



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

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

DESCRIPCIÓN	ÁREA
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
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	701.03 M²
ÁREA 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, 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 NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE
1	Fina 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	Fina 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 Raíces Tel. 3203711240	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/tauramena-del-5275041.aspx
3	Fina 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	Fina 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 Estruc. 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

	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO VIA DE INGRESO	VÍA DE ACCESO