50	45,66	867.601	1.032.399	1.032.000	157.896.000
37	Topografía e informática	Sala de informática deposito	72	1.900.000	3,0	5	70	7	65	21,17	402.219	1.497.781	1.498.000	107.856.000
38	Laboratorio de suelos B-5	Lab. Suelos área micobio. Lab. Física suelos	725,18	1.900.000	4,0	39	70	56	31	73,18	1.390.424	509.576	510.000	369.841.800
39	Lab. Taller de óptica B-26	oficinas servicios, equipos	112	1.900.000	4,0	32	70	46	38	68,43	1.300.250	599.750	600.000	67.200.000
40	Lab. de Biología B-14	Lab. A, B y C Biología depósito	524,58	1.900.000	4,0	39	70	56	31	73,18	1.390.424	509.576	510.000	267.535.800
41	Laboratorio de Física B-4	Lab. Física, esc. Ingeniería Ing. Ambiental	424,69	950.000	4,5	39	60	65	21	88,51	840.850	109.150	109.000	46.291.210
42	Aulas B12-1/2/3 síntradas y síntrunical B-12	Aulas B12-1, B12-2 B12-3, síntradas y síntrunical	529,76	750.000	4,5	41	60	68	19	89,37	670.289	79.711	80.000	42.380.800
43	Planta de lacteos	Pasteurizadora, oficina promoción	214,2	1.900.000	4,0	33	70	47	37	68,89	1.308.874	591.126	591.000	126.592.200
44	lab. entomopatógenos	área deposito y espacio multiuso	96	1.900.000	3,5	7	100	7	93	35,70	678.289	1.221.711	1.222.000	117.312.000
45	Bloque aulas 3Pisos	111A al 115A, 211 A al 215B 311A al 315A	1818	1.900.000	3,0	16	100	16	84	25,70	488.317	1.411.683	1.412.000	2.567.016.000
46	Deposito residuos solidos	Depósitos orgánicos y reciclaje	58,4	530.000	3,0	6	70	9	64	22,12	117.231	412.769	413.000	24.119.200
47	Dispensario médico B-21	Centro de salud, enfermería	203,98	1.250.000	3,5	23	70	33	47	47,82	597.725	652.275	652.000	132.994.960
48	Dirección IALL, lab ictopatología, auditorio IALL B-34	Cubículos oficinas auditorio ictopatología	318	1.400.000	3,5	20	70	29	50	45,66	639.285	760.715	761.000	241.998.000
49	Grupo Gritox B-41	lab. Alimento vivo ecotoxicología g. Gritox	268	1.250.000	3,5	13	70	19	57	40,74	509.228	740.773	741.000	198.588.000
50	Coberitizo maquinaria agrícola B-46	áulas de practica	276	530.000	4,0	19	70	27	51	60,68	321.626	208.374	208.000	57.408.000



51	Oficina de Servicios generales B-27	oficinas herramientas, taller	64	1.250.000	3,0	12	70	17	58	26,25	328.068	921.933	922.000	59.008.000
52	Taller	Aula mecanica agricola	64,94	530.000	3,5	23	70	33	47	47,82	253.435	276.565	277.000	17.988.380
53	Deposito granja	Bodega agroinsumos	58	530.000	3,5	31	70	44	39	54,29	287.727	242.273	242.000	14.036.000
54	Vivero	Cuarto frio, deposito y baño	281,5	530.000	3,5	21	70	30	49	46,19	244.818	285.182	285.000	80.227.500
55	Invernadero	Planta libre en mallado	130	530.000	4,0	19	50	38	31	64,97	344.334	185.666	186.000	24.180.000
56	Dirección granja	secretaría, dirección depósito	49	1.900.000	4,0	19	70	27	51	60,68	1.152.998	747.002	747.000	36.603.000
57	Aula IPA	Planta libre, mesón.	170	1.250.000	3,5	21	70	30	49	46,19	577.400	672.600	673.000	114.410.000
58	IALL Área Logística	Lab. Biología de peces GE Sanidad	239,2	1.250.000	3,0	18	70	26	52	31,51	393.936	856.064	856.000	204.755.200
59	Sala de profesores IALL	Cubiculos baños, cocina sala reuniones	124	1.900.000	3,0	2	70	3	68	19,37	368.003	1.531.997	1.532.000	189.968.000
60	Pasantes	Alojamientos, área social y servicios	104	1.900.000	3,0	2	70	3	68	19,37	368.003	1.531.997	1.532.000	159.328.000
61	Lab. Producción alimento	Oficina , laboratorio, reactivos Insumos	63	1.250.000	3,5	11	70	16	59	39,39	492.368	757.633	758.000	47.754.000
62	Bienestar área cultural	área danzas sercicos música	232	1.250.000	4,0	33	70	47	37	68,89	861.101	388.899	389.000	90.248.000
63	Cafetería central	comedor depósito, servicios	380	1.250.000	4,0	40	70	57	30	73,68	921.001	328.999	329.000	125.020.000
64	Piscina	área de espejo y cárcamo	1122	1.000.000	4,0	36	70	51	34	70,75	707.497	292.503	293.000	328.746.000
65	Piscina	cuarto de máquinas, palco	158	1.000.000	4,0	36	70	51	34	70,75	707.497	292.503	293.000	46.294.000
66	Sala multifuerza	área abierta, cerramiento muros	180	1.900.000	4,0	33	70	47	37	68,89	1.308.874	591.126	591.000	106.380.000
67	Vestieres y duchas zona eduf	vestieres área de lockers	78	1.250.000	3,0	3	70	4	67	19,81	247.581	1.002.419	1.002.000	78.156.000
68	vestieres piscina	duchas y vestieres	35	1.250.000	3,0	9	70	13	61	24,12	301.458	948.543	949.000	33.215.000
69	Kiosko INAT	área libre	52	450.000	4,5	36	50	72	14	90,55	407.492	42.508	43.000	2.236.000
70	Prestamo implementos deportivos	Puntos de atención depósito	64	1.250.000	3,5	33	70	47	37	56,19	702.393	547.608	548.000	35.072.000
71	Cafetería MVZ	cafetería servicios sala	120	550.000	3,5	13	40	33	27	47,82	262.999	287.001	287.000	34.440.000
72	Herbario	Homo secado	62	1.400.000	3,5	20	70	29	50	45,66	639.285	760.715	761.000	47.182.000
73	Fisiología de esfuerzo	Fisiología el esfuerzo salas	190	950.000	4,0	31	70	44	39	67,54	641.632	308.368	308.000	58.520.000
74	Danzas, artes escenicas	Gimnasia aerobicos área cubierta	114	350.000	3,5	25	70	36	45	49,50	173.262	176.738	177.000	20.178.000
75	Aula UELPA	áula depósito	48	700.000	3,0	12	70	17	58	26,25	183.718	516.282	516.000	24.768.000
76	Subestacion eléctrica	subestacion, reservorios combustible, computo	84	700.000	3,5	13	70	19	57	40,74	285.167	414.833	415.000	34.860.000
77	Baños INAT	cuarto de aseo baños depósito	72	1.400.000	3,0	6	70	9	64	22,12	309.666	1.090.334	1.090.000	78.480.000
78	Garitas 1, 2 y 3	estaciones con baño	45	1.200.000	3,5	22	70	31	48	46,73	560.729	639.271	639.000	28.755.000
79	Maloka cancha de futbol	Antepecho bajo cubierta termoacustica	180	340.000	4,5	31	40	78	9	92,40	314.156	25.844	26.000	4.680.000
80	Maloka piscina	Espacio abierto	140	340.000	4,5	32	40	80	8	93,03	316.312	23.688	24.000	3.360.000
81	Maloka Pequeña	Antepechos bajos pileta	30	340.000	4,5	32	40	80	8	93,03	316.312	23.688	24.000	720.000
82	Cobertizos Indv. Estudio	Piscina	48	530.000	4,0	19	40	48	21	69,35	367.537	162.463	162.000	7.776.000
83	Unidades de Producción porcina	Parideras jaulas	284	530.000	4,0	21	40	53	19	71,71	380.053	149.947	150.000	42.600.000
84	Galpon avícola ponedoras	Oficina admon, depósito	72	530.000	4,0	19	50	38	31	64,97	344.334	185.666	186.000	13.392.000
85	Galpon avícola sala de engorde	Sala de engorde depósito	360	530.000	4,5	19	40	48	21	84,04	445.400	84.600	85.000	30.600.000
86	Cuyera	administración almacén	60	530.000	3,0	3	50	6	47	20,71	109.747	420.253	420.000	25.200.000
87	conejos -lombricultura	depositos oficina salas individuales	200	530.000	3,0	3	50	6	47	20,71	109.747	420.253	420.000	84.000.000
88	Lapas	área de insumos , depósito	54	530.000	3,0	3	50	6	47	20,71	109.747	420.253	420.000	22.680.000
89	Codornices	Planta libre	63	530.000	3,0	3	50	6	47	20,71	109.747	420.253	420.000	26.460.000
90	Aprisco	Depósito salas individuales	72	170.000	3,5	12	40	30	28	46,19	78.526	91.474	91.000	6.552.000
91	Peces ornamentales	Galpón abovedado, acuarios	35	450.000	3,5	16	40	40	24	51,84	233.294	216.707	217.000	7.595.000
92	pileta peces ornamentales	poetas rectangulares a nivel piso	268	33.000	4,0	21	40	53	19	71,71	23.864	9.336	9.000	2.412.000
93	Estación Piscícola (reproducción)	área piletas (zona de reproducción)	481,92	445.000	4,5	29	50	58	21	86,58	385.302	59.698	60.000	28.915.200
94	Lab. Nutrición peces	Boveda Traslucida, estructura metálica	224	270.000	4,0	25	50	50	25	70,28	189.749	80.251	80.000	17.920.000
95	Tanque elevado antiguo	Reservorio vestieres	125	990.000	4,0	35	70	50	35	70,28	696.746	294.254	294.000	36.750.000
96	Paso elevado ILL	placa y baranda, estribos	30	4.600.000	3,0	10	100	10	90	22,61	1.039.881	3.560.119	3.560.000	106.800.000
97	soporte tanques reservorios	plataforma de concreto	6	4.900.000	3,5	25	70	36	45	49,50	2.425.667	2.474.333	2.474.000	14.844.000
98	Corral	Corrales, Embarcadero, Brete y calcetas	314,24	350.000	4,5	26	40	65	14	88,51	309.787	40.213	40.000	12.569.600
99	Corrales Clínica	Corrales, establo, desembarcadero	84	350.000	4,0	21	40	53	19	71,71	250.978	99.022	99.000	8.316.000
100	Zoocria	área libre, enmallado de contorno bajo	4800	9.800	2,0	2	50	4	48	4,56	447	9.353	9.000	43.200.000



101	Estanques	área espejo agua	13000	34.000	4,5	32	40	80	8	93,03	31.631	2.369	2.000	26.000.000
102	Área de servicios IALL	Pozo profundo y planta eléctrica	110	330.000	4,0	30	50	60	20	75,21	248.184	81.816	82.000	9.020.000
103	Cancha Fútbol Principal	Cancha porticos, mallas	20800	39.000	3,5	25	60	42	35	53,05	20.690	18.310	18.000	374.400.000
104	Pista Atletica	Demarcación, bordillo pavimento flexible	4240	150.000	3,0	4	20	20	16	27,93	41.892	108.108	108.000	457.920.000
105	Cancha futbol - INAT	Cancha aérea INAT	16800	39.000	3,0	25	60	42	35	42,52	16.584	22.416	22.000	369.600.000
106	Cancha tennis	Pavimento rígido enmallado bajo	364	100.000	4,0	21	40	53	19	71,71	71.708	28.292	28.000	10.192.000
107	Cancha multiple INAT	Pavimento rígido, graderas muro tennis	364	110.000	4,0	19	40	48	21	69,35	76.281	33.719	34.000	12.376.000
108	Parqueadero polideportivo	Concreto texturizado demarcado	1100	185.000	3,0	5	70	7	65	21,17	39.163	145.837	146.000	160.600.000
109	Pergolas	Estructura metálica cubierta de canaleta	345	240.000	3,0	6	40	15	34	25,16	60.395	179.605	180.000	62.100.000
110	Graderas	Fundidas in situ cubierta policarbonato	148	456.000	2,5	6	50	12	44	14,27	65.055	390.945	391.000	57.868.000
111	Cancha multiuso	cancha, gradería	364	110.000	4,0	22	40	55	18	72,68	79.953	30.047	30.000	10.920.000
112	Senderos peatonales	concreto estampado liso texturizado	1876	80.000	3,5	9	70	13	61	38,10	30.480	49.520	50.000	93.800.000
113	Pozo profundo	Perforación aprox 106 ml. Bomba tipo	180		3,0	11	50	22	39	29,09	-	-	-	38.000.000
114	Cerramiento (Tubo, muro y malla)	Enmallado contono	830	190.000	3,5	18	50	36	32	49,50	94.056	95.944	96.000	79.680.000
115	Red vial y parqueadero	afirmado material de río	16892	31.000	4,5	30	40	75	10	91,47	28.354	2.646	3.000	50.676.000
116	cercas y alambrado	poste prefabricado e hilos de alambre	8900	25.500	4,0	30	50	60	20	75,21	19.178	6.322	6.000	53.400.000
117	áreas verdes y ornato	Mobiliario urbano, jardines y senderos	12920	13.500	3,5	6	20	30	14	46,19	6.236	7.264	7.000	90.440.000
118	Cubierta tipo alero edificio adm	estructura en tubo y canaleta liviana	380	280.000	3,5	3	10	30	7	46,19	129.338	150.662	151.000	57.380.000
													CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO	27.724.572.640
													VALOR TERRENO TOTAL	5.737.371.840
													VALOR TOTAL SEDE SAN ANTONIO	33.461.944.480



XI. Avalúo Comercial

CAMPUS BARCELONA
Carrera 2 No. 3-388 Lote A
Carrera 2 No. 3-388 Lote B
Vereda Barcelona
Villavicencio – Meta

