



Bogotá, Septiembre 24 de 2020.

Señores:

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

Estimado Señor:

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

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

Atentamente

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

**RUBEN DARIO DIEZ MARTINEZ**

Consultor Inmobiliario  
Contador Público  
RNA 4085 Fedelonjas  
RAA Aval 79716889



## **INFORME DE AVALUO COMERCIAL**

### **PREDIO TERRENO Y CONSTRUCCIÓN BODEGA**

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

Bogotá, Septiembre 24 de 2.020



## I. Información Básica

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



## II. Aspecto Jurídico

### 2.1. Propietario

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

Universidad de los Llanos

NIT. 892.000.757-3

### 2.2. Matricula inmobiliaria y código Chip

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

### 2.3. Títulos de propiedad

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

### 2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

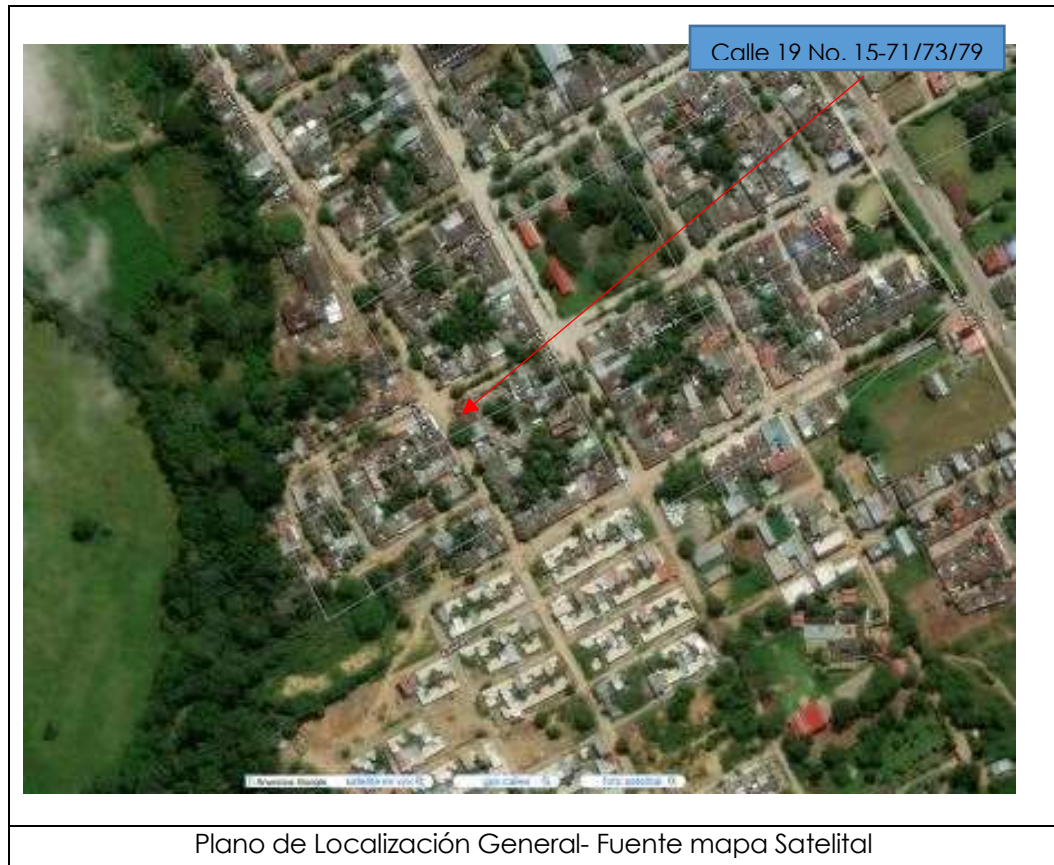
### 2.5. Anotaciones

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

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

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

### III. Características Generales del sector de Localización



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

#### 3.1. Municipio de Granada

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

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

#### 3.2. Delimitación del sector:

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

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

### **3.3. Actividad Predominante:**

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

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

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

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

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

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

- ✓ Infraestructura vial de buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- ✓ Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, gas natural acueducto y alcantarillado.
- ✓ Dentro de la cobertura urbana el transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales de colectivos y busetas.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

### **3.5. Servicios Comunes:**



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

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

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

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

### **3.6. Transporte Público**

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

### **3.7. Actividades Predominantes**

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

#### IV. Reglamentación Urbanística

A continuación, se expondrán los elementos más relevantes de la reglamentación y usos del suelo que caracteriza el sector de localización y por ende la propiedad en estudio.

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

##### 4.1. CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES

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

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

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

##### 4.2 USOS DEL SUELO

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

USO	DESCRIPCIÓN
CATEGORÍA DE USO	Residencial



## V. Características Generales del Terreno.

### 5.1. Identificación

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



### 5.2. Cabida Superficial

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

La escritura menciona un área de 322 m<sup>2</sup>, y el IGAC Instituto geográfico Agustín Codazzi tiene 334 m<sup>2</sup> se midió en campo y se obtiene una medida



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

Se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos.

**5.3. Linderos**

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

**5.4. Fuente**

Documentos suministrados

**5.5. Configuración**

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

**Relieve:** El predio observa una topografía plana.

**Frente:** 11,2 metros sobre la calle 9.

**Fondo promedio:** 31 metros sobre la carrera 16

**5.6. Adecuaciones**

Ninguna en especial.

## VI. Características Generales de la Construcción.

### 6.1. Generalidades



Fachada Inmueble

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

### 6.2. Destinación

La edificación es destinada uso comercial.

### 6.3. Áreas de la Construcción

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

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

### 6.4. Número de pisos

El inmueble está conformado por una construcción de un piso.

### 6.5. Distribución

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

**6.6. Edad de la Construcción**

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

**6.7. Categoría de los acabados**

Se consideran malos, acordes con su destinación.

**6.8. Estado de conservación**

En general el inmueble observa un mal estado de conservación.

**6.9. Especificaciones Constructivas**

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

**6.10. Descripción de acabados por dependencias**

**Pisos:** Pisos en concreto

**Muros:** Acabados en pañete, estuco y pintura.

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

**6.11. Condiciones naturales de iluminación y ventilación**

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

## VII. Certificación del consultor

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

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



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

## VIII. Método del Avalúo

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

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

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

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

## IX. Consideraciones Generales

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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



## **X. Metodología Valuatoria**

### **10.1 INVESTIGACION INDIRECTA**

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

#### **DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA.**

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

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

#### **COMPARABLES (INPUTS)**

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







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

### DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

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

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

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

### DATOS DE ENTRADA

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

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



## XI. Avalúo Comercial

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

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

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

**Valuador:**

**Rubén Darío Díez Martínez**

Contador Público  
RNA 4085 Fedelonjas  
RAA Aval 79716889

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

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

## REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA PREDIO



ASPECTO FACHADA



ASPECTO INTERIOR



ASPECTO GENERAL



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO