



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 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 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 km<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, equivalente a 1.671.172.95 Ha., discriminados de la siguiente manera:

RURAL NO SUB URBANO: 16.302.033.846.28 m<sup>2</sup>, que equivalen a 1.630.203.38 Ha.

RURAL SUB URBANO: 409.695.678.16 m<sup>2</sup>, 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 <sup>2</sup>
CONSTRUCCIÓN No. 2	160,00 M <sup>2</sup>
CONTRUCCIÓN No. 3	72,00 M <sup>2</sup>
CONTRUCCIÓN No. 4	40,00 M <sup>2</sup>
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>	<b>456.00 M<sup>2</sup></b>
<b>AREA CATASTRAL</b>	<b>313, 00 M<sup>2</sup></b>

**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, 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	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 spoli, casa mayordomo, casa obreros, cocina, bodega.		Tel. 3212404863	<a href="https://www.fincas.com.co/finca-venta/puerto-gallan/v-eredo_alto_manacacias">https://www.fincas.com.co/finca-venta/puerto-gallan/v-eredo_alto_manacacias</a>
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	<a href="https://www.fincas.com.co/finca-venta/puerto-gallan/finca_palmita">https://www.fincas.com.co/finca-venta/puerto-gallan/finca_palmita</a>
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 Inmobiliaria - 3112321994	<a href="https://www.puntopropiedad.com/inmueble/153218">https://www.puntopropiedad.com/inmueble/153218</a>
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	<a href="https://inmuebles.com.co/finca-venta/puerto-gallan/v-eredo-atimena">https://inmuebles.com.co/finca-venta/puerto-gallan/v-eredo-atimena</a>
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	<a href="https://www.puntopropiedad.com/agregadorDetalle?acid=1344326&amp;agregador=mtul&amp;u=mtulcontent">https://www.puntopropiedad.com/agregadorDetalle?acid=1344326&amp;agregador=mtul&amp;u=mtulcontent</a>
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 <sup>2</sup> )	Clase	Eclad	Vida Util	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m2	Vlr comercial Adoptado (\$/m <sup>2</sup> )	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
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>				<b>\$ 2.670.849.500</b>

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