DESCRIPCIÓN	ÁREA	UNIDAD	VALOR M2	VALO TOTAL
TERRENO	422.176,00	M2	13.590	5.737.371.840
CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO				
Edificio Administrativo Principal	1382,5	M2	866.000	1.197.245.000
Posgrados	1578,36	M2	652.000	1.029.090.720
E-4 Edificio Alberth Eintein	1720,82	M2	808.000	1.390.422.560
E-5 Edificio Leonardo Da Vinci	1130	M2	1.380.000	1.559.400.000
E-3 Edificio Faculatad de Ciencias básicas e Ingeniería	759,72	M2	976.000	741.486.720
E- 6 Edificio Bienestar Universitario	235,04	M2	830.000	195.083.200
E-1 Bibioteca Jorge Boshell Manrique	556,12	M2	923.000	513.298.760
sala de lectura Biblioteca	269,56	M2	908.000	244.760.480
Auditorio Eduardo Carranza	416	M2	2.039.000	848.224.000
E-7 Almacén	557	M2	1.055.000	587.635.000
Coliseo polideportivo	3931,49	M2	1.691.000	6.648.149.590
Bloque admon - zona biblioteca	105,8	M2	941.000	99.557.800
Bloque admn. IDEAD; DSA;FCHE	360	M2	99.000	35.640.000
Bloque Facultad ciencias agropecuarias -B20	461	M2	103.000	47.483.000
Bloque administrativo MVZ	211,9	M2	75.000	15.892.500
Bloque convenios	120	M2	466.000	55.920.000
Counillanos B-11	188,71	M2	75.000	14.153.250
Bloque ayudas audiovisuales B-13	283,29	M2	108.000	30.595.320
CIER Oriente	360	M2	1.507.000	542.520.000
Sala Gustavo Pardo	137,2	M2	1.032.000	141.590.400
Anfiteatro	568	M2	704.000	399.872.000
Lab. De microbiología vegetal, fitopatología y fisiología B-7	437,09	M2	717.000	313.393.530
Bloque Herbario - B-8	392,56	M2	194.000	76.156.640
Bloque Toxicología B- 25	72,09	M2	908.000	65.457.720
Lab. Fisiología veterinaria y parasitología B- 24	145	M2	908.000	131.660.000
Bloque lab. M.V.Z b-15	546,31	M2	132.000	72.112.920



Laboratorio de Biología	596	M2	287.000	171.052.000
Clinica Veterinario - B-22	817	M2	646.000	527.782.000
Hospitalización caninos B-23	220	M2	1.842.000	405.240.000
Microbiología entomología B-16	350,89	M2	348.000	122.109.720
Bloque Aulas B2-1 y B2-2, B -2	422,54	M2	80.000	33.803.200
Bloque aulas B3-1 B3-2, B3-3 B -3	262,16	M2	80.000	20.972.800
Bloque licenciatura matemáticas y aulas B-17	284,48	M2	80.000	22.758.400
Aulas B18-1, B18-2, B18-3 Especialización de acción motriz B-18	454,6	M2	80.000	36.368.000
Laboratorio de química B-1	484,23	M2	372.000	180.133.560
Lab. Biotecnología vegetal B-31	153	M2	1.032.000	157.896.000
Topografía e informática	72	M2	1.498.000	107.856.000
Laboratorio de suelos B-5	725,18	M2	510.000	369.841.800
Lab. Taller de óptica B-26	112	M2	600.000	67.200.000
Lab. de Biología B-14	524,58	M2	510.000	267.535.800
Laboratorio de Física B-4	424,69	M2	109.000	46.291.210
Aulas B12-1/2/3 sintrades y sintruncal B-12	529,76	M2	80.000	42.380.800
Planta de lácteos	214,2	M2	591.000	126.592.200
lab. entomopatógenos	96	M2	1.222.000	117.312.000
Bloque aulas 3Pisos	1818	M2	1.412.000	2.567.016.000
Deposito residuos sólidos	58,4	M2	413.000	24.119.200
Dispensario médico B-21	203,98	M2	652.000	132.994.960
Dirección IALL, lab ictiopatología, auditorio IALL B-34	318	M2	761.000	241.998.000
Grupo Gritox B-41	268	M2	741.000	198.588.000
Cobertizo maquinaria agrícola B-46	276	M2	208.000	57.408.000
Oficina de Servicios generales B-27	64	M2	922.000	59.008.000
Taller	64,94	M2	277.000	17.988.380
Deposito granja	58	M2	242.000	14.036.000
Vivero	281,5	M2	285.000	80.227.500
Invernadero	130	M2	186.000	24.180.000
Dirección granja	49	M2	747.000	36.603.000
Aula IPA	170	M2	673.000	114.410.000
IALL Área Logística	239,2	M2	856.000	204.755.200
Sala de profesores IALL	124	M2	1.532.000	189.968.000
Pasantes	104	M2	1.532.000	159.328.000
Lab. Producción alimento	63	M2	758.000	47.754.000
Bienestar área cultural	232	M2	389.000	90.248.000
Cafetería central	380	M2	329.000	125.020.000
Piscina	1122	M2	293.000	328.746.000
Piscina	158	M2	293.000	46.294.000
Sala multifuerza	180	M2	591.000	106.380.000



Vestieres y duchas zona eduf	78	M2	1.002.000	78.156.000
vestieres piscina	35	M2	949.000	33.215.000
Kiosko INAT	52	M2	43.000	2.236.000
Prestamo implementos deportivos	64	M2	548.000	35.072.000
Cafetería MVZ	120	M2	287.000	34.440.000
Herbario	62	M2	761.000	47.182.000
Fisiologa de esfuerzo	190	M2	308.000	58.520.000
Danzas, artes escenicas	114	M2	177.000	20.178.000
Aula UELPA	48	M2	516.000	24.768.000
Subestacion eléctrica	84	M2	415.000	34.860.000
Baños INAT	72	M2	1.090.000	78.480.000
Garitas 1, 2 y 3	45	M2	639.000	28.755.000
Maloka cancha de futbol	180	M2	26.000	4.680.000
Maloka piscina	140	M2	24.000	3.360.000
Maloka Pequeña	30	M2	24.000	720.000
Cobertizos Indv. Estudio	48	M2	162.000	7.776.000
Unidades de Producción porcina	284	M2	150.000	42.600.000
Galpon avícola ponedoras	72	M2	186.000	13.392.000
Galpon avícola sala de engorde	360	M2	85.000	30.600.000
Cuyera	60	M2	420.000	25.200.000
conejos -lombricultura	200	M2	420.000	84.000.000
Lapas	54	M2	420.000	22.680.000
Codornices	63	M2	420.000	26.460.000
Aprisco	72	M2	91.000	6.552.000
Peces ornamentales	35	M2	217.000	7.595.000
pileta peces ornamentales	268	M2	9.000	2.412.000
Estación Piscícola (reproducción)	481,92	M2	60.000	28.915.200
Lab. Nutrición peces	224	M2	80.000	17.920.000
Tanque elevado antiguo	125	M2	294.000	36.750.000
Paso elevado ILL	30	M2	3.560.000	106.800.000
soporte tanques reservorios	6	M2	2.474.000	14.844.000
Corral	314,24	M2	40.000	12.569.600
Corrales Clinica	84	M2	99.000	8.316.000
Zoocria	4800	M2	9.000	43.200.000
Estanques	13000	M2	2.000	26.000.000
Área de servicios IALL	110	M2	82.000	9.020.000
Cancha Futbol Principal	20800	M2	18.000	374.400.000
Pista Atletica	4240	M2	108.000	457.920.000
Cancha futbol - INAT	16800	M2	22.000	369.600.000
Cancha tennis	364	M2	28.000	10.192.000



Cancha multiple INAT	364	M2	34.000	12.376.000
Parqueadero polideportivo	1100	M2	146.000	160.600.000
Pergolas	345	M2	180.000	62.100.000
Graderías	148	M2	391.000	57.868.000
Cancha multiuso	364	M2	30.000	10.920.000
Senderos peatonales	1876	M2	50.000	93.800.000
Pozo profundo	180	M2	211.111	38.000.000
Cerramiento (Tubo, muro y malla)	830	M	96.000	79.680.000
Malla vial y parqueadero	16892	M2	3.000	50.676.000
cercas y alambrado	8900	M	6.000	53.400.000
áreas verdes y ornato	12920	M2	7.000	90.440.000
Cubierta tipo alero edificio adm	380	M2	151.000	57.380.000
TOTAL CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO				27.724.572.640
TOTAL AVALÚO				33.461.944.480

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$33.461.944.480 (Treinta y tres mil cuatrocientos sesenta y un millones novecientos cuarenta y cuatro mil cuatrocientos ochenta pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



E1- BIBLIOTECA



FACHADA BIBLIOTECA



FACHADA BIBLIOTECA



ASPECTO INTERNO BIBLIOTECA



AUDITORIO FAJARDO CARRAZA



ASPECTO GENERAL







REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL
	
E5- LEONARDO DA VINCI	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>EDIFICIO ALBERT EINSTEIN</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO GENERAL	BLOQUE 31
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO BLOQUE 6
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO TANQUE

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BAÑOS



BLOQUE GIMNASIA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO BAÑOS



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



LAB. MICROBIOLOGÍA VEGETAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



LAB. FISICA



ASPECTO GENERAL



ÁULAS DE CLASE






REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO BAÑOS</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO AULAS DE CLASE</p>	<p>ASPECTO LABORATORIO</p>
	
<p>ASPECTO BLOQUE 8</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>LAB. NUTRICIÓN ANIMAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>LAB. ENTOMOLOGIA</p>	<p>ASPECTO DEPOSITO RESIDUOS</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>LAB. BIOLOGÍA</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO BLOQUE 8</p>	<p>E-3 CIENCIAS BÁSICAS</p>
	
<p>ASPECTO HERBARIO</p>	<p>LAB. QUIMICA</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO SERVICIOS ADMON



SINTRADES



ASPECTO GENERAL









LAB. ELECTRÓNICA

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>FACILTAD DE CIENCIAS AGROPECUARIAS</p>
	
<p>CENTRO DE SALUD</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO COUNILLANOS</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO BLOQUE 29</p>	<p>ASPECTO CANCHA</p>
	
<p>ASPECTO COLISEO</p>	<p>ASPECTO COLISEO</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO



PISTA ATLETICA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO BLOQUE 45



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



LAB. ICTIOPATOLOGÍA



LAB. REPRODUCCIÓN



LAB. ALIMENTO VIVO



BODEGA DE HERRAMIENTO



LAB. DE MAQUINARIA



ESTANQUES



REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO PISCINA</p>	<p>ASESORIA PSICOLÓGICA</p>
	
<p>E6 – BIENESTAR ESTUDIANTIL</p>	<p>ASPECTO BLOQUE 20</p>
	
<p>TANQUE</p>	<p>CLINICA VEGETARIANA</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>DIRECCIÓN UNIDAD RURAL BARCELONA</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ICAOC</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL
	
BIBLIOTECA POSGRADOS	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL



Bogotá, Octubre 20 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble "Sede Granada - Boquemonte", en la vereda los Andes, del Municipio de Granada, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Diez M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas



RAA Aval 79716889

INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN Sede Granada - Boquemonte

Vereda los Andes
Municipio de Granada
Departamento del Meta.

Bogotá, Octubre 20 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de tres lotes de terreno Suburbano con las edificaciones allí construida en el Municipio de Granada, Departamento del Meta.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona nor occidental de Granada en el departamento del Meta.
- 1.4. Dirección**
Lote vereda los Andes, Granada Meta
- 1.5. Vereda**
Los Andes
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Granada - Meta
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
El predio es un edificio con uso educativo.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Impuesto Predial año 2020
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 30 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Octubre 19 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Sede Granada - Boquemonte	236-065597	50 313-00-01-0002-0178-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura Pública No. 2355 de fecha 17 de septiembre de 20013

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del Meta en el noroccidente del casco urbano Municipio de Granada, en la vereda Los Andes.

3.1. Municipio de Granada

Es un municipio ubicado en el Meta, Colombia. El área municipal es de 350 km² y el número de habitantes de 98.500. El municipio se encuentra entre los 3° 26 "de latitud norte y 73° 43" de longitud oeste, y desde 372 a 410 metros sobre el nivel del mar. La temperatura diaria promedio del aire varía entre 25 ° C y 30 ° C. La precipitación anual es de entre 2 400 y 2 800 mm.

El municipio está conectado a la capital del país, Santa Fe de Bogotá a lo largo de una carretera de 180 km y 80 km de la capital regional Villavicencio. Es el segundo municipio más turístico del departamento del Meta después de Villavicencio y la segunda que más recibe población desplazada.



3.2. Delimitación del sector:

El Municipio de Granada, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** con el municipio de San Martín.
- **Occidente:** Lejanías y el Castillo.
- **Oriente:** con San Martín y Fuente de Oro.
- **Sur:** con Fuente de Oro y San Juan de Arama

3.3. Actividad Predominante:

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

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local y zonal, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la vía granada – San Juan de Arama y la carrera 10 desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo predominantes los restaurantes, estaciones de servicio, hoteles, venta de accesorios y locales, entre otros.

3.3 Vías de acceso e influencia del Sector:

Para llegar al municipio de Granada desde la capital, se cuenta con una carretera principal en muy buenas condiciones que pasa por municipios circunvecinos como Acacias, Guamal y San Martín de los Llanos. Desde regiones más internas del departamento del meta, también hay carreteras como las que comunican Granada con los municipios de Fuente de Oro, San Juan de Arama, El Castillo, entre otros sectores importantes para la economía de la región del Ariari.

3.4. 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.
- ✓ Dentro de la cobertura urbana el transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de colectivos y busetas.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. Servicios Comunes:



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.

Vías Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en pavimento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.

Alumbrado público Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación de sodio sobre postes de cemento.

Servicios públicos El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía, red telefónica y alumbrado público.

3.6. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

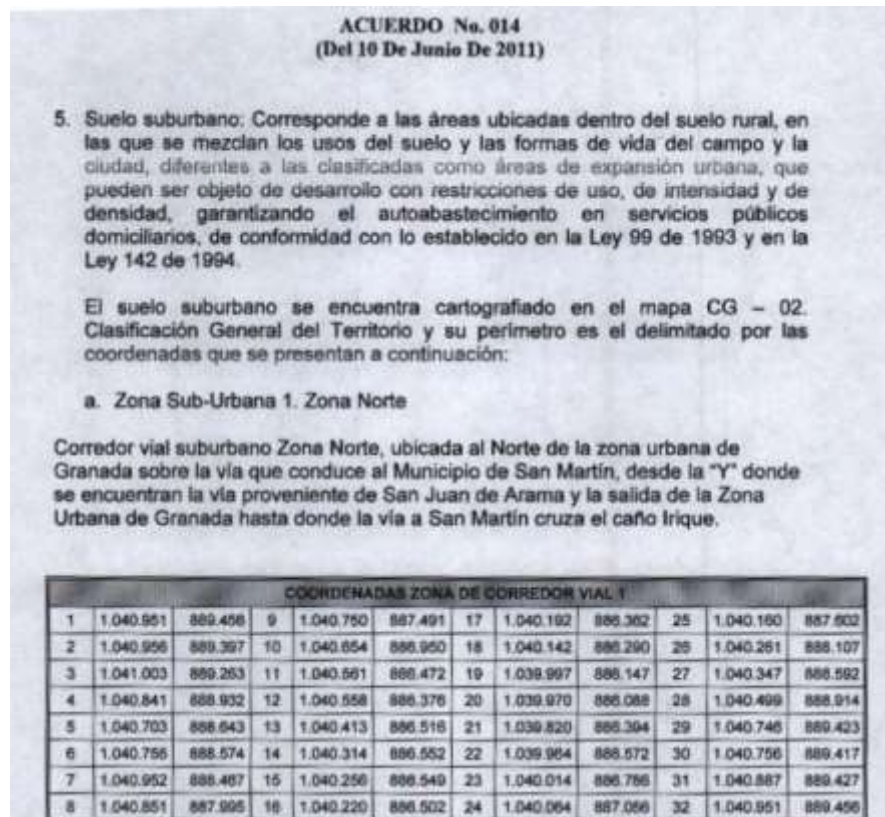
3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.

