



Bogotá, Octubre 19 de 2020.

Señores:

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

Estimado Señor:

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

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

Atentamente

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

RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ

Consultor Inmobiliario
Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889



INFORME DE AVALUO COMERCIAL

PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN CAMPUS SAN ANTONIO

barrio El Barzal

Villavicencio

Meta

Bogotá, Octubre 19 de 2.020

I. Información Básica

1.1 Tipo de Inmueble

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

1.2. Tipo de Avalúo

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

1.3. Localización

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

1.4. Dirección

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

1.5. Barrio

Barzal

1.6. Ciudad /Departamento

Villavicencio - Meta

1.7. Destinación actual Destinación actual

El predio es un edificio con uso educativo.

1.8. Documentos solicitados

- Impuesto Predial año 2020

1.9. Solicitante

Universidad de los Llanos

1.10. Fecha de inspección.

Agosto 30 de 2020

1.11. Fecha del informe

Octubre 19 de 2020.



II. Aspecto Jurídico

2.1. Propietario

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

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

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

2.3. Títulos de propiedad

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

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

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

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

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

III. Características Generales del sector de Localización



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

3.1. Municipio de Villavicencio

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

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

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

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



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

3.2. Delimitación del sector

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

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

3.3. Actividades Predominantes

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

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

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

3.4. Tipos de edificación

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

3.5. Estratificación Socioeconómica

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



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

3.6. Accesibilidad

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

3.7. Vías de acceso

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

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

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

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

3.8. Infraestructura Urbanística

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

Vías

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



general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.

Alumbrado público

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

Servicios públicos

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

3.9. Transporte Público

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

3.10. Actividades Predominantes

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

3.11. Perspectivas de valorización

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

IV. Reglamentación Urbanística

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

Capítulo XI “De la clasificación del suelo”.

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

Artículo 284°. - Uso Vivienda.

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

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

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

4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

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

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

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

4.2 USOS DEL SUELO

Los usos permitidos para el predio objeto de estudio, revisado el acuerdo municipal y la cartografía de soporte (Plano de Usos) corresponden:

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



V. Características generales del Terreno

5.1. Identificación

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

Matrícula 50001-01-03-0013-0037-000



Matrícula 50001-01-03-0013-0038-000



Matrícula 50001-01-03-0013-0039-000



5.2. Cabida Superficial

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

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

Se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos.

5.3. Linderos

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

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma geométrica irregular.



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

5.6. Adecuaciones
Ninguna en

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



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

6.2. Destinación

La edificación es destinada uso Educativo.

6.3. Áreas de la Construcción

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

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

6.4. Número de pisos

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

6.5. Distribución

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

6.6. Edad de la Construcción

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

6.7. Categoría de los acabados

Se consideran buenos, acordes con su destinación.

6.8. Estado de conservación

En general el inmueble observa un buen estado de conservación.



6.9. Especificaciones Constructivas

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

6.10. Descripción de acabados por dependencias

Pisos: Pisos en concreto

Muros: Acabados en pañete, estuco y pintura.

Cielorazos: Acabados en pañete, estuco y pintura.

6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación

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

VII. Certificación del consultor

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

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



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

VIII. Método del Avalúo

Para determinar el valor comercial del inmueble se tuvo en cuenta la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante la resolución 620 de septiembre 23 de 2008. El método aplicado fue el siguiente:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

La depuración de ofertas de inmuebles de similares especificaciones, localizadas en la misma zona, permite establecer el rango de valores posibles para el área privada, teniendo en cuenta factores asociados al área, el tipo y la ubicación. En esta investigación se analizaron ofertas en edificaciones cercanas.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

IX. Consideraciones Generales

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

El presente avalúo tiene vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

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

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

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



X. Metodología Valuatoria

10.1 INVESTIGACION INDIRECTA

Se reunió, clasificó y analizó un conjunto de datos de inmuebles comparables expuestos en el mercado abierto, aplicando los correspondientes ajustes de acuerdo con las características específicas de cada uno, con el fin de homogenizar la oferta encontrada, volviéndolos comparables con los inmuebles objeto del presente estudio, y que dan una tendencia de valor en la zona en este tipo de edificaciones, permitiendo así promediar y fijar parámetros comparativos para determinar el valor del inmueble objeto del estudio, teniendo en cuenta que se trata de valores susceptibles de negociación.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.




Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados. Dentro del análisis de cada inmueble que conforma el estudio de mercado, se tuvieron en cuenta las siguientes variables.

- Condiciones del mercado en cuanto a oferta y demanda.
- Desarrollo del entorno.
- Localización específica del inmueble.
- Área y forma geométrica.
- Construcciones y estado de conservación (para los bienes en oferta)
- Equipamiento y mobiliario de la edificación.

COMPARABLES (INPUTS)

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

MERCADO DE LOTES

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

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

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

VALOR ADOPTADO:

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

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3. AVALÚO CONSTRUCCIONES

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



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

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

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

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

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

DATOS DE ENTRADA

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



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



XI. Avalúo Comercial

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

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



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

Valuador:

Rubén Darío Díez Martínez

Contador Público
RNA 4085 Fedelonjas
RAA Aval 79716889

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000 expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año contado a partir de la fecha de su expedición; siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma. (NTS1). El valuador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto al solicitante del avalúo, salvo en el caso en que sea solicitado por una autoridad competente.

REGISTRO FOTOGRAFICO



INGRESO CAMPUS SAN ANTONIO



FACHADA EDIFICIO NUEVO



FACHADA EDIFICIO NUEVO



FACHADA EDIFICIO NUEVO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA EDIFICIO AZUL



ASPECTO GENERAL



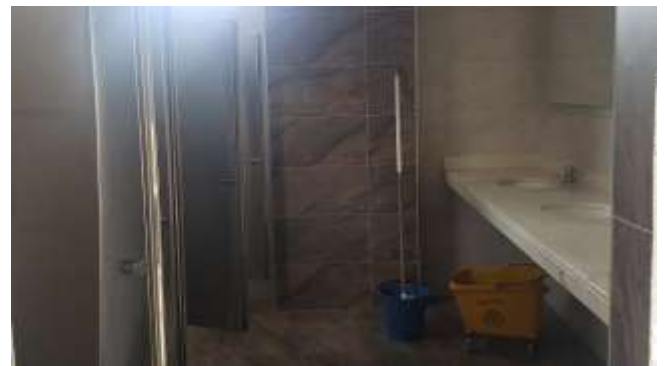
ASPECTO GENERAL



ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO GENERAL



ASPECTO BAÑOS

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BLOQUES AZUL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL OFICINAS



ASPECTO AULAS



ASPECTO BLOQUE TRES



ASPECTO BLOQUE TRES

REGISTRO FOTOGRAFICO

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

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO PERGOLAS



ASPECTO BLOQUE 5



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

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

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BIBLIOTECA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ASPECTO BLOQUE 10



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



ASPECTO BLOQUE 11



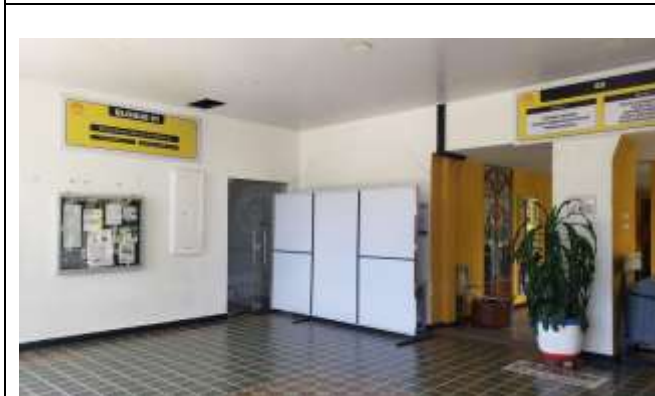
ASPECTO GENERAL



ASPECTO BLOQUE 6



ASPECTO GENERAL




ASPECTO BLOQUE 1



ASPECTO OFICINAS

REGISTRO FOTOGRAFICO

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

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO GENERAL	ASPECTO GENERAL
	
ASPECTO AUDITORIO	ASPECTO AUDITORIO
	
ASPECTO GENERAL	VÍAS DE ACCESO