



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



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](mailto: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 intervenirirse 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.

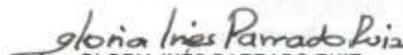
**Nota:** Con base en lo anterior, debe quedar claro que los **CONCEPTO DE USO DEL SUELO** expedidos por los curadores urbanos: 1) Únicamente señalan las "Normas referentes al uso del suelo" establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 287 de 2015, y no constituyen diligencia de verificación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

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

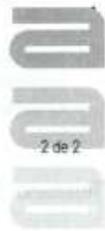
establecidos en la Ley 232 de 1995, tales como: "intensidad auditiva, horario, ubicación y destinación ", verificación que es competencia de otras autoridades municipales. 2) NO CONCEDEN PERMISO PARA EL FUNCIONAMIENTO, ADECUACIÓN O CONSTRUCCIÓN DE NINGUN ESTABLECIMIENTO; por lo tanto, en caso que la 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

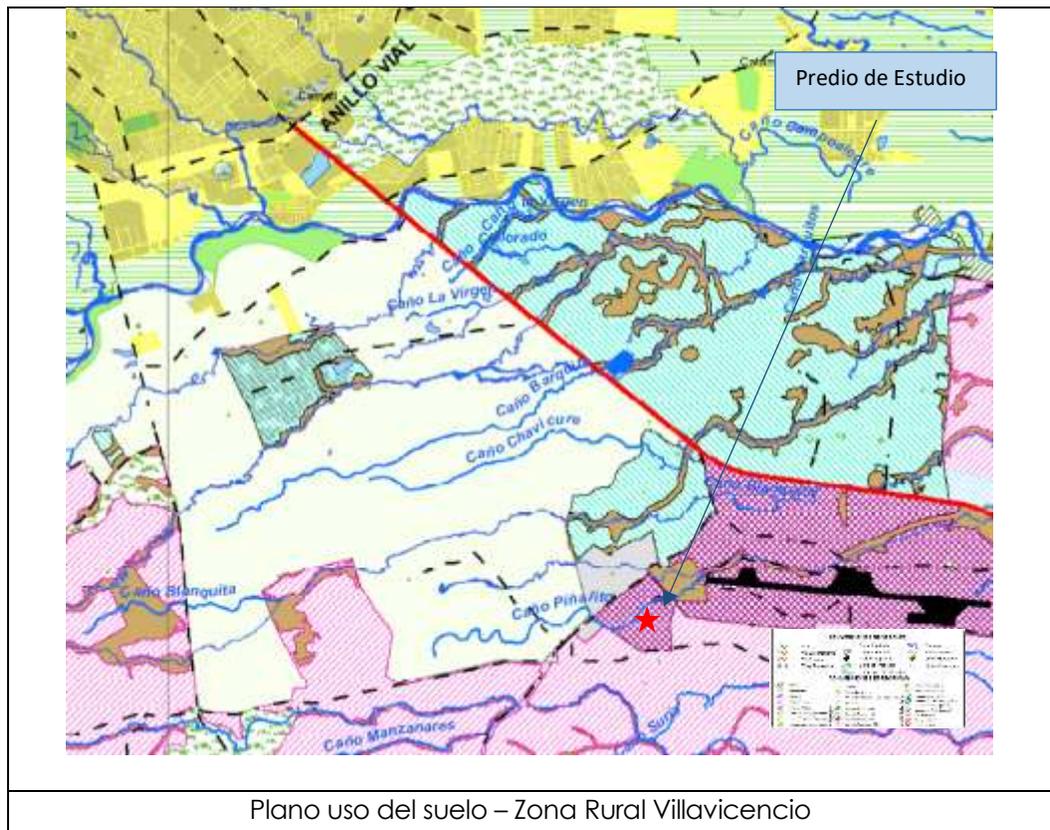
Elaboró: Arq. Gloria P.



#### 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
<b>TOTAL</b>	<b>422.176</b>

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.



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:



**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 peticionario.
- 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 admon - 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 multiple 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.
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 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	<a href="https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-cañas-negras-del-">https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-cañas-negras-del-</a>
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	<a href="https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-san-nicolas-del-">https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-san-nicolas-del-</a>
	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	<a href="https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-mesetas-del-">https://www.fincas.com.co/finca-en-venta/villavieja-vereda-mesetas-del-</a>
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 5660994	<a href="https://inmuebles.com.co/MCCO-4888005-40-hectareas-en-">https://inmuebles.com.co/MCCO-4888005-40-hectareas-en-</a>
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	Vlaj. Util	% de (V. Util)	Vlaj. 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 Alberth 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, Necropias Torreon	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 biologico, 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, 83-3 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 matematicas y aulas B-17	salones B17-1,B17-2, B17-3, licenciatura matematicas 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, B12-2 B12-3, 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. entomopatogenos	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	Cafeteria 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	Cafeteria MVZ	cafeteria 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	Fisiologia de esfuerzo	Fisiologia 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	pocetas 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 Psicológica (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, graderías 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	Graderías	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
													<b>CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO</b>	<b>27.724.572.640</b>
													<b>VALOR TERRENO TOTAL</b>	<b>5.737.371.840</b>
													<b>VALOR TOTAL SEDE SAN ANTONIO</b>	<b>33.461.944.480</b>



## 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
<b>TERRENO</b>	422.176,00	M2	13.590	<b>5.737.371.840</b>
<b>CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO</b>				
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
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES, OBRAS CIVILES Y ORNATO</b>				<b>27.724.572.640</b>
<b>TOTAL AVALÚO</b>				<b>33.461.944.480</b>

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

	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>E5- LEONARDO DA VINCI</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>

## 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

	
<p>LAB. MICROBIOLOGÍA VEGETAL</p>	<p>ASPECTO GENERAL</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>LAB. FISICA</p>
	
<p>ASPECTO GENERAL</p>	<p>ÁULAS DE CLASE</p>

## 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

	
LAB. BIOLOGÍA	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO BLOQUE 8	E-3 CIENCIAS BÁSICAS
	
ASPECTO HERBARIO	LAB. QUIMICA

## 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

	
ASPECTO BLOQUE 29	ASPECTO CANCHA
	
ASPECTO COLISEO	ASPECTO COLISEO
	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL

## 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



ASPECTO PISCINA



ASESORIA PSICOLÓGICA



E6 – BIENESTAR ESTUDIANTIL



ASPECTO BLOQUE 20



TANQUE



CLINICA VEGETARIANA

## 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