IV. 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 la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 014 de 2011 “por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Granada” y el acuerdo 020 del 30 Julio 2015 “Por medio del cual se adoptan modificaciones excepcionales al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Granada contenido en el acuerdo 014 de 2011 y se dictan otras disposiciones”.



4.1. 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
CATEGORÍA DE USO	Suburbano

V. Características generales del Terreno

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica la vereda los Andes del Municipio de Granada, en el departamento del Meta.



Plano de localización específica Geoportal -IGAC

5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURAS
Sede Granada -Boquemonte	4Ha - 40.000 M2

Fuente: Escritura Pública

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría: El lote de terreno observa una forma geométrica irregular.

Relieve: El predio observa una topografía plana.

5.6. Adecuaciones

Ninguna en

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Fachada Inmueble

Se trata de una construcción ubicada en la vereda los Andes, en el municipio de Granada - Meta

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso Educativo.

6.3. Áreas de la Construcción

DETALLE	ÁREA PLANOS M2
Construcciones Edificios	4.633,95
Obras civiles	3.554,00

Fuente: Planos suministrados por la universidad.

6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por dos construcciones tipo edificios entre dos y cuatro pisos.

6.5. Distribución

ITEM	CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN	DEPENDENCIAS	ÁREA M2
1	Bloque Aulas de Clase	Bloque de 4 pisos	Primer Piso: Salas de docentes, baños, aulas de clase, laboratorios, hall de acceso. Piso2: Aulas de clase, hall de acceso y baños. Piso 3: Áulas de clase, hall de acceso. Piso 4: Áulas de clase, hall de acceso y áulas de Sistemas.	3665,56
2	Bloque Oficinas Administrativas	Bloque de dos pisos	Primer Piso: Sala de Profesores, sala de espera, secretaria, investigación y protección social, archivo, Oficina director sede, secretaria, baños y tienda estudiantil. Piso 2: Sala de espera, oficina secretaria, baños, zona de trabajo, sala de juntas, caontabilidad y registro archivo y bodega cafetin, oficnina Director sede.	968,39
3	Zona parqueadero	Zona dura en concreto	parqueaderos	2850
4	Zona en Adoquin	Área con adoquín	paso peatonal	704

6.6. Edad de la Construcción

Se trata de unas edificaciones de edad entre 1 año de antigüedad aproximadamente.

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran buenos, acordes con su destinación.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un buen estado de conservación.

6.9. Especificaciones Constructivas

CIMENTACIÓN:	Zapatatas aisladas y viga de amarre.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
CUBIERTA:	Placa de concreto, teja de zinc sobre cerchas metálicas
ACABADO DE FACHADA:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERIOR:	Lámina de hierro, Aluminio anodizado, con vidrio cristal incoloro.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina de hierro y Aluminio anodizado.



ZONAS EXTERIORES: Concreto.

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en concreto y baldosa cerámica

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorazos: Acabados en pañete, estuco y pintura.

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

Todas las áreas presentan apropiadas condiciones de ventilación e iluminación natural.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuator que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- 7.4. Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5. El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".
- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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.



IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en el Municipio del Meta, concretamente en la vereda Los Andes, al noroccidente del casco urbano del Municipio de Granada.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones normativas propias del bien objeto de avalúo, regido por la ley 388 de 1997 y el acuerdo No. 014 de 2011 "por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Granada" y el acuerdo 020 del 30 Julio 2015 "Por medio del cual se adoptan modificaciones excepcionales al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Granada contenido en el acuerdo 014 de 2011 y se dictan otras disposiciones".

El desarrollo que observa el sector suburbano con las limitaciones establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El



avaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE LOTES Y FINCAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACION	VALOR TOTAL NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCION M2	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Finca en Granada	\$ 1.120.000.000		\$ 1.120.000.000	80	150.000	12.000.000	\$ 1.108.000.000	10.000	\$ 110.800	Vendo Finca de 1 hectárea a 3 minutos de Granada, cuenta con casa, jardín		Tel. 3213716669	https://co.tiux.com/inmuebles/venta/otro-tipo/finca-pequena/finca-granada%20met
2	Finca entre Restrepo y Cumará	\$ 2.300.000.000		\$ 2.300.000.000			-	\$ 2.300.000.000	20.000	\$ 115.000	Venta o Permuta de Hermosa Finca entre Restrepo y Cumará sobre la		Inmobiliaria Finca Real Tu hogar Tel. 3023183796	https://inmuebles.com.co/mc-51439286-venta-permuta-finca
3	Finca sobre la vía Villavicencio - Cumará	\$ 1.200.000.000		\$ 1.200.000.000			-	\$ 1.200.000.000	10.941	\$ 109.679	FINCA TURÍSTICA: 1 Hectárea y 941.51 M2, VÍA INTERCOMUNICACION		Tel. 3057375474	http://usad.com.co/index.php?product&product_id=5250709&utm_source=www.fincanor.com.co/loter venta/villavicencio-otro-det
4	Lote Villavicencio el Calio Alto	\$ 4.000.000.000		\$ 4.000.000.000			-	\$ 4.000.000.000	40.000	\$ 100.000	Finca de 4 hectáreas 2 ejes para parcelar o común		Tel. 3103089300	https://www.fincanor.com.co/loter venta/villavicencio-otro-det
5	Lote Villavicencio vereda la Payata	\$ 1.200.000.000		\$ 1.200.000.000			-	\$ 1.200.000.000	10.000	\$ 120.000	espectacular lote suburbano de Una Hectárea, ubicado en la		Broker In House Tel. 3002465799	https://www.fincanor.com.co/loter venta/villavicencio-otro-det
6	Finca Villavicencio vía Restrepo	\$ 2.400.000.000	15%	\$ 2.376.000.000	610	200.000	122.000.000	\$ 2.254.000.000	18.600	\$ 121.183	espectacular lote FINCA A 15 MIN DE VILLAVICENCIO POR LA MA		Construcción Inmobiliaria Días guíñez Tel. 3145467717	https://www.fincanor.com.co/loter venta/villavicencio-otro-det
PROMEDIO										\$ 112.777				
DESVIACION										\$ 7.804				
COEFICIENTE DE VARIACION										6,92%				
LIMITE SUPERIOR										\$ 120.581				
LIMITE INFERIOR										\$ 104.973				

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$104.973 y \$120.581M2; con un valor promedio de \$112.777 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 6,92% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$67.670

Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a área y ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, Se adopta un 60 % del valor promedio del mercado; se descuenta un 40% el cual es el porcentaje que se reconoce comúnmente como la afectación dada al uso institucional, esta condición hace que el valor comercial sea menor al de mercado.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con



precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Bloque aulas de clase	3665,56	2.600.000	1,0	1	100	1	100	0,50	12.948	2.587.052	2.587.000	9.482.803.720
2	Bloque oficinas administrativas	968,39	2.600.000	1,0	1	100	1	99	0,50	12.948	2.587.052	2.587.000	2.505.224.930
3	zona parqueadero- zona dura	2850	150.000	1,0	1	70	1	69	0,50	747	149.253	149.000	424.650.000
4	zona en adoquín	704	35.000	1,0	1	70	1	69	0,50	174	34.826	35.000	24.640.000
CONSTRUCCIONES Y OBRAS CIVILES													12.437.318.650
VALOR TERRENO TOTAL													2.706.800.000
VALOR TOTAL SEDE SAN ANTONIO													15.144.118.650



XI. Avalúo Comercial

SEDE GRANADA - BOQUEMONTE
Vereda Los Andes
Municipio de Granada
Departamento Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	40.000,00	M2	67.670	2.706.800.000
CONSTRUCCIONES Y OBRAS CIVILES				
Bloque áulas de clase	3.665,56	M2	2.587.000	9.482.803.720
Bloque oficinas administrativas	968,39	M2	2.587.000	2.505.224.930
Zona parqueadero- zona dura	2.850,00	M2	149.000	424.650.000
Zona en Adoquín	704,00	M2	35.000	24.640.000
TOTAL CONSTRUCCIONES Y OBRAS CIVILES				12.437.318.650
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 15.144.118.650

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$15.144.118.650 (Quince mil ciento cuarenta y cuatro millones ciento dieciocho mil seiscientos cincuenta pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA SEDE GRANADA



FACHADA SEDE GRANADA



FACHADA EDIFICIO 4 PISOS



FACHADA EDIFICIO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO INTERNO

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO AULAS DE CLASE	ASPECTO AULAS DE CLASE
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL

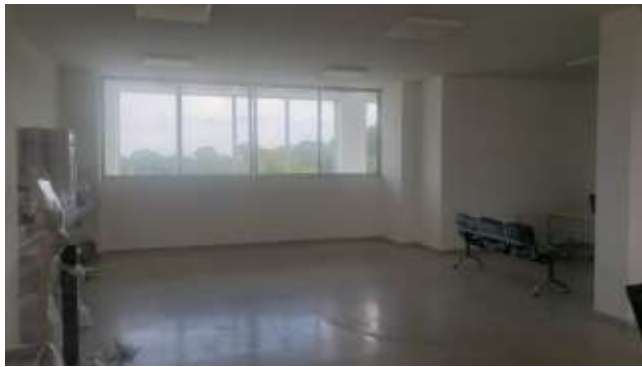
REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BAÑOS



ASPECTO BAÑOS



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO AULAS DE CLASE	ASPECTO FACHADA
	
EDIFICIO OFICINAS ADMINISTRATIVAS	EDIFICIO OFICINAS ADMINISTRATIVAS
	
ASPECTO GENERAL INGRESO	ASPECTO GENERAL INGRESO

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO BAÑOS



ASPECTO BAÑOS



ASPECTO OFICINAS



ASPECTO OFICINAS

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO OFICINAS



ASPECTO GENERAL



ASPECTO ZONA PARQUEADERO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

 A photograph showing a gravel road leading to a fenced area with a gate, surrounded by trees and a cloudy sky.	 A wide-angle photograph of an industrial or construction site with a large green metal fence, utility poles, and a cloudy sky.
ASPECTO INGRESO SEDE	ASPECTO GENERAL
 A photograph taken from inside a vehicle, showing a gravel road leading through a wooded area towards a building.	 A photograph of a gravel road curving through a grassy field with trees in the background under a cloudy sky.
VÍA DE ACCESO	VÍA DE ACCESO



Bogotá, Octubre 15 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos

Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata

Tel. (8) 6616800

Email: clara@unillanos.edu.co

Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 40 A No. 28-32, en el barrio El Emporio, de Villavicencio, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.D. Diez M.", written in a cursive style.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario

Contador Público

RNA 4085 Fedelonjas

RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO
EDIFICIO
Calle 40 A No. 28-32
barrio El Emporio
Villavicencio
Meta

Bogotá, Octubre 15 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Urbano con la edificación allí construida en Villavicencio Departamento del Meta.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona nor occidental de Villavicencio en el departamento del Meta.
- 1.4. Dirección**
Calle 40A No. 28-32
- 1.5. Barrio**
El Emporio
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Villavicencio - Meta
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
El predio es un edificio con uso educativo.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Impuesto Predial año 2020
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 28 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Octubre 15 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Calle 40A No. 28-32	230-04215	50 001-01-01-0127-0006-000

2.3. Títulos de propiedad

No se suministró Escritura Pública

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del Meta en Villavicencio en el barrio El Emporio.

3.1. Municipio de Villavicencio

Es un municipio colombiano, capital del departamento del Meta y el centro comercial más importante de los Llanos Orientales. Está ubicada en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

Fundada el 6 de abril de 1840, cuenta con una población urbana aproximada de 551.212 habitantes en 2020.5 Presenta un clima cálido y muy húmedo, con temperaturas medias de 28° C y 30°C.

Villavicencio se ubica en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

La ciudad se ubica dentro del departamento del Meta, departamento que, junto al Vichada, Arauca, Casanare, Guainía y el Guaviare conforman los Llanos Orientales. El municipio se encuentra dividido, 446 barrios 8 comunas y 7 corregimientos.

3.2. Delimitación del sector

El Municipio de Villavicencio, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- Norte: Restrepo y El Calvario.
- Occidente: con Acacías y el Departamento de Cundinamarca
- Oriente: con Puerto López.
- Sur: con Acacías y San Carlos de Guaroa.

3.3. Actividades Predominantes

El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local y zonal, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Carrera 30, carrera 33, la calle 38 y la avenida Catama, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, hoteles, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de cadena y de venta de accesorios, entre otros.

El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal y metropolitana, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

3.4. Tipos de edificación

En el sector las construcciones más cercanas corresponden a edificaciones del tipo residencial y comercial con alturas variables entre una y tres plantas, estructuras comerciales hasta de 3 plantas.

3.5. Estratificación Socioeconómica

Conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 142 del 11 de julio de 1994 Régimen de servicios públicos domiciliarios Capítulo IV y Estratificación Socioeconómica - (Artículos 101 a 104) y demás reglamentaciones de la

Secretaría Distrital de Planeación, el sector de localización se encuentra clasificado en estrato (3), correspondiente al nivel socioeconómico medio de la población.

NOTA: la estratificación aplica únicamente para predios con uso residencial, aquellos con usos diferentes a vivienda presentan estratificación comercial e industrial según actividad predominante.

3.6. Accesibilidad

La localización del sector cuenta con importantes vías de la malla vial de la ciudad, le brinda excelentes condiciones de accesibilidad y dotación de transporte público.

3.7. Vías de acceso

Los principales corredores viales que la capital del Meta dispone son: Avenida del Llano (Calle 31); Avenida Circunvalar (Calle 15 y Carrera 19); Avenida Los fundadores (más conocida como vía Puerto López) (Carrera 33 y Carrera 22); Avenida Los Maracos (Calle 15 y Carrera 18); Avenida Alfonso López (Carrera 29); Avenida Cuarenta (Carrera 40 y Carrera 48); Anillo Vial (Calle y Carrera 1); Avenida Catama (Calle 35) es la más extensa de la ciudad.

Son cuatro los corredores urbanos más importantes en relación con su función, a saber:

- Anillo Vial Central: Distribuidor de transporte urbano
- Avenida del Llano: Fluye todo el sistema de tránsito regional
- Avenida Circunvalar: Fluye el tráfico vehicular de cobertura urbana
- Anillo Perimetral o Vial: Da salida parcial a todo el tráfico regional, rodea el perímetro urbano.

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Carrera 44, la carrera 42, Calle 35 y 37 de buenas especificaciones técnicas, con dos calzadas de doble, con buena iluminación y señalización.

3.8. Infraestructura Urbanística

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.



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

3.9. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, busetas, colectivos, taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

3.10. Actividades Predominantes

Sector es residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal.

3.11. Perspectivas de valorización

La valorización de este sector de actividad múltiple con usos de comercio sobre vías principales, se debe considerar moderada y en términos de mediano plazo.

IV. Reglamentación Urbanística

De conformidad con el Acuerdo 353 de 2000, por medio del cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Villavicencio y el acuerdo 287 de 2015 por medio del cual se dicta el nuevo plan de ordenamiento territorial del municipio de Villavicencio.

Capítulo XI “De la clasificación del suelo”.

Artículo 76. El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A “Clasificación del Suelo Urbano”.

Artículo 284°. - Uso Vivienda.

Es el destinado para el albergue de forma permanente al individuo y la familia a garantizando de manera digna la satisfacción de sus necesidades básicas. El uso de vivienda se permite en cualquier Área de Actividad Urbana siempre y cuando se garanticen las condiciones adecuadas de habitabilidad y los derechos de los moradores.

Parágrafo 1. Los proyectos de vivienda podrán desarrollarse por medio de construcciones individuales o unifamiliares, en edificaciones en altura o multifamiliares, y en agrupaciones de vivienda de acuerdo con las densidades determinadas en el capítulo II de Cargas y Beneficios del presente Plan.

El predio objeto de estudio se encuentra uso comercial vivienda, con uso de equipamiento categoría 1 de bajo impacto, Unidades de salud.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en los Acuerdos antes mencionados 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:

SECTOR NORMATIVO:	1
SUBSECTOR DE USOS:	I
CLASIFICACIÓN:	Residencial
ÁREAS Y TRATAMIENTOS URBANOS	Desarrollo urbano
CATEGORIA DE USO:	Residencial

USO	DESCRIPCIÓN
USOS PRINCIPALES	Residencial
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio grupo I, Equipamiento categoría 1
USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS	Comercial grupo II y III, industrial grupo I, 2 y 3, Actividades especiales categoría 2 y 3.

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:

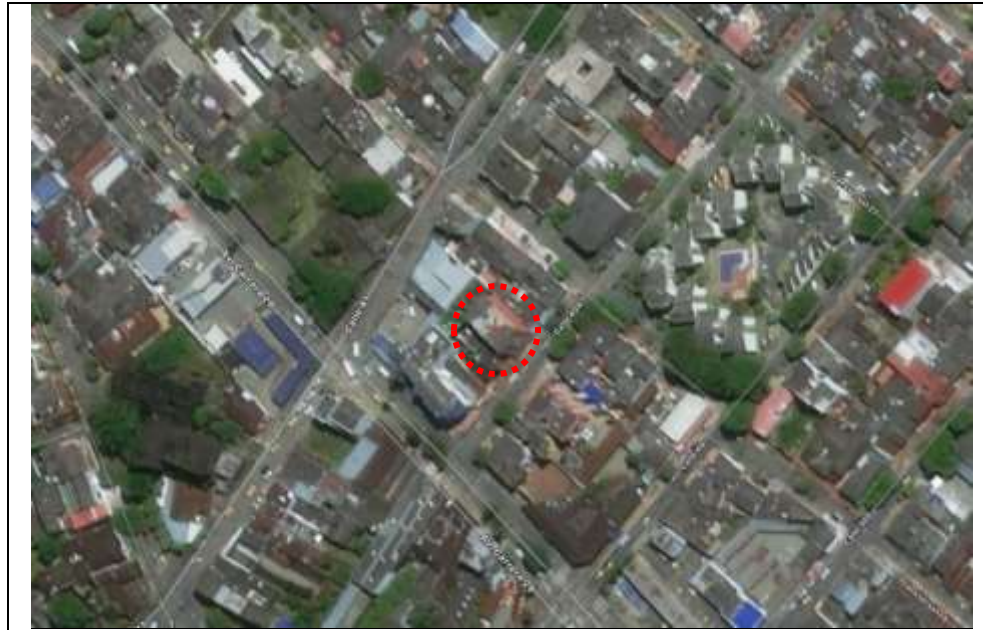
USO	DESCRIPCIÓN
CATEGORÍA DE USO	Área de actividad Residencial predominante (AARP)



V. Características generales del Terreno

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición medianera con frente sobre la Calle 40 A. Está identificado con la nomenclatura Urbana Calle 40A No. 28-32.



Plano de localización específica Google Maps

5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA PLANOS M2	ÁREA IGAC M2
Calle 40ª No. 28-32	366	337

El área de los planos difiere de la registrada en el IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para nuestro ejercicio valuatorio se tomará la de los planos. Se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados



5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma geométrica irregular.

Relieve:

El predio observa una topografía plana.

Frente:

10 metros sobre la calle40A.

Fondo promedio:

36,6 metros de fondo aproximadamente

5.6. Adecuaciones

Ninguna en

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una construcción ubicada en la Calle 40A No. 28-32, barrio El Emporio, Villavicencio - Meta

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso Educativo.

6.3. Áreas de la Construcción

PREDIO	ÁREA IGAC M2	ÁREA PLANOS M2
Calle 40A No. 28-32	1291	1425

De acuerdo con la medición realizada por el evaluador el día de la inspección, es muy similar con el área de los planos, razón por la cual se adopta ésta para la liquidación del valor final.

6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por una construcción de cinco pisos.

6.5. Distribución

DESCRIPCION	CANTIDAD
Primer Piso	Oficinas, baños, sala de conferencias y patio.

Segundo piso	Salones y oficinas
Tercer piso	Salones y oficinas
Cuarto Piso	Desocupado por problemas de estructura
Quinto Piso	Desocupado por problemas de estructura

6.6. Edad de la Construcción

Se trata de una edificación de 41 años de antigüedad aproximadamente.

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran buenos en los tres primeros pisos, acordes con su destinación, en los pisos cuarto y quinto presentan problemas en la estructura.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un regular estado de conservación.

6.9. Especificaciones Constructivas

CIMENTACIÓN:	Zapatatas aisladas y viga de amarre.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
CUBIERTA:	Placa de concreto, teja de zinc sobre cerchas metálicas
ACABADO DE FACHADA:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERIOR:	Lámina de hierro, Aluminio anodizado, con vidrio cristal incoloro.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina de hierro y Aluminio anodizado.
ZONAS EXTERIORES:	Concreto.

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en concreto

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorazos: Acabados en pañete, estuco y pintura.

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

Todas las áreas presentan apropiadas condiciones de ventilación e iluminación natural.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”.
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, la NTS S 04 “Código de conducta del valuador”.



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en Villavicencio, concretamente en el barrio El Emporio, cuyo frente se encuentra sobre la Calle 40A.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables



debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE CASAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCIÓN M2	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa en el Emporio	\$ 380.000.000	2%	\$ 372.400.000	350	650.000	227.500.000	\$ 144.900.000	175	\$ 828.000	BARRIO EMPORIO, EN LA CIUDAD DE LA JAJA CONSTA DE DOS NIVELES. EL PRIMER NIVEL		Jonathan Torres Cifuentes	https://www.dic.com.co/fenv/venta-de-casa-en-el-barrio-emporio-villavencio-negotiable-dos
2	Casa en el Emporio	\$ 450.000.000	5%	\$ 427.500.000	350	400.000	140.000.000	\$ 287.500.000	350	\$ 821.429	A dos cuartos del centro de la ciudad		Tel. 329063956	https://clasificado.leu.org/inmuebles/casas-apartamentos-venta-venta-de
3	Casa en el Emporio	\$ 500.000.000	2%	\$ 490.000.000	300	1.100.000	330.000.000	\$ 140.000.000	180	\$ 879.121	Casa de dos piso, en el primer con dos locales, baño y cuarto de servicio, en el		Jorge Izaa Rurrez Tel. 3198332268	
4	Casa en el Emporio Cl. 40 Transv. 25	\$ 180.000.000	7%	\$ 167.400.000	108	700.000	75.600.000	\$ 91.800.000	108	\$ 850.000	VENDO CASA EN VILLAVENCIO. HERMOSA, DE UNA PLANTA, TOTALMENTE REAVALUADA		Grupo Inmobiliaria G5 Tel. 3108618984	https://www.finc-araz.com.co/casas-venta/villavencio-temporada-2020
5	Casa en el Emporio Cl. 398 Transv. 26	\$ 119.000.000		\$ 119.000.000	70	600.000	42.000.000	\$ 77.000.000	90	\$ 855.556	Venta GANGA Casa Barrio Emporio zona Científica Casa de un nivel con Salones Primer		Atca Inmobiliaria del Llano Tel. 313892652	https://www.finc-araz.com.co/casas-venta/villavencio-temporada-2020
PROMEDIO										\$ 846.821				
DESVIACION										\$ 23.049				
COEFICIENTE DE VARIACION										2.72%				
LIMITE SUPERIOR										\$ 869.890				
LIMITE INFERIOR										\$ 823.752				

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$869.890 y \$823.752 M2; con un valor promedio de \$846.821 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 2.72% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$846.800 Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El



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

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Piso 1,2 y 3	849	1.260.000	4,0	41	100	41	59	66,23	834.545	425.455	425.000	360.825.000
2	Piso 4 y 5to	576	1.260.000	4,5	41	100	41	59	82,40	1.038.211	221.789	222.000	127.872.000
TOTAL		1.425											488.697.000



XI. Avalúo Comercial

EDIFICIO

Calle 40 A No. 28-32

Barrio El Emporio

Villavicencio - Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	366,00	M2	\$ 846.800	\$ 309.928.800
CONSTRUCCIÓN	1.425,00	M2	\$ 342.945	\$ 488.697.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 798.625.800

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$798.625.800 (Setecientos noventa y ocho millones seiscientos veinticinco mil ochocientos pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público

RNA 4085 Fedelonjas

RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PREDIO



FACHADA PREDIO



PRIMER PISO INGRESO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO BAÑOS	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO PARTE POSTERIOR
	
ASPECTO PARTE POSTERIOR	ASPECTO PARTE POSTERIOR

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO GENERAL OFICINAS	ASPECTO CUARTO Y QUINTO PISO
	
ASPECTO CUARTO Y QUINTO PISO	ASPECTO VECINDARIO



Bogotá, Octubre 19 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos

Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata

Tel. (8) 6616800

Email: clara@unillanos.edu.co

Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble "Campus San Antonio", en el barrio Barzal, de Villavicencio, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.D. Diez M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario

Contador Público

RNA 4085 Fedelonjas

RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN CAMPUS SAN ANTONIO

barrio El Barzal

Villavicencio

Meta

Bogotá, Octubre 19 de 2.020

I. Información Básica

1.1 Tipo de Inmueble

Se trata de tres lotes de terreno Urbano con las edificaciones allí construida en Villavicencio Departamento del Meta.

1.2. Tipo de Avalúo

Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.

1.3. Localización

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona nor occidental de Villavicencio en el departamento del Meta.

1.4. Dirección

MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
230-151345	Calle 37 B No. 40-103
230-151347	Carrera 42 No. 37-66 CS.3
230-151346	Calle 37 No. 40-104 CS. 2

1.5. Barrio

Barzal

1.6. Ciudad /Departamento

Villavicencio - Meta

1.7. Destinación actual Destinación actual

El predio es un edificio con uso educativo.

1.8. Documentos solicitados

- Impuesto Predial año 2020

1.9. Solicitante

Universidad de los Llanos

1.10. Fecha de inspección.

Agosto 30 de 2020

1.11. Fecha del informe

Octubre 19 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Calle 37 B No. 40-103	230-151345	50 001-01-03-0013-0037-000
Carrera 42 No. 37-66 CS.3	230-151347	50 001-01-03-0013-0038-000
Calle 37 No. 40-104 CS. 2	230-151346	50 001-01-03-0013-0039-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura Pública No. 37 con fecha 9 de Enero de 2008, expedida en la notaria primera de la circulo de Notariado de la ciudad de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del Meta en Villavicencio en el barrio El Barzal.

3.1. Municipio de Villavicencio

Es un municipio colombiano, capital del departamento del Meta y el centro comercial más importante de los Llanos Orientales. Está ubicada en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

Fundada el 6 de abril de 1840, cuenta con una población urbana aproximada de 551.212 habitantes en 2020.5 Presenta un clima cálido y muy húmedo, con temperaturas medias de 28° C y 30°C.

Villavicencio se ubica en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

La ciudad se ubica dentro del departamento del Meta, departamento que, junto al Vichada, Arauca, Casanare, Guainía y el Guaviare conforman los



Llanos Orientales. El municipio se encuentra dividido, 446 barrios 8 comunas y 7 corregimientos.

3.2. Delimitación del sector

El Municipio de Villavicencio, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- Norte: Restrepo y El Calvario.
- Occidente: con Acacías y el Departamento de Cundinamarca
- Oriente: con Puerto López.
- Sur: con Acacías y San Carlos de Guaroa.

3.3. Actividades Predominantes

El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local y zonal, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Calle 31, carrera 33 y avenida 40, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, hoteles, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de cadena y de venta de accesorios, entre otros.

El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal y metropolitana, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

3.4. Tipos de edificación

En el sector las construcciones más cercanas corresponden a edificaciones del tipo residencial y comercial con alturas variables entre una y tres plantas, estructuras comerciales hasta de 3 plantas.

3.5. Estratificación Socioeconómica

Conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 142 del 11 de julio de 1994 Régimen de servicios públicos domiciliarios Capítulo IV y Estratificación Socioeconómica - (Artículos 101 a 104) y demás reglamentaciones de la Secretaria Distrital de Planeación, el sector de localización se encuentra clasificado en estrato (3), correspondiente al nivel socioeconómico medio de la población.



NOTA: la estratificación aplica únicamente para predios con uso residencial, aquellos con usos diferentes a vivienda presentan estratificación comercial e industrial según actividad predominante.

3.6. Accesibilidad

La localización del sector cuenta con importantes vías de la malla vial de la ciudad, le brinda excelentes condiciones de accesibilidad y dotación de transporte público.

3.7. Vías de acceso

Los principales corredores viales que la capital del Meta dispone son: Avenida del Llano (Calle 31); Avenida Circunvalar (Calle 15 y Carrera 19); Avenida Los fundadores (más conocida como vía Puerto López) (Carrera 33 y Carrera 22); Avenida Los Maracos (Calle 15 y Carrera 18); Avenida Alfonso López (Carrera 29); Avenida Cuarenta (Carrera 40 y Carrera 48); Anillo Vial (Calle y Carrera 1); Avenida Catama (Calle 35) es la más extensa de la ciudad.

Son cuatro los corredores urbanos más importantes en relación con su función, a saber:

- Anillo Vial Central: Distribuidor de transporte urbano
- Avenida del Llano: Fluye todo el sistema de tránsito regional
- Avenida Circunvalar: Fluye el tráfico vehicular de cobertura urbana
- Anillo Perimetral o Vial: Da salida parcial a todo el tráfico regional, rodea el perímetro urbano.

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Carrera 44, la carrera 42, Calle 35 y 37 de buenas especificaciones técnicas, con dos calzadas de doble, con buena iluminación y señalización.

3.8. Infraestructura Urbanística

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.

Vías

Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en pavimento, en



general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.

Alumbrado público

Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación de sodio sobre postes de cemento.

Servicios públicos

El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y alumbrado público.

3.9. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, busetas, colectivos, taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

3.10. Actividades Predominantes

Sector es residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal.

3.11. Perspectivas de valorización

La valorización de este sector de actividad múltiple con usos de comercio sobre vías principales, se debe considerar moderada y en términos de mediano plazo.

IV. Reglamentación Urbanística

De conformidad con el Acuerdo 353 de 2000, por medio del cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Villavicencio y el acuerdo 287 de 2015 por medio del cual se dicta el nuevo plan de ordenamiento territorial del municipio de Villavicencio.

Capítulo XI “De la clasificación del suelo”.

Artículo 76. El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A “Clasificación del Suelo Urbano”.

Artículo 284°. - Uso Vivienda.

Es el destinado para el albergue de forma permanente al individuo y la familia a garantizando de manera digna la satisfacción de sus necesidades básicas. El uso de vivienda se permite en cualquier Área de Actividad Urbana siempre y cuando se garanticen las condiciones adecuadas de habitabilidad y los derechos de los moradores.

Parágrafo 1. Los proyectos de vivienda podrán desarrollarse por medio de construcciones individuales o unifamiliares, en edificaciones en altura o multifamiliares, y en agrupaciones de vivienda de acuerdo con las densidades determinadas en el capítulo II de Cargas y Beneficios del presente Plan.

El predio objeto de estudio se encuentra uso comercial vivienda, con uso de equipamiento categoría 1 de bajo impacto, Unidades de salud.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en los Acuerdos antes mencionados 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:

SECTOR NORMATIVO:	1
SUBSECTOR DE USOS:	I
CLASIFICACIÓN:	Residencial
ÁREAS Y TRATAMIENTOS URBANOS	Desarrollo urbano
CATEGORIA DE USO:	Residencial

USO	DESCRIPCIÓN
USOS PRINCIPALES	Residencial
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio grupo I, Equipamiento categoría 2
USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS	Comercial grupo II y III, industrial grupo I, 2 y 3, Actividades especiales categoría 2 y 3.

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
CATEGORÍA DE USO	Área de actividad Residencial predominante (AARP)



V. Características generales del Terreno

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta el predio, se ubica en posición esquinera con frente sobre la Calle 37 y la carrera 42.

Matrícula 50001-01-03-0013-0037-000



Matrícula 50001-01-03-0013-0038-000



Matrícula 50001-01-03-0013-0039-000



5.2. Cabida Superficial

MATRICULA	ÁREA ESCRITURAS M2	ÁREA IGAC M2
230-151345	14.935,6	15878
230-151347	5.919	6338
230-151346	5.970	6224
TOTAL	26.824,6	28.440

El área de las escrituras difiere de la registrada en el IGAC- Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para nuestro ejercicio valuatorio se tomará la de las escrituras.

Se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma geométrica irregular.



Relieve: El predio observa una topografía plana.
Frente: 181 metros sobre la calle 37B.
Fondo promedio: 161 metros de fondo aproximadamente

5.6. Adecuaciones
Ninguna en

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una construcción ubicada en el barrio El Barzal, Villavicencio - Meta

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso Educativo.

6.3. Áreas de la Construcción

PREDIO	ÁREA CONSTRUCCIONES M2
Construcciones	13.316,31
Obras civiles y Ornato	8.082,00

Fuente: Las mediciones se tomaron de planos suministrados por la Universidad de planos

6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por varias construcciones entre uno y cinco pisos.

6.5. Distribución

ITEM	CONSTRUCCIÓN	DESCRIPCIÓN	DEPENDENCIAS	ÁREA M2
1	Bloque Nuevo	Bloque de 5 pisos y sotano	Primer Piso: Área de oficinas, Zona de pago, banco, área de baños, Hall de acceso y Ramplas de acceso Piso 2:: Área de oficinas, Salon de Baile 1 y 2, área de baños, Hall de acceso y Ramplas de acceso. Piso 3: Área de oficinas de sistemas, área de baños, Aulas, hall de acceso y Ramplas de acceso. Piso 4: Sala de video Conferencia, Aulas, área de baños, Hall de acceso y Ramplas de acceso. Piso 5: Aulas, área de baños, Hall de acceso y Ramplas de acceso. Sotano: Área de parqueaderos.	4104
2	Bloque Azul	Bloque de tres pisos	Primer Piso: Áulas 11,12,13,14, y 15, área de baños Piso 2: Aula e informática, áulas 6,7,8,9, y 10, área de baños Piso 3: área de estudio, áulas 1,2,3,4, y 5, áreas de baños.	2556
3	Bloque Azul - E2	Bloque de dos pisos	Piso 1: aula multiple 1 y 2 Piso 2: áulas de clase	424
4	Bloque Azul - Salón Multimedia	Bloque de dos pisos	Piso 1: aula multimedia 1 y 2 Piso 2: salón múltiple	296
5	Bloque 1	Boque de dos niveles	Facultad de Ciencias Económicas, Decanatura F.C.E y secretaria Académica	509
6	Bloque 2	Bloque de un nivel	Administración campus san Antonio, Laboratorio de simulación y desarrollo de habilidades Farmacéuticas, Escuela de Administración y negocios, centro de investigaciones, Bienestar universitario	495,8
7	Bloque 3	Bloque de un nivel	Laboratorio de Entomología medica y Laboratorio de Idiomas	425,39
8	Bloque 4	Bloque de un nivel	Programa de economía y oficina de postgrado	84,31
9	Bloque 5	Bloque de un nivel	Laboratorio y simulación y desarrollo de habilidades Clínicas	378
10	Bloque 6 y 7	Bloque de un nivel	Aulas B6-1/2/3/4, Oficina de postgrados y oficina de postgrados convenio Aulas B7-1/2, Sala de profesres y archivo centro de idiomas	810
11	Bloque 8	Bloque de un nivel	Programa de Resencia de farmacia, laboratorio de analisis de información, sala de profesores	220
12	Bloque 9	Bloque de un nivel	Aulas B9-1 y B9-2	259,8
13	Bloque 10	Bloque de un nivel	Salon 17 y 16	118,5
14	Bloque 11	Bloque de un nivel	Salon 15 y 14	120
15	Auditorio	Bloque de un nivel	Auditorio	414,07
16	Cafeteria	Bloque de un nivel	Área de servicio de cafetería	228
17	Biblioteca		área de colección, área de servicio	1018,3
18	Polideportivo		Cancha multiuso, cubierta y graderías	763,14
19	Pergolas		Pergolas con columnas en y techo en concreto	92
20	Senderos Peatonales		Senderos de crculación abierta	350
21	Plazoleta de acceso	zonas duras y escaleras	Escaleras y loza	380
22	Patio central		Jardineras y calzadas de piedra	1510
23	Parqueaderos descubiertos		zona de parqueadero vehicular	680
24	Vías vehiculares pavimentadas		Tramo acceso hasta la rotonda	576
25	Vías vehiculares sin pavimento		Bahia costado norte auditorio	540
26	Zonas verdes		jardineras, mobiliarios	4050

6.6. Edad de la Construcción

Se trata de unas edificaciones de edad entre 1 y 66 años de antigüedad aproximadamente.

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran buenos, acordes con su destinación.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un buen estado de conservación.



6.9. Especificaciones Constructivas

CIMENTACIÓN:	Zapatas aisladas y viga de amarre.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
CUBIERTA:	Placa de concreto, teja de zinc sobre cerchas metálicas
ACABADO DE FACHADA:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERIOR:	Lámina de hierro, Aluminio anodizado, con vidrio cristal incoloro.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina de hierro y Aluminio anodizado.
ZONAS EXTERIORES:	Concreto.

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en concreto

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorazos: Acabados en pañete, estuco y pintura.

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

Todas las áreas presentan apropiadas condiciones de ventilación e iluminación natural.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en Villavicencio, concretamente en el barrio El Barzal, cuyo frente se encuentra sobre la Calle 37.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables



debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE LOTES

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE	
1	Lote en villavencio Cl. 38 K. 33	\$ 2.000.000.000	5%	\$ 1.900.000.000	\$ 1.900.000.000	5600	\$ 339.286	2 Lotes sobre avenida, por la carretera del amor frente a la granja escolar justo en la		Tel. 3208017929	https://www.inc-araz.com.co/lote-venta/villavencio/villavencio-del-	
2	Lote en villavencio K. 23 AV. Catama	\$ 8.816.500.000	8%	\$ 8.111.180.000	\$ 8.111.180.000	25190	\$ 322.000	Vendemos terreno URBANO en zona de expansión de Villavencio Meta, en la salida		Facil inmobiliaria tel. 3113096721	https://lote-cosolote.mercadolibre.com.co/MCQ-522198458-lote-terreno-en-la-	
3	Lote en villavencio Cl. 19 k.36	\$ 11.350.000.000	8%	\$ 10.442.000.000	\$ 10.442.000.000	35500	\$ 294.141	Lote en suelo urbano, con infraestructura de servicios perimetral, en		Tel. 3153184974	https://www.inc-araz.com.co/lote-venta/villavencio/son_jorge-def-	
PROMEDIO							\$ 318.476					
DESVIACION							\$ 22.778					
COEFICIENTE DE VARIACION							7,15%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 341.253					
LIMITE INFERIOR							\$ 295.698					

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$341.253 y \$295.698 M2; con un valor promedio de \$318.476 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 7.15% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$191.085 Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto a área y ubicación en comparación con nuestro predio de estudio, Se adopta un 60 % del valor promedio del mercado; se descuenta un 40% el cual es el porcentaje que se reconoce comúnmente como la afectación dada al uso institucional, esta condición hace que el valor comercial sea menor al de mercado.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con



precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.



Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	Vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m2	Vlr comercial Adoptado (\$/m²)	Valor Total Construcción
1	Bloque Nuevo - 5 Pisos	4104	2.600.000	1,0	1	100	1	100	0,50	12.948	2.587.052	2.587.000	10.617.048.000
2	Bloque Azul	2556	1.900.000	1,5	12	100	12	88	6,74	128.132	1.771.868	1.772.000	4.529.232.000
3	Bloque Azul - E2	424	1.900.000	3,0	12	100	12	88	23,60	448.493	1.451.507	1.452.000	615.648.000
4	Bloque Azul - Salón Multimedia	296	1.900.000	3,0	12	100	12	88	23,60	448.493	1.451.507	1.452.000	429.792.000
5	Bloque 1	509	1.170.000	3,0	67	100	67	33	63,93	747.927	422.073	422.000	214.798.000
6	Bloque 2	495,8	1.170.000	3,0	67	70	96	3	95,17	1.113.523	56.477	56.000	27.764.800
7	Bloque 3	425,39	1.340.000	3,0	15	70	21	55	28,51	381.972	958.028	958.000	407.623.620
8	Bloque 4	84,31	1.340.000	3,0	15	70	21	55	28,51	381.972	958.028	958.000	80.768.980
9	Bloque 5	378	1.340.000	3,5	15	70	21	55	41,67	558.383	781.617	782.000	295.596.000
10	Bloque 6 y 7	810	1.340.000	3,5	15	70	21	55	41,67	558.383	781.617	782.000	633.420.000
11	Bloque 8	220	1.340.000	3,0	15	70	21	55	28,51	381.972	958.028	958.000	210.760.000
12	Bloque 9	259,8	1.340.000	3,0	15	70	21	55	28,51	381.972	958.028	958.000	248.888.400
13	Bloque 10	118,5	1.340.000	3,0	10	70	14	60	24,64	330.129	1.009.871	1.010.000	119.685.000
14	Bloque 11	120	1.340.000	3,0	10	70	14	60	24,64	330.129	1.009.871	1.010.000	121.200.000
15	Auditorio	414,07	1.340.000	3,0	15	70	21	55	28,51	381.972	958.028	958.000	396.679.060
16	Cafeteria	228	350.000	3,5	23	40	58	17	63,68	222.873	127.127	127.000	28.956.000
17	Biblioteca	1018,3	1.900.000	2,5	9	100	9	91	12,60	239.444	1.660.556	1.661.000	1.691.396.300
18	Polideportivo	763,14	600.000	3,0	8	70	11	62	23,10	138.608	461.392	461.000	351.807.540
19	Pergolas	92	700.000	3,5	50	70	71	20	73,56	514.888	185.112	185.000	17.020.000
20	Senderos Peatonales	350	80.000	3,0	8	70	11	62	23,10	18.481	61.519	62.000	21.700.000
21	Plazoleta de acceso	380	290.000	2,0	11	70	16	59	11,57	33.561	256.439	256.000	97.280.000
22	Patio central	1506	35.000	3,0	5	20	25	15	30,90	10.814	24.186	24.000	36.144.000
23	Parqueaderos descubiertos	680	150.000	4,0	46	70	66	24	78,39	117.579	32.421	32.000	21.760.000
24	Vías vehiculares pavimentadas	576	150.000	3,5	39	70	56	31	62,26	93.386	56.614	57.000	32.832.000
25	Vías vehiculares sin pavimento	540	80.000	3,5	39	70	56	31	62,26	49.806	30.194	30.000	16.200.000
26	Zonas verdes	4050	35.000	3,0	5	20	25	15	30,90	10.814	24.186	24.000	97.200.000
CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO													21.361.099.700
VALOR TERRENO TOTAL													7.950.811.440
VALOR TOTAL SEDE SAN ANTONIO													29.311.911.140



XI. Avalúo Comercial

CAMPUS SAN ANTONIO
Calle 37 B No. 40-103
Barrio El Barzal
Villavicencio - Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	26.824,60	M2	191.085	5.125.778.691
CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO				
Bloque Nuevo - 5 Pisos	4.104,00	M2	2.587.000	10.617.048.000
Bloque Azul	2.556,00	M2	1.772.000	4.529.232.000
Bloque Azul - E2	424,00	M2	1.452.000	615.648.000
Bloque Azul - Salón Multimediales	296,00	M2	1.452.000	429.792.000
Bloque 1	509,00	M2	422.000	214.798.000
Bloque 2	495,80	M2	56.000	27.764.800
Bloque 3	425,39	M2	958.000	407.523.620
Bloque 4	84,31	M2	958.000	80.768.980
Bloque 5	378,00	M2	782.000	295.596.000
Bloque 6 y 7	810,00	M2	782.000	633.420.000
Bloque 8	220,00	M2	958.000	210.760.000
Bloque 9	259,80	M2	958.000	248.888.400
Bloque 10	118,50	M2	1.010.000	119.685.000
Bloque 11	120,00	M2	1.010.000	121.200.000
Auditorio	414,07	M2	958.000	396.679.060
Cafeteria	228,00	M2	127.000	28.956.000
Biblioteca	1.018,30	M2	1.661.000	1.691.396.300
Polideportivo	763,14	M2	461.000	351.807.540
Pergolas	92,00	M2	185.000	17.020.000
Senderos Peatonales	350,00	M2	62.000	21.700.000
Plazoleta de acceso	380,00	M2	256.000	97.280.000
Patio central	1.506,00	M2	24.000	36.144.000
Parqueaderos descubiertos	680,00	M2	32.000	21.760.000
Vías vehiculares pavimentadas	576,00	M2	57.000	32.832.000
Vías vehiculares sin pavimento	540,00	M2	30.000	16.200.000
Zonas verdes	4.050,00	M2	24.000	97.200.000
TOTAL CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO				21.361.099.700
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 26.486.878.391



El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$26.486.878.391 (Veintiséis mil cuatrocientos ochenta y seis millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos noventa y un pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



INGRESO CAMPUS SAN ANTONIO



FACHADA EDIFICIO NUEVO



FACHADA EDIFICIO NUEVO



FACHADA EDIFICIO NUEVO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA EDIFICIO AZUL



ASPECTO GENERAL



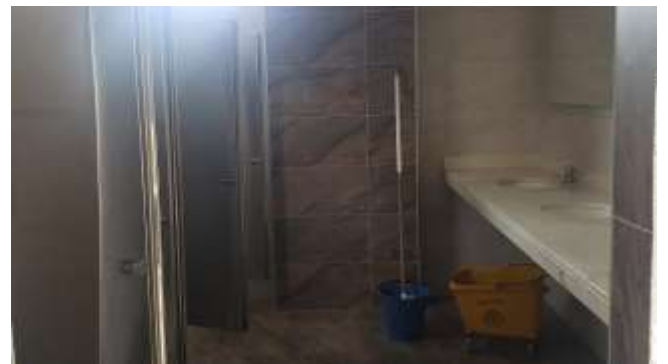
ASPECTO GENERAL



ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO GENERAL



ASPECTO BAÑOS

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BLOQUES AZUL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL OFICINAS



ASPECTO AULAS



ASPECTO BLOQUE TRES



ASPECTO BLOQUE TRES

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO BLOQUE 4</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO BLOQUE 5</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO PERGOLAS



ASPECTO BLOQUE 5



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO OFICINAS	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO BLOQUE 9	ASPECTO AULAS DE CLASE
	
ASPECTO GENERAL	FACHADA BIBLIOTECA

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BIBLIOTECA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO BLOQUE 10



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BLOQUE 11



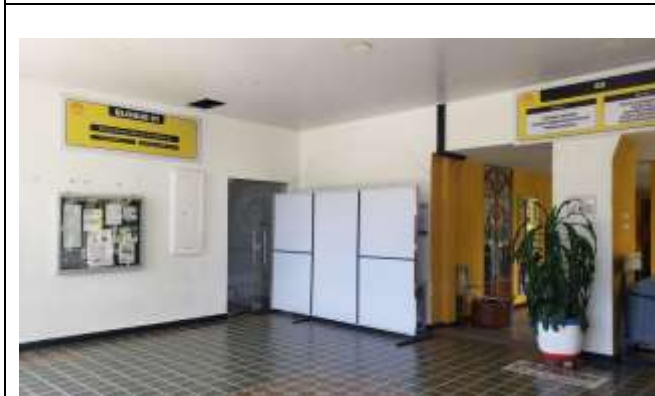
ASPECTO GENERAL



ASPECTO BLOQUE 6



ASPECTO GENERAL




ASPECTO BLOQUE 1



ASPECTO OFICINAS

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
<p>ASPECTO BLOQUE 2</p>	<p>ASPECTO OFICINAS</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL OFICINAS</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO AUDITORIO



ASPECTO AUDITORIO



ASPECTO GENERAL



VÍAS DE ACCESO



Bogotá, Septiembre 24 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en la Calle 9 No. 15-71/73/79 Carrera 16 No. 8-90, en el barrio Belén, del Municipio de Granada, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Diez M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN BODEGA

Calle 9 No. 15-71/73/79 Carrera 16 No. 8-90
Barrio Belén
Municipio de Granada
Meta.

Bogotá, Septiembre 24 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Urbano con la edificación allí construida- Casa Bodega en Granada-Meta.
- 1.2 Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3 Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona sur occidental del municipio de Granada en el departamento del Meta.
- 1.4 Dirección**
Calle 9 No. 15-71/73/79 Carrera 16 No. 8-90, en el barrio Belén
- 1.5 Barrio**
Belén
- 1.6 Ciudad /Departamento**
Granada - Meta
- 1.7 Destinación actual Destinación actual**
El predio se encuentra desocupado y su destinación es comercial.
- 1.8 Documentos solicitados**
- Escritura pública
 - Impuesto Predial año 2020
- 1.9 Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10 Fecha de inspección.**
Agosto 28 de 2020
- 1.11 Fecha del informe**
Septiembre 24 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Calle 9 No. 15-71/73/79 Carrera 16 No. 8-90	236-0026540	50 313-01-00-0005-0001-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 4295 de fecha 9 de Octubre de 1995, expedida por la notaría Tercera del circuito de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del Meta en el en el casco urbano Municipio de Granada, sobre la carrera 16 y Calle 9.

3.1. Municipio de Granada

Es un municipio ubicado en el Meta, Colombia. El área municipal es de 350 km² y el número de habitantes de 98.500. El municipio se encuentra entre los 3 ° 26 "de latitud norte y 73 ° 43" de longitud oeste, y desde 372 a 410 metros sobre el nivel del mar. La temperatura diaria promedio del aire varía entre 25 ° C y 30 ° C. La precipitación anual es de entre 2 400 y 2 800 mm.

El municipio está conectado a la capital del país, Santa Fe de Bogotá a lo largo de una carretera de 180 km y 80 km de la capital regional Villavicencio. Es el segundo municipio más turístico del departamento del Meta después de Villavicencio y la segunda que más recibe población desplazada.

3.2. Delimitación del sector:

El Municipio de Granada, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** con el municipio de San Martín.
- **Occidente:** Lejanías y el Castillo.
- **Oriente:** con San Martín y Fuente de Oro.
- **Sur:** con Fuente de Oro y San Juan de Arama

3.3. 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.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local y zonal, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Carrera 13 y la Calle 15, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de cadena, almacenes de venta de accesorios y locales para Entidades Bancarias, parqueaderos entre otros.

El uso institucional está conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura zonal, donde se desarrollan centros médicos y edificaciones para la prestación de los servicios de educación y bienestar social.

3.3 Vías de acceso e influencia del Sector:

Para llegar al municipio de Granada desde la capital, se cuenta con una carretera principal en muy buenas condiciones que pasa por municipios circunvecinos como Acacias, Guamal y San Martín de los Llanos. Desde regiones más internas del departamento del meta, también hay carreteras como las que comunican Granada con los municipios de Fuente de Oro, San Juan de Arama, El Castillo, entre otros sectores importantes para la economía de la región del Ariari.

3.4. 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.
- ✓ Dentro de la cobertura urbana el transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de colectivos y busetas.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. Servicios Comunes:



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.

Vías Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en pavimento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.

Alumbrado público Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación de sodio sobre postes de cemento.

Servicios públicos El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía, red telefónica y alumbrado público.

3.6. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.

IV. 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 la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 014 de 2011 "por medio del cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Granada" y el acuerdo 020 del 30 Julio 2015 "Por medio del cual se adoptan modificaciones excepcionales al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Granada contenido en el acuerdo 014 de 2011 y se dictan otras disposiciones".

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en los Acuerdos antes mencionados 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:

SECTOR NORMATIVO:	1
SUBSECTOR DE USOS:	I
CLASIFICACIÓN:	Residencial
ÁREAS Y TRATAMIENTOS URBANOS	Desarrollo urbano
CATEGORIA DE USO:	Residencial

USO	DESCRIPCIÓN
USOS PRINCIPALES	Residencial
USOS COMPLEMENTARIOS	Institucional grupo I, comercio grupo I
USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS	Institucional grupo II, Comercial grupo II, industrial grupo I

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
CATEGORÍA DE USO	Residencial

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta la bodega, se ubica en la esquina dentro de la manzana, con frente sobre la Carrera 16 y la Calle 19. Está identificado con la nomenclatura Urbana Calle 19 No. 15-71/73/79 Carrera 16 #8-90.



5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2	ÁREA LINDEROS ESCRITURA	ÁREA IGAC M2
Calle 9 No. 15-71/73/79 Carrera 16 No. 8-90	322	347,2	334

La escritura menciona un área de 322 m², y el IGAC Instituto geográfico Agustín Codazzi tiene 334 m² se midió en campo y se obtiene una medida



muy similar a la del IGAC por lo cual se toma este para la liquidación del valor final.

Se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría: El lote de terreno observa una forma geométrica rectangular.

Relieve: El predio observa una topografía plana.

Frente: 11,2 metros sobre la calle 9.

Fondo promedio: 31 metros sobre la carrera 16

5.6. Adecuaciones

Ninguna en especial.

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Fachada Inmueble

Se trata de una construcción ubicada en la Calle 19 No. 15-71/73/79 Carrera 16 #8-90, barrio Belén, Granada - Meta

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso comercial.

6.3. Áreas de la Construcción

PREDIO	ÁREA VISITA M2	ÁREA IGAC M2
Calle 9 No. 15-71/73/79 Carrera 16 No. 8-90	334	331

De acuerdo con la medición realizada por el evaluador el día de la inspección, es muy similar con el área del IGAC – Instituto geográfico Agustín Codazzi, razón por la cual se adopta éste para la liquidación del valor final. Se sugiere hacer una aclaración de cavidad y linderos.

6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por una construcción de un piso.

6.5. Distribución

DESCRIPCION	CANTIDAD
Bodega	Área de libre de bodega, cuarto de almacenaje, y baño.

6.6. Edad de la Construcción

Se trata de una edificación de 45 años de antigüedad aproximadamente.

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran malos, acordes con su destinación.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un mal estado de conservación.

6.9. Especificaciones Constructivas

CIMENTACIÓN:	Zapatatas aisladas y viga de amarre.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
CUBIERTA:	Placa de concreto, teja de zinc sobre cerchas metálicas
ACABADO DE FACHADA:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERIOR:	Lámina de hierro, Aluminio anodizado, con vidrio cristal incoloro.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina de hierro y Aluminio anodizado.
ZONAS EXTERIORES:	Concreto.

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en concreto

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorosas: Acabados en pañete, estuco y pintura. Teja de zinc sobre cercha metálica

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

Todas las áreas presentan apropiadas condiciones de ventilación e iluminación natural.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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 1°.- 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 3°.- 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en el municipio de Granada, concretamente en el barrio Belén, cuyo frente se encuentra sobre la Calle 9.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.



Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.



MERCADO DE CASAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCIÓN M2	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Casa de Granada Cl. 9 K. 14	\$ 210.000.000	5%	\$ 199.500.000	130	1.100.000	143.000.000	\$ 56.500.000	150	\$ 376.667	La casa cuenta con un espacio para realizar pasados y con un pequeño lote para una huerta		Tel. 3134441296	https://www.fincanal.com.co/casaventa/granada/progreso-del-5220382.aspx
2	Casa en Granada K. 10 CL. 17	\$ 140.000.000	5%	\$ 133.000.000	80	900.000	72.000.000	\$ 61.000.000	160	\$ 381.250	la casa se encuentra en buenas condiciones además tiene		Inmobiliaria Granada Tel. 321 2903389	https://www.icasas.com.co/immueable/170752
3	Casa en Granada K. 10 CL. 17	\$ 340.000.000	8%	\$ 312.800.000	175	900.000	157.500.000	\$ 155.300.000	438	\$ 354.566	venta de casa lote en Granada Mela, con excelente ubicación.		Tel. 3133874751	https://co.fkuz.com/immuebles/venta/casa/venta-casa-lote-granada-3133874751
4	Casa en Granada K. 12 CL. 20	\$ 450.000.000	8%	\$ 398.000.000	460	900.000	414.000.000	\$ 184.000.000	498	\$ 369.478	Ubicación: Ubiicado en la carrera 12 con calle 20 en Granada, Mela. Frente a Fondo.		Tel. 3152822085	https://www.neti.co/cuadrado.com/immueble/venta-lote-casalote-granada-9860
PROMEDIO										\$ 370.490				
DESVIACION										\$ 11.669				
COEFICIENTE DE VARIACION										3.19%				
LIMITE SUPERIOR										\$ 382.160				
LIMITE INFERIOR										\$ 358.821				

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$382.160 y \$358.821 M2; con un valor promedio de \$370.490 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 4,31% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$370.400 Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de



hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Útil	% de (V. Util)	Vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Casa Bodega	331,0	1.170.000	4,5	50	70	71	20	90,25	1.055.980	114.020	114.000	37.734.000



XI. Avalúo Comercial

CASA BODEGA
Calle 19 No. 15-71/73/79 Carrera 16 No. 8-90
Barrio Belén
Granada - Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	334,00	M2	\$ 370.400	\$ 123.713.600
CONSTRUCCIÓN	331,00	M2	\$ 114.000	\$ 37.734.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 161.447.600

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$161.447.600 (Ciento sesenta y un millones cuatrocientos cuarenta y siete mil seiscientos pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PREDIO



ASPECTO FACHADA



ASPECTO INTERIOR



ASPECTO GENERAL



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO



Bogotá, octubre 2 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 127 B No. 18ª-94, en el barrio Pance, de la ciudad de Cali, departamento del Valle del Cauca

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R.D.M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN

CASA

Carrera 127 B No. 18^a-94

Barrio Pance

Cali

Valle del Cauca.

Bogotá, Octubre 2 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Urbano con la edificación allí construida en Cali – Valle del Cauca.
- 1.2. Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3. Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona sur de la ciudad de Cali en el departamento del Valle del Cauca, en la comuna 23 en el barrio Pance.
- 1.4. Dirección**
Carrera 127B No. 18ª-94
- 1.5. Barrio**
Pance
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Cali – valle del Cauca
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
El predio se encuentra ocupado y su destinación es vivienda familiar.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Escritura pública
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 28 de 2020
- 1.11. Fecha del informe**
Octubre 3 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos - 22.75%

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Carrera 127B No. 18ª-94	270-281477	76001-01-00-0639-0000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 3845 de fecha 31 de Diciembre de 1998, expedida por el circuito de Cali.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio del 22.75%

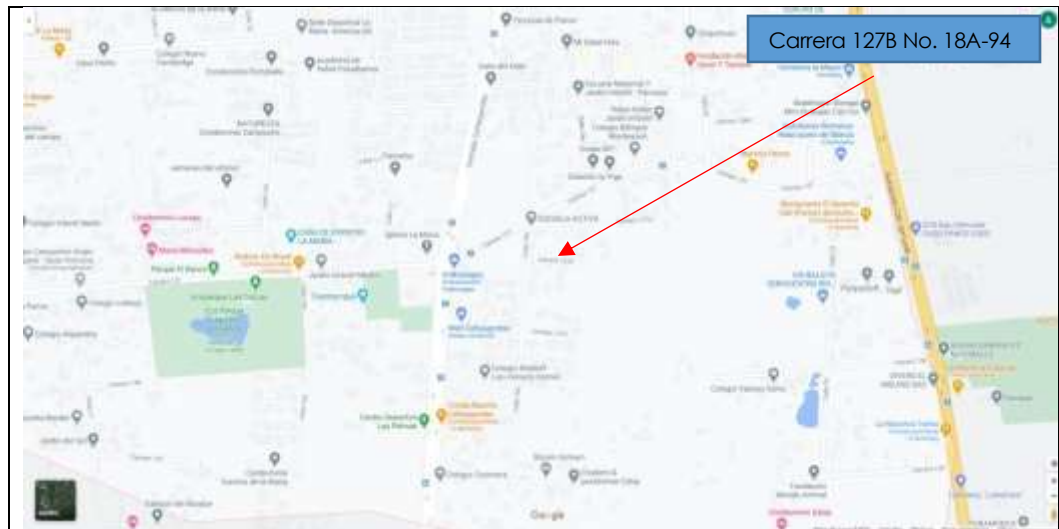
2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



Plano de Localización General- Fuente Google maps

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del valle del Cauca en Cali, sobre la carrera 127B.

3.1. Ciudad Cali

Es un distrito colombiano, capital del departamento de Valle del Cauca y la tercera ciudad más poblada de Colombia. Está situada en la región Sur del Valle del Cauca, geográficamente la ciudad se ubica en el Valle del Río Cauca formado por la cordillera occidental y la cordillera central de la región andina, con una altura promedio de 1000 msnm.

Es la única gran ciudad de Colombia que posee un acceso rápido al Océano Pacífico, dista 114 km de Buenaventura, principal puerto del país.¹⁰ La ciudad forma parte del área metropolitana de Cali, junto con los municipios contiguos a esta.¹¹ Fue fundada el 25 de julio de 1536 por Sebastián de Belalcázar, lo que la convierte en una de las ciudades más antiguas de América.

La ciudad es uno de los principales centros económicos e industriales de Colombia, además de ser el principal centro urbano, cultural, económico, industrial y agrario del suroccidente del país y el tercero a nivel nacional después de Bogotá y Medellín

El área urbana de la ciudad se divide en 22 comunas, estas a su vez se dividen en barrios y urbanizaciones. En toda la ciudad hay 249 barrios aprobados y 91 urbanizaciones.

3.2. Delimitación del sector:

La ciudad de Cali, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** Yumbo y la Cumbre.
- **Occidente:** Dagua y área rural de Buenaventura.
- **Oriente:** con Palmira y Candelaria.
- **Sur:** con Jamundí

3.3. **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.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local y zonal, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Avenida Cañasgordas, la carrera 127 Y la Carrera 125, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de cadena, almacenes de venta de accesorios y locales para Entidades Bancarias, parqueaderos entre otros.

El uso institucional está conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura zonal, donde se desarrollan centros médicos y edificaciones para la prestación de los servicios de educación y bienestar social.

3.3 **Vías de acceso e influencia del Sector:**

La Red Principal: Se refiere a las troncales, transversales que integran las principales zonas de producción y de consumo del país.

- La Troncal de Occidente margen derecha el Río Cauca (Carretera Panamericana)
- La Troncal del Pacífico-margen izquierdo del Río Cauca (Carretera Panorama)
- Cali-Loboguerrero-Buga
- Cartago-Alcalá
- Ansermanuevo Cartago
- La Paila-El Alumbrado
- Palmira-Pradera-Florida

La Red Secundaria: Son vías que unen cabeceras municipales entre si y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una principal.

La Red Terciaria: Son vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas, o unen veredas entre sí.

El Masivo Integrado de Occidente (MIO) es el sistema integrado de transporte masivo (SITM) de la ciudad colombiana de Santiago de Cali. El



sistema es operado por buses articulados, padrones y complementarios, los cuales se desplazan por medio de corredores troncales, pretroncales y complementarios cubriendo rutas troncales, pretroncales y alimentadoras.

3.4. 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.
- ✓ Dentro de la cobertura urbana el transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de colectivos y busetas.
- ✓ El sistema de transporte urbano proporciona un fácil desplazamiento a toda la ciudad.

3.5. Servicios Comunes:

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.

Vías Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en pavimento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.

Alumbrado público Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación de sodio sobre postes de cemento.

Servicios públicos El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía, red telefónica y alumbrado público.

3.6. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas

tradicionales de buses, colectivos y taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

3.7. Actividades Predominantes

Sector es principalmente residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal representada por diferentes superficies desarrolladas sobre ejes principales.

IV. 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 la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 373 de 2014 "por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del plan de contenido a largo plazo del ordenamiento territorial del municipio de Santiago de Cali".

SUBCAPÍTULO II

DE LAS UNIDADES DE PLANIFICACIÓN URBANA Y RURAL

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.

El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana.

1. UPU Menga.
2. UPU Industrial.
3. UPU Río Cauca.
4. UPU Aguablanca.
5. UPU Villanueva.
6. UPU Centro.
7. UPU Versailles.

8. UPU Cerros.
9. UPU Manzana del Saber.
10. UPU Estadio.
11. UPU Santa Elena.
12. UPU Valle del Lili.
13. UPU Meléndez.
14. UPU Pance.
15. UPU Expansión.

Artículo 21. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU). A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

UPU Pance:

1. Consolidar la UPU como área residencial neta en sectores determinados con posibilidad de construcción de vivienda en alta densidad siempre y cuando se adecue la infraestructura necesaria para este fin, con especial énfasis en manejo del drenaje pluvial, acueducto, alcantarillado, movilidad y espacio público.

2. Limitar el desarrollo urbanístico supeditándolo a la oferta hídrica del área priorizando su recuperación y conservación y estructurar el desarrollo urbanístico a partir de las riquezas hídricas del área, conservándolas y usándolas para el mejoramiento de la calidad de vida en los procesos de desarrollo.

3. Fortalecer las actividades económicas localizadas en centralidades según sus particularidades de desarrollo.

4. Consolidar los nodos de equipamientos existentes denominados “Pance” y “Piedra Grande” identificados en la propuesta de equipamientos.

5. Articular la zona del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y el valle geográfico, permeando la zona urbana a través de la conservación del sistema hídrico y de la biodiversidad en el área urbana y previendo servicios con soporte ambiental de recreación, control de microclimas, regulación hídrica, etc.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en los Acuerdos antes mencionados 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:

SECTOR NORMATIVO:	I
SUBSECTOR DE USOS:	I



CLASIFICACIÓN:
ÁREAS Y TRATAMIENTOS URBANOS
CATEGORIA DE USO:

Residencial
Desarrollo urbano
Residencial

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
CATEGORÍA DE USO	Residencial

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta la casa, se ubica en posición medianera dentro la manzana, con frente sobre la Carrera 127B. Está identificado con la nomenclatura Urbana Carrera 127B No. 18ª-94.



Plano de localización específica Google maps

5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2
Carrera 127B No. 18ª-94	1200

Fuente: Títulos de propiedad

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría: El lote de terreno observa una forma geométrica rectangular.

Relieve: El predio observa una topografía plana.



Frente: 30 metros sobre la carrera 127B.
Fondo promedio: 40 metros de fondo.

5.6. Adecuaciones
Ninguna en especial.

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una construcción ubicada en la Carrera 127B #18ª-94, barrio Pance, Cali – Valle del Cauca.

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso residencial.

6.3. Áreas de la Construcción

PREDIO	ÁREA IGAC M2
Carrera 127B No. 18ª-94	160

De acuerdo con la medición realizada por el evaluador el día de la inspección, es muy similar con el área del IGAC – Instituto geográfico Agustín Codazzi, razón por la cual se adopta éste para la liquidación del valor final.

6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por una construcción de un piso y una piscina.

6.5. Distribución



No se pudo ingresar al inmueble en el momento de la visita por tal motivo no fue posible verificar la distribución del mismo.

6.6. Edad de la Construcción

Se trata de una edificación de 38 años de antigüedad aproximadamente.

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran buenos, acordes con su destinación.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un buen estado de conservación.

6.9. Especificaciones Constructivas

CIMENTACIÓN:	Zapatatas aisladas y viga de amarre.
ESTRUCTURA:	Vigas y columnas en concreto reforzado.
CUBIERTA:	Placa de concreto, teja de fibrocemento
ACABADO DE FACHADA:	Pañete y pintura.
MAMPOSTERÍA:	Bloque y ladrillo de arcilla.
VENTANERIOR:	Lámina de hierro, Aluminio anodizado, con vidrio cristal incoloro.
PUERTAS EXTERIORES:	En lámina de hierro y Aluminio anodizado.
ZONAS EXTERIORES:	Concreto.

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en baldosa

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorasones: Acabados en pañete, estuco y pintura

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

Todas las áreas presentan apropiadas condiciones de ventilación e iluminación natural.

VII. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 7.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 7.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 7.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 7.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 7.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 7.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 7.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VIII. 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 1°.- 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 3°.- 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.

IX. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en la ciudad de Cali, concretamente en el barrio Pance, cuyo frente se encuentra sobre la Carrera 127 B.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.



Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.



MERCADO DE CASAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCIÓN M2	VALOR M2 CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	CONTACTO	FUENTE
1	CASA SECTOR PANCE	\$ 2.400.000.000	10%	\$ 2.160.000.000	\$ 495	\$ 1.670.000	\$ 826.650.000	\$ 1.333.350.000	\$ 1.600	\$ 833.344	La casa tiene 3 amplias habitaciones con baño c/u, estudio con baño y cochera	REMAX - GUILLERMO RENGIFO 3154642471	https://www.linc.araiz.com.co/venta/cal/pance-det-3583948.aspx
2	CASA SECTOR PANCE	\$ 4.500.000.000	12%	\$ 3.960.000.000	\$ 710	\$ 2.030.000	\$ 1.441.300.000	\$ 2.518.700.000	\$ 3.000	\$ 839.567	JR inmuebles ofrece para la venta espectacular Casa	JR INMUEBLES 3165318620	https://www.linc.araiz.com.co/venta/cal/pance-det-3583948.aspx
3	CASA SECTOR PANCE	\$ 1.800.000.000	10%	\$ 1.620.000.000	\$ 300	\$ 1.460.000	\$ 438.000.000	\$ 1.182.000.000	\$ 1.500	\$ 788.000	Pance. Preciosa casa campestre independiente, lote 1.500 m2, construidos 330	ESTABLECER INMOBILIARIA [2]3863054 - 3186977158	https://www.linc.araiz.com.co/venta/cal/pance-det-3583948.aspx
PROMEDIO										\$	820.303		
DESVIACION										\$	28.148		
COEFICIENTE DE VARIACION											3.43%		
LIMITE SUPERIOR											\$ 848.452		
LIMITE INFERIOR											\$ 792.155		

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de Lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$848.452 y \$792.155 M2; con un valor promedio de \$820.303 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 3.43% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$480.300

Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de



hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

Conforme lo requiere la aplicación de este método, se establecieron las principales características de las construcciones objeto de avalúo, las cuales fueron inspeccionadas durante la visita de campo.

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

Para la aplicación de la depreciación se utilizó la tabla de Fitto y Corvini, como lo señala la norma, se estableció para el estado de conservación del inmueble la calificación de 1.5 teniendo en cuenta que 1 es un inmueble en perfectas condiciones y 5 es un inmueble para demolición.

DATOS DE ENTRADA

La siguiente tabla muestra la aplicación de la fórmula de Fitto y Corvini.

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Útil	% de (V. Util)	Vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Casa Campestre	160,0	2.500.000	1,5	38	100	38	62	26,24	655.965	1.844.035	1.844.000	295.040.000
2	Piscina	36,0	1.300.000	1,5	38	50	76	12	66,89	869.583	430.417	430.000	15.480.000



XI. Avalúo Comercial

CASA
Carrera 127B No. 18ª -94
Barrio Pance
Cali- Valle del Cauca
Bogotá, octubre de 2020

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	1.200,00	M2	\$ 820.300	\$ 984.360.000
CONSTRUCCIÓN CASA	160,00	M2	\$ 1.844.000	\$ 295.040.000
CONSTRUCCIÓN PISCINA	35,00	M2	\$ 430.000	\$ 15.050.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 1.294.450.000
PROPIEDAD UNILLANOS 22,75%				\$ 294.487.375

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$1.294.450.000 (Mil doscientos noventa y cuatro millones cuatrocientos cincuenta mil pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PREDIO



ASPECTO FACHADA



ASPECTO INGRESO



ASPECTO GENERAL



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO



Bogotá, Septiembre 24 de 2020.

Señores:

Universidad de los Llanos
Atn. Sr. Cristian Andrés Lara Zapata
Tel. (8) 6616800
Email: clara@unillanos.edu.co
Bogotá D.C.

Estimado Señor:

De acuerdo con su atenta solicitud, tenemos el gusto de adjuntar a la presente, nuestro concepto sobre el valor comercial del inmueble ubicado en la Carrera 44 C No. 33-49, en el barrio Barzal Alto, de Villavicencio, departamento del Meta.

Con lo anterior dejamos cumplida su solicitud y quedamos a su disposición para suministrar cualquier información adicional sobre el particular.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "R. Diez M.", with a stylized flourish at the end.

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO
LOTE
Carrera 44 C No. 33-49
Barrio Barzal Alto
Villavicencio
Meta.

Bogotá, Septiembre 24 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Urbano en Villavicencio Departamento del Meta.
- 1.2 Tipo de Avalúo**
Avalúo comercial en el marco de la resolución 620 de 2008 del IGAC, y las Normas Internacionales de Valuación. IVS 101, 102 y 103.
- 1.3 Localización**
El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la zona nor occidental de Villavicencio en el departamento del Meta.
- 1.4 Dirección**
Carrera 44 C No. 33-49
- 1.5 Barrio**
Barzal Alto
- 1.6 Ciudad /Departamento**
Villavicencio - Meta
- 1.7 Destinación actual Destinación actual**
El predio es un lote sin construcciones.
- 1.8 Documentos solicitados**
- Escritura pública
 - Impuesto Predial año 2020
- 1.9 Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10 Fecha de inspección.**
Agosto 28 de 2020
- 1.11 Fecha del informe**
Septiembre 24 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

Según Copia simple formulario de pago de impuestos el titular de los derechos de dominio completo es de:

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	CODIGO CATASTRAL
Carrera 44 C No. 33-49	230-92268	50 001-01-03-0005-0011-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 0119 de fecha 22 de enero de 1997, expedida por la notaría Tercera del circuito de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

Al parecer el predio no observa algún tipo de afectación jurídica tales como hipotecas, servidumbres, anticresis, contratos, etc.

Nota: La presente información no constituye un Estudio Jurídico de los Títulos.

El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el departamento del Meta en Villavicencio en el barrio Barzal Alto.

3.1. Municipio de Villavicencio

Es un municipio colombiano, capital del departamento del Meta y el centro comercial más importante de los Llanos Orientales. Está ubicada en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

Fundada el 6 de abril de 1840, cuenta con una población urbana aproximada de 551.212 habitantes en 2020.5 Presenta un clima cálido y muy húmedo, con temperaturas medias de 28° C y 30°C.

Villavicencio se ubica en el piedemonte de la Cordillera Oriental, al noroccidente del departamento del Meta, en la margen derecha del río Guatiquía.

La ciudad se ubica dentro del departamento del Meta, departamento que, junto al Vichada, Arauca, Casanare, Guainía y el Guaviare conforman los Llanos Orientales. El municipio se encuentra dividido, 446 barrios 8 comunas y 7 corregimientos.

3.2. Delimitación del sector

El Municipio de Villavicencio, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:



- Norte: Restrepo y El Calvario.
- Occidente: con Acacías y el Departamento de Cundinamarca
- Oriente: con Puerto López.
- Sur: con Acacías y San Carlos de Guaroa.

3.3. Actividades Predominantes

El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales. El uso residencial está conformado principalmente por viviendas unifamiliares y torres de vivienda multifamiliar en desarrollos del tipo continua y agrupado.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local y zonal, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Carrera 44, carrera 42 y la calle 35, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo los predominantes los restaurantes, hoteles, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de cadena y de venta de accesorios, entre otros.

El uso institucional conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura Zonal y metropolitana, donde se desarrollan, centros médicos, edificaciones para la prestación de los servicios de educación y entretenimiento.

3.4. Tipos de edificación

En el sector las construcciones más cercanas corresponden a edificaciones del tipo residencial y comercial con alturas variables entre una y tres plantas, estructuras comerciales hasta de 3 plantas.

3.5. Estratificación Socioeconómica

Conforme a las disposiciones contenidas en la Ley 142 del 11 de julio de 1994 Régimen de servicios públicos domiciliarios Capítulo IV y Estratificación Socioeconómica - (Artículos 101 a 104) y demás reglamentaciones de la Secretaria Distrital de Planeación, el sector de localización se encuentra clasificado en estrato (3), correspondiente al nivel socioeconómico medio de la población.

NOTA: la estratificación aplica únicamente para predios con uso residencial, aquellos con usos diferentes a vivienda presentan estratificación comercial e industrial según actividad predominante.

3.6. Accesibilidad

La localización del sector cuenta con importantes vías de la malla vial de la ciudad, le brinda excelentes condiciones de accesibilidad y dotación de transporte público.

3.7. Vías de acceso

Los principales corredores viales que la capital del Meta dispone son:

Avenida del Llano (Calle 31); Avenida Circunvalar (Calle 15 y Carrera 19); Avenida Los fundadores (más conocida como vía Puerto López) (Carrera 33 y Carrera 22); Avenida Los Maracos (Calle 15 y Carrera 18); Avenida Alfonso López (Carrera 29); Avenida Cuarenta (Carrera 40 y Carrera 48); Anillo Vial (Calle y Carrera 1); Avenida Catama (Calle 35) es la más extensa de la ciudad.

Son cuatro los corredores urbanos más importantes en relación con su función, a saber:

- Anillo Vial Central: Distribuidor de transporte urbano
- Avenida del Llano: Fluye todo el sistema de tránsito regional
- Avenida Circunvalar: Fluye el tráfico vehicular de cobertura urbana
- Anillo Perimetral o Vial: Da salida parcial a todo el tráfico regional, rodea el perímetro urbano.

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial, atendiendo grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes. De un lado se encuentra la Carrera 44, la carrera 42, Calle 35 y 37 de buenas especificaciones técnicas, con dos calzadas de doble, con buena iluminación y señalización.

3.8. Infraestructura Urbanística

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.

Vías	Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en pavimento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.
Alumbrado público	Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación de sodio sobre postes de cemento.



Servicios públicos

El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía eléctrica, red telefónica, gas natural y alumbrado público.

3.9. Transporte Público

El servicio de transporte público para el sector es oportuno y permanente, ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de buses, busetas, colectivos, taxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos de la ciudad.

3.10. Actividades Predominantes

Sector es residencial en viviendas unifamiliares. Presenta algunas áreas comerciales de cobertura local y zonal.

3.11. Perspectivas de valorización

La valorización de este sector de actividad múltiple con usos de comercio sobre vías principales, se debe considerar moderada y en términos de mediano plazo.

IV. Reglamentación Urbanística

De conformidad con el Acuerdo 353 de 2000, por medio del cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Villavicencio y el acuerdo 287 de 2015 por medio del cual se dicta el nuevo plan de ordenamiento territorial del municipio de Villavicencio.

Capítulo XI “De la clasificación del suelo”.

Artículo 76. El suelo urbano está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos que dispongan de infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado en el cual se permita llevar a cabo actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, se encuentra delimitado en el Plano No. 10A “Clasificación del Suelo Urbano”.

Artículo 284°. - Uso Vivienda.

Es el destinado para el albergue de forma permanente al individuo y la familia a garantizando de manera digna la satisfacción de sus necesidades básicas. El uso de vivienda se permite en cualquier Área de Actividad Urbana siempre y cuando se garanticen las condiciones adecuadas de habitabilidad y los derechos de los moradores.

Parágrafo 1. Los proyectos de vivienda podrán desarrollarse por medio de construcciones individuales o unifamiliares, en edificaciones en altura o multifamiliares, y en agrupaciones de vivienda de acuerdo con las densidades determinadas en el capítulo II de Cargas y Beneficios del presente Plan.

El predio objeto de estudio se encuentra uso comercial vivienda, con uso de equipamiento categoría 1 de bajo impacto, Unidades de salud.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

La norma vigente contenida en los Acuerdos antes mencionados 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:

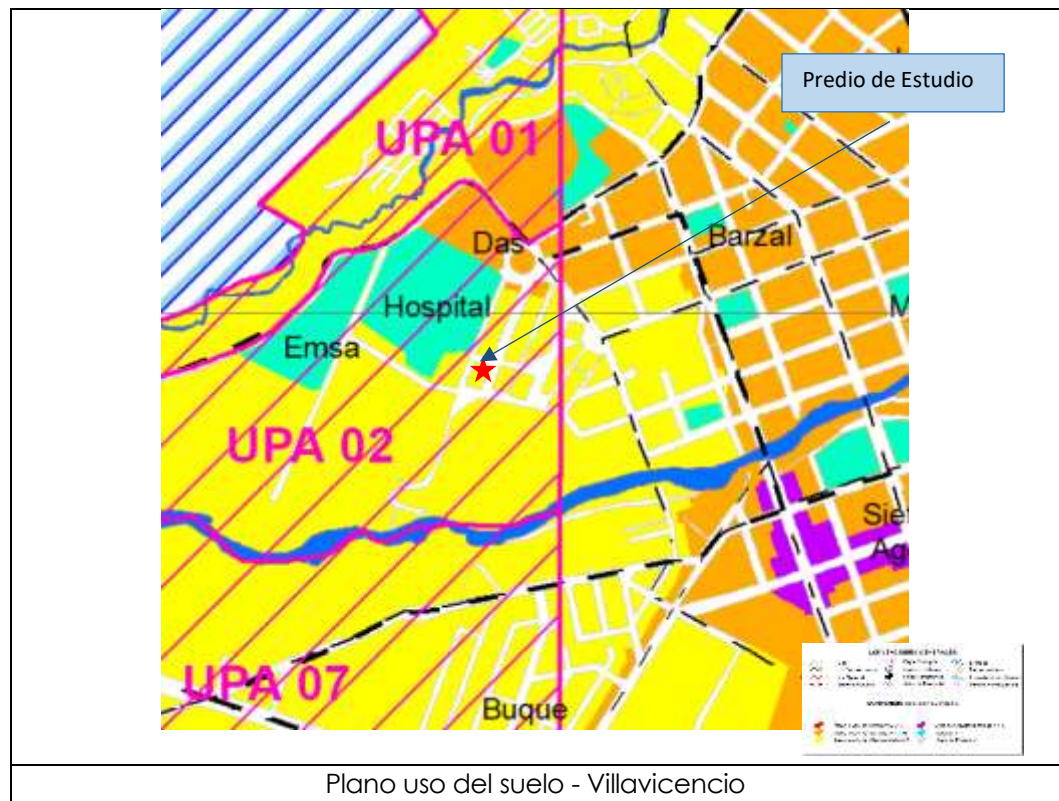
SECTOR NORMATIVO:	1
SUBSECTOR DE USOS:	I
CLASIFICACIÓN:	Residencial
ÁREAS Y TRATAMIENTOS URBANOS	Desarrollo urbano
CATEGORIA DE USO:	Residencial

USO	DESCRIPCIÓN
USOS PRINCIPALES	Residencial
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio grupo I, Equipamiento categoría 1
USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS	Comercial grupo II y III, industrial grupo I, 2 y 3, Actividades especiales categoría 2 y 3.

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
CATEGORÍA DE USO	Área de actividad Residencial predominante (AARP)



V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta la bodega, se ubica con frente sobre la Carrera 44C y la Calle 33. Está identificado con la nomenclatura Urbana Carrera 44 C No. 33-49.



Plano de localización específica Geoportal IGAC

5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2	ÁREA IGAC M2
Carrera 44 C No. 33-49 Barrio Barzal Alto	8667	7244

La escritura menciona un área de 8.667 m², y el IGAC – Instituto geográfico Agustín Codazzi un área de 7.244 m²; para nuestro ejercicio valuatorio se toma el área de la escritura para la liquidación del valor final.

Se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos.

5.3. Linderos

Los linderos y demás especificaciones de los lotes de terreno se encuentran contenidos en el respectivo título de propiedad.

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración Geométrica:

El lote de terreno observa una forma geométrica irregular.



Relieve: El predio observa una topografía plana.
Frente: 65 metros sobre la carrera 44.
Fondo promedio: 98 metros sobre la calle 33

5.6. Adecuaciones
Ninguna en especial.

VI. Certificación del consultor

CODIGRAF., sus directivos y afiliados no tienen intereses financieros ni de otra índole en los bienes evaluados, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales

- 6.1.** Codigraf, y el profesional valuador que participa en el presente estudio, cumple con lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 556 de 2014, los cuales tienen como objeto regular y establecer las responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia, propendiendo por la transparencia y la equidad entre las personas en el desarrollo de la actividad valuatoria; señalando de forma tal que no se encuentra incurso para participar en el desarrollo del presente estudio de valuación.
- 6.2.** La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas en los avalúos se observarán las normas técnicas específicas adecuadas al objeto de cada avalúo, se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF 13 o IFRS y la metodología establecida en la resolución 620 del IGAC, Ley 105 de 1.994, ley 388 de 1.977, Decreto reglamentario 1420 de 1.998, Estándares Internacionales de Valuación del 2011, sus siglas en inglés IVS, (International Valuation Standar Council), en especial la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipo".
- 6.3.** El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo "Good Will", primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- 6.4.** Bajo la gravedad del juramento, el profesional valuador participante en el presente estudio de avalúo manifiesta que las declaraciones contenidas en el presente documento de avalúo y sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas; así como el procedimiento metodológico es el apropiado para este tipo de estudios.
- 6.5.** El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 "Contenido de Informes de Valuación" y la NTS I 01 "Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos".
- 6.6.** El presente informe ha sido elaborado de conformidad con la normativa legal vigente en materia valuatoria y las normas del "Código Colombiano de Ética del Avaluador", la NTS S 04 "Código de conducta del valuador".



- 6.7. El presente informe se basa en la buena fe del solicitante en suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, los cuales fueron verificados sin encontrar inconsistencias que implicaran diferencias de importancia en el resultado final.

VII. 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.

VIII. Consideraciones Generales

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del avalúo comercial para efectos contables, las siguientes consideraciones generales:

La localización general del inmueble en Villavicencio, concretamente en el barrio Barzal Alto, cuyo frente se encuentra sobre la Carrera 44 C.

El apropiado manejo del espacio público y la completa infraestructura urbana y de servicios públicos con que cuenta el sector de localización.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas altamente favorables debido ya que dispone de importantes vías que forman parte del sistema vial y de transporte del Municipio.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados.

El análisis para el valor de reposición se ha realizado sobre los costos actuales de una



construcción similar sin considerar su actual ubicación.

La investigación de mercado en el vecindario inmediato para inmuebles con especificaciones de alguna manera comparables al avaluado, así como el conocimiento de avalúos efectuados por firmas colegas, y de transacciones comerciales efectuadas recientemente

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El presente avalúo comercial no constituye un estudio jurídico sobre la tradición del inmueble.

El presente avalúo tiene 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.

El evaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad evaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha. El evaluador certifica en el presente informe sólo sus análisis profesionales.

Es importante además hacer énfasis con la diferencia que podría existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que este estudio concede al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como habilidad de los negociadores, plazos concedidos para el pago, tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, la necesidad, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que se le vaya a dar al inmueble, factores estos que sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

En ningún caso el evaluador, puede garantizar que el avalúo cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.



IX. Metodología Valuatoria

9.1 INVESTIGACION 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, volviéndolos 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)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

Dentro de la investigación de mercado realizada de predios localizadas en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

MERCADO DE LOTES

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE	
1	Lote en villavicencio Cl. 38 K. 33	\$ 2.000.000.000	7%	\$ 1.860.000.000	\$ 1.860.000.000	5600	\$ 332.143	2 Lotes sobre avenida, por la carretera del amor frente a la granja escolar justo en la		Tel. 3208017929	https://www.lincaraiz.com.co/lote-venta/villavicencio/villavicencio-det-	
2	Lote en villavicencio K. 23 AV. Catama	\$ 8.816.500.000	8%	\$ 8.111.180.000	\$ 8.111.180.000	25190	\$ 322.000	Vendemos terreno URBANO en zona de expansión de Villavicencio Meta, en la salida		Facil inmobiliaria tel. 3113096721	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MC-O-522198458-lote-terreno-en-la-	
3	Lote en villavicencio Cl. 19 k.36	\$ 11.350.000.000	8%	\$ 10.442.000.000	\$ 10.442.000.000	35500	\$ 294.141	Lote en suelo urbano, con infraestructura de servicios perimetral, en		Tel. 3153184974	https://www.lincaraiz.com.co/lote-venta/villavicencio/san_jorge-det-	
PROMEDIO							\$ 316.095					
DESVIACION							\$ 19.677					
COEFICIENTE DE VARIACION							6.23%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 335.772					
LIMITE INFERIOR							\$ 296.417					

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Dentro del análisis de las ofertas de lotes en el sector se estableció un rango para el valor por metro cuadrado que oscila entre los \$335.772 y \$296.417 M2; con un valor promedio de \$316.095 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 6.23% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$316.000 Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

9.2 INVESTIGACION DIRECTA

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



X. Avalúo Comercial

LOTE

Carrera 44 c No. 33-49

Barrio Barzal Alto

Villavicencio - Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	8.667,00	M2	\$ 316.000	\$ 2.738.772.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 2.738.772.000

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$2.738.772.000 (Dos mil setecientos treinta y ocho millones setecientos setenta y dos mil pesos M/cte).**

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público

RNA 4085 Fedelonjas

RAA Aval 79716889

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 a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas 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 será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
INGRESO PREDIO	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO