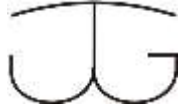
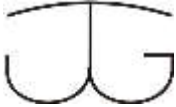
 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 1 de 22</p>
---	---	--

Contenido

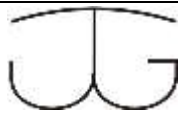
1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.....	5
1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:	5
1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN	5
1.3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO	5
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.....	5
2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN –ALCANCE DEL TRABAJO	5
2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:	6
3. TIPO DE ACTIVO	6
4. IDENTIFICACION DEL ACTIVO A AVALUAR:.....	6
4.1. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	6
4.2. PAÍS DE UBICACIÓN:.....	6
4.3. DEPARTAMENTO:	6
4.4. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	6
4.5. NOMBRE DEL PREDIO:	6
5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.	7
5.1. INFORMACIÓN DEL SECTOR.....	7
5.1.1. SERVICIOS PUBLICOS	7
5.1.2. USOS PREDOMINANTES:	7
5.1.3. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR	7

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 2 de 22</p>
---	---	--

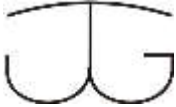
5.1.4.	VIAS DE ACCESO	7
5.1.5.	ESTRATO SOCIOECONOMICO	7
5.1.6.	SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	7
5.2.	INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.	7
5.2.1.	USO ACTUAL.....	7
5.2.2.	UBICACIÓN.....	8
5.2.3.	TERRENO	8
5.2.4.	LINDEROS	9
5.2.5.	TOPOGRAFIA	9
5.2.6.	FORMA.....	9
5.2.7.	CUADRO DE AREAS.....	9
5.3.	CONSTRUCCION.....	9
5.4.	CONDICIONES AGRONOMICAS	9
5.5.	CONDICIONES CLIMATICAS	9
5.6.	CARACTERIZACION DE CULTIVOS.....	10
6.	IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS	10
6.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	10
6.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	10
6.3.	CÉDULA CATASTRAL:	10
6.4.	CHIP:.....	10
6.5.	OBSERVACIONES JURIDICAS:	10
7.	EDAD DEL INMUEBLE, VIDA UTIL TECNICA Y VIDA UTIL REMANENTE:.....	10
8.	BASE DE VALOR:.....	10
9.	REFERENCIAS NORMATIVAS:	11

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 3 de 22</p>
---	---	--

10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:	12
11. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.	13
11.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:	13
11.2. FECHA DEL INFORME:	14
11.3. FECHA DE VALUACION Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:	14
12. TECNICAS DE VALORACION.	14
12.1. ENFOQUE TECNICAS DE VALORACION:	14
12.2. TECNICAS DE VALORACION:	14
13. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS	15
14. ALCANCE DE LA INVESTIGACION	15
15. NATURALEZA Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACION BASE	16
16. HIPOTESIS ESPECIALES	16
17. MEMORIA DE CALCULO	16
18. CONCLUSIONES Y PRESENTACION	17
19. RESTRICCIONES EN EL USO, DISTRIBUCION Y PUBLICACION	17
20. JERARQUIA DEL VALOR RAZONABLE	17
21. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:	18

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 4 de 22</p>
---	---	--

22.	INFORMACION A REVELAR.....	18
22.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	18
22.2.	SEGURIDAD:.....	18
22.3.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:	19
23.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:.....	19
24.	OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES	20
25.	VALUACION:	21
26.	FIRMA DEL AVALUADOR	21
27.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.....	22
27.1.	NOMBRE DEL VALUADOR	22
27.2.	REGISTRO DE ACREDITACION DEL AVALUADOR	22
28.	ANEXOS	22

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 5 de 22</p>
---	---	--

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE.

1.1. NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE:

UNIVERSIDAD DEL QUINDIO

1.2. DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit: 8900004328

1.3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALUO

Se consultó para la realización del presente avalúo la siguiente documentación:

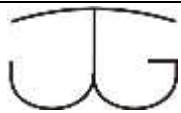
- Certificado de Tradición del Inmueble

2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN –ALCANCE DEL TRABAJO

Determinación del valor comercial del inmueble para su utilización con fines contables y/o actualización de activos fijos de la compañía UNIVERSIDAD DEL QUINDIO.

Para tal fin, se asume como marco normativo la legislación vigente sobre el tema valuatorio en Colombia, en especial el Decreto N° 1420 del 24 de Julio de 1998 de la Presidencia de la República y la Resolución N° 620 del 23 de Septiembre de 2008, expedido por el instituto Geográfico Agustín Codazzi.

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 6 de 22</p>
---	---	--

La aplicación que se pretende dar al presente estudio, de acuerdo con la IVS 300 es la Valuación para la Elaboración de Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

UNIVERSIDAD DEL QUINDIO

3. TIPO DE ACTIVO

El Inmueble según NIC 16, P6, es un Activo Tangible que tiene la compañía producto de una donacion; de acuerdo con la NIC 16 (P 8 y 9) el inmueble es tipo 1.

4. IDENTIFICACION DEL ACTIVO A AVALUAR:

4.1. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:

4.2. PAÍS DE UBICACIÓN:

Colombia.

4.3. DEPARTAMENTO:

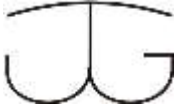
Valle del Cauca

4.4. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:

Municipio de Bolívar

4.5. NOMBRE DEL PREDIO:

Vereda Naranjalito

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 7 de 22</p>
---	---	--

5. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.

5.1. INFORMACIÓN DEL SECTOR.

5.1.1. SERVICIOS PUBLICOS

Informacion no suministrada

5.1.2. USOS PREDOMINANTES:

De acuerdo con certificación del Secretario de agricultura y Ambiente del Municipio de Bolívar, el predio y la zona presentan condiciones adecuadas para el establecimiento de cultivos permanentes como cacao y semipermanentes como platano, y especies forra

5.1.3. NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR

La normatividad del sector es rural y esta contenida en el EOT del municipio; además la zona esta dentro de la Ley 2 de 1959.

5.1.4. VIAS DE ACCESO

Vías de acceso terciarias, según se informo aptas para campero.

5.1.5. ESTRATO SOCIOECONOMICO

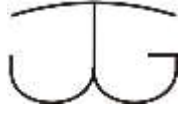
El estrato es rural.

5.1.6. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

5.2. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE.

5.2.1. USO ACTUAL

Una parte del predio según se informo esta invadido por colonos, indígenas y campesinos del sector que lo han explotado desde hace varios años y otra parte es reserva forestal y ambiental.

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 8 de 22</p>
---	---	--

5.2.2. UBICACIÓN

Las coordenadas estimadas del inmueble son:

lat: 4.3776

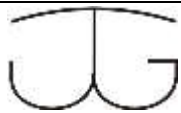
Long: -76.449997

5.2.3. TERRENO

Según interpretación de imágenes del geoportal de la CVC, Terreno pendiente, quebrado a ondulado.



<http://geocvc.maps.arcgis.com/home/webmap/viewer.html?webmap=73eafb40bd0241cebfe58f612ad3e492>

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 9 de 22</p>
---	---	--

5.2.4. LINDEROS

Contenidos en la escritura de Donacion 3943 del 13/12/1996 de la Notaria 40 de Bogota

5.2.5. TOPOGRAFIA

Según interpretación de imágenes del geoportal de la CVC, Terreno pendiente, quebrado a ondulado.

5.2.6. FORMA

No determinada

5.2.7. CUADRO DE AREAS

Según el certificado de tradición el predio tiene 220 ha más o menos.

5.3. CONSTRUCCION

No se conocieron construcciones en el predio y no se conoció ficha predial del IGAC.

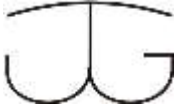
5.4. CONDICIONES AGRONOMICAS

Suelos clasificación agrologica VI y VII.

5.5. CONDICIONES CLIMATICAS

ITEM	CARACTERISTICAS
ALTURA	1.294 m.s.n.m.
TEMPERATURA	19.4 °C promedio aprox
PRECIPITACION	2275 mm AÑO
PISO TERMICO	TropicalMin julio 80 mm y Max noviembre 305 mm
FACTORES CLIMATICOS	Min julio 80 mm y Max noviembre 305 mm
DISTRIBUCION DE LLUVIAS	Abr- May y spt - Nov

Fuente: <http://es.climate-data.org/location/34306/>

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 10 de 22</p>
---	---	---

5.6. CARACTERIZACION DE CULTIVOS

De acuerdo con certificación del Secretario de agricultura y Ambiente del Municipio de Bolívar, el predio y la zona presentan condiciones adecuadas para el establecimiento de cultivos permanentes como cacao y semipermanentes como plátano, y especies forrajeas y cultivos transitorios como lulo, tomate de árbol, etc.

6. IDENTIFICACION DE LAS CARACTERISTICAS JURIDICAS

6.1. MATRÍCULA INMOBILIARIA:

380-2883

6.2. ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Escritura de Donacion 3943 del 13/12/1996 de la Noatria 40 de Bogota

6.3. CÉDULA CATASTRAL:

00-06-0006-0559-000

6.4. CHIP:

6.5. OBSERVACIONES JURIDICAS:

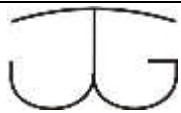
NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos y corresponde a la información jurídica suministrada

7. EDAD DEL INMUEBLE, VIDA UTIL TECNICA Y VIDA UTIL REMANENTE:

No aplica

8. BASE DE VALOR:

De acuerdo con el marco conceptual delas IVS el marco conceptual de la valuación es la indicación del precio más probable que sería alcanzado en un

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 11 de 22</p>
---	---	---

intercambio hipotético en un mercado libre y abierto. Corresponde al valor de mercado tal como se define en la IVS o Valor Razonable contenido en la NIIF 13.

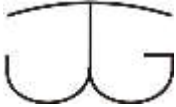
Definición y Tipo de Valor

Valor Razonable. Es el importe por el cual podría ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua.

9. REFERENCIAS NORMATIVAS:

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

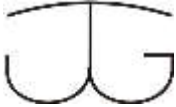
- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico), siempre y cuando se mantengan las condiciones del inmueble, del sector y situación macro-económicas del país.
- Resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Los siguientes documentos normativos referenciados son indispensables para la aplicación de este documento normativo. Para referencias fechadas, se aplicara únicamente la edición citada. Para referencias no fechadas, se aplica la última edición del documento normativo referenciado (incluida cualquier corrección):
 - NTSS 04 Código de Conducta del Valuador
 - Normas Internacionales de Valuación NTS 03, Contenido de Informes de Valuación IVS.
 - Normas Internacionales de Contabilidad:

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 12 de 22</p>
---	---	---

- NIC 16 Propiedad, Planta y Equipo.
- NIC 41 Activos Biológicos.
- Normas Internacionales de Información Financiera:
 - NIIF 13 Valor Razonable.

10. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- 10.1. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- 10.2. El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).
- 10.3. Este resumen jurídico no constituye estudio de títulos, solo se presenta de manera informativa. No se le realizó estudio de títulos de propiedad, áreas y linderos, toda vez que este estudio es materia de otro trabajo. Los documentos fueron suministrados por el solicitante.
- 10.4. Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados.
- 10.5. El evaluador no revelará información (siendo ésta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe
- 10.6. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- 10.7. La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

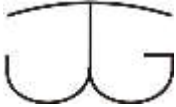
 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 13 de 22</p>
---	---	---

- 10.8. Los valuadores no tienen intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- 10.9. El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- 10.10. El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.
- 10.11. El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío
- 10.12. El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.
- 10.13. El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
- 10.14. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

11. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

11.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE:

El 7 de diciembre de 2015, se desplazaron a Bolívar Valle del Cauca, el evaluador Aldemar Gonzalez Gonzalez y el conductor de la Universidad

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 14 de 22</p>
---	---	---

Luis Eduardo Naranjo Rios; al llegar a reportarse en el Palacio Municipal, fueron informados que el desplazamiento Solamente a esta fecha son válidas las consideraciones presentadas.

11.2. FECHA DEL INFORME:

Diciembre 17 de 2015

11.3. FECHA DE VALUACION Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:

Diciembre 31 de 2015

12. TECNICAS DE VALORACION.

12.1. ENFOQUE TECNICAS DE VALORACION:

Para la realización del presente avalúo, de acuerdo con la NIF 13 (P27, 28), para la medida del Valor Razonable se tuvo en cuenta la capacidad del participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mayor uso.

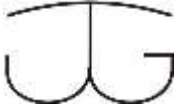
Para estudiar el máximo y mayor uso se tuvo en cuenta el uso que es físicamente posible, el uso que es legalmente permisible y el uso que es financieramente factible, para producir una rentabilidad de la inversión que los participantes en el mercado requieran de una inversión en ese activo.

12.2. TECNICAS DE VALORACION:

De acuerdo con la norma NIIF 13 (P61, 62) se estudió el Valor Razonable con los enfoques que a continuación se mencionan:

Enfoque de Mercado

De acuerdo al Artículo 1 de la Resolución número 620 de septiembre 23 de 2008 expedida por el IGAC, que a la letra dice: "Es la técnica valuatoria que

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 15 de 22</p>
---	---	---

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”.

Según informacion obtenida en el Palacio Municipal de Bolivar Valle, el predio esta en una zona de reserva forestal e incluida en la Ley 2 de 1959, por lo anterior el mercado es limitado. Ademas el predio se nos informo que se encuentra invadido por indi

Por lo anterior se deduce que la finca carece de mercado abierto por lo cual no se aplicara el enfoque de Mercado y se optara por la indexacion de el valor de la Donacion a la Universidad con base en indices de IPC y de Valoracion Predial del DANE.

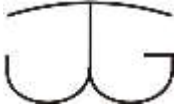
13. JUSTIFICACION DE LAS METODOLOGIAS

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por la resolución reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y en concordancia con la norma NIIF13 (P61, 62).

14. ALCANCE DE LA INVESTIGACION

A continuación se relaciona el alcance de la investigación de datos de entrada para la realización del avalúo:

Se obtuvo ofertas de la zona pero no se pudieron homogenizar.

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 16 de 22</p>
---	---	---

15. NATURALEZA Y PROCEDENCIA DE LA INFORMACION BASE

A continuación se muestra la información obtenida del mercado, indicando la fuente y unidad de medida de la misma.

La información base del avaluo se obtuvo de fuentes de información secundaria.

16. HIPOTESIS ESPECIALES

Teniendo en cuenta la variabilidad del mercado inmobiliario, a continuación se describen las hipótesis para homogenización de ofertas, que buscan hacer más comparable la información con el bien objeto de valuación:

Se realizó un proceso de indexación del valor de la donación con base en IPC y en Índice de Valoración Predial del DANE.

17. MEMORIA DE CALCULO

INDICE VALORACION PREDIAL ENCADENADO ARMENIA

2002	100
2015	200.82

IPC

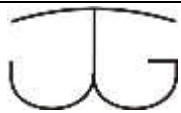
dic-96	37.99651
dic-02	71.39513
nov-15	125.37075

FUENTE: DANE -OPERACIONES REALIZADAS POR EL AVALUADOR

VALOR DONACION	5,629,496
FECHA	13/12/1996

INDICE AJUSTE IPC

AÑO	VR PREDIO	FACTOR
1,996	5,629,496	

 German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores	INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF A529-15	CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 17 de 22
--	--	---

2,002	10,577,777	1.87899
2,015	18,574,710	1.75601

	AÑO	VR PREDIO	FACTOR
INDICE AJUSTE IPC	1,996	5,629,496	
	2,002	10,577,777	1.87899
INDICE IVP	2015	21,242,291	2.00820

VALOR AVALUO CATASTRAL

31,973,000

18. CONCLUSIONES Y PRESENTACION

Para el inmueble de la aplicación de los métodos valuatorios descritos se concluyen los siguientes valores para los componentes del inmueble:

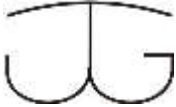
El inmueble a valor presente con índice de valoración predial tiene un valor de \$21.242.941.

19. RESTRICCIONES EN EL USO, DISTRIBUCION Y PUBLICACION

El evaluador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el evaluador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

20. JERARQUIA DEL VALOR RAZONABLE

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar, el nivel de entrada de los datos es:

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 18 de 22</p>
---	---	---

El nivel de entrada de los datos es observable en en el mercado, se incluye la fuente; por lo cual el nivel de datos de entrada es Nivel 2 y 3.

21.COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA:

Por su considicion de orden publico y sus limintaciones por estar invadido y por estar dentro de reserva forestal, la oferta es mayor que la demanda.

22.INFORMACION A REVELAR

Las mediciones realizadas tienen el siguiente efecto en el resultado de la valuación:

La homogenizacion de activos y aplicación de las metodologias valuatorias buscan obtener un valor razonable correspondientes con las características y condiciones del inmueble.

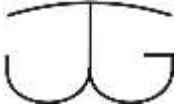
MEMORIADESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

22.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:

Suelos clasificacion agrologica VI y VII.

22.2. SEGURIDAD:

El 7 de diciembre de 2015, se desplazaron a Bolivar Valle del Cauca, el avaluador Aldemar Gonzalez Gonzalez y el conductor de la Universidad Luis Eduardo Naranjo Rios; al llegar a reportarse en el Palacio Municipal, fueron informados que el desplazamiento a la finca El Placer seria bajo su responsabilidad dadas las condiciones actuales de orden publico en la Zona. se les explico que hace unas semanas atras personal de un grupo insurgente no permitio el desplazamiento de un personal de DANE. Ante la situacion anterior y luego de consultar la Vicerrectoria Administrativa de la Universidad del Quindio, se opto por no seguir hacia el predio y realizar el avaluo por escritorio con base en informacion secundaria.

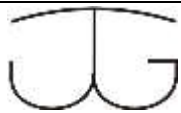
 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 19 de 22</p>
---	---	---

22.3. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS:

Según se informó, El predio está invadido por indígenas, colonos y campesinos

23. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

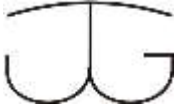
- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- Los honorarios del evaluador dependen de los aspectos del informe;
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío,
- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del evaluador, hasta donde fue posible su verificación.

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 20 de 22</p>
---	---	---

24. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

Adicionalmente a los aspectos expuestos en los capítulos anteriores, para la determinación del valor comercial del inmueble materia del presente informe, se han analizado y considerado los siguientes aspectos:

- La localización del inmueble en zona rural del municipio, resaltando la presencia del inmueble.
- La reglamentación establecida por el Esquema o Plan de Ordenamiento territorial del municipio, el cual clasifica al inmueble objeto de avalúo dentro de ZONA RURAL.
- Las regulares condiciones de acceso con que cuenta el sector y el inmueble, ya que se accede principalmente por vías nacionales y terciarias.
- La existencia o no de construcciones y los diferentes tipos de construcciones existentes en el inmueble.
- La infraestructura de servicios con que cuenta las instalaciones se puede considerar básica, con una instalación suficiente y adecuada para la actividad económica.
- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- Dentro del valor asignado no se ha tenido en cuenta el mobiliario y los equipos fácilmente removibles.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor asignado corresponde al valor comercial, entendiendo por éste, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 21 de 22</p>
---	---	---

contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes; eEs importante además hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor razonable del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles.

25. VALUACION:

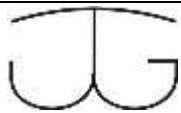
DESCRIPCION	AREA ha	Vr Unit	Vr Parcial
LOTE	220	96,556	21,242,291

Son: VEINTIUN MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS.

26. FIRMA DEL AVALUADOR

German de Jesús Jaramillo Velásquez

Avaluador Profesional

 <p>German Jaramillo Velásquez Ingeniero Civil Especialista en Administración Financiera Afiliado a la Lonja de Propiedad Raíz del Quindío Inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores</p>	<p>INFORME DE AVALUO TECNICO CONTABLE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO DENTRO DEL MARCO DE LAS NIIF</p> <p>A529-15</p>	<p>CÓDIGO: IA-01 VERSIÓN: 01 FECHA APROBACIÓN: 02/09/2014 Página 22 de 22</p>
---	---	---

Registro Nacional de Avaluadores RNA 1303

27. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.

27.1. NOMBRE DEL VALUADOR

German de Jesus Jaramillo Velasquez

27.2. REGISTRO DE ACREDITACION DEL AVALUADOR

Registro Nacional de Avaluadores RNA 1303

Registro Nacional de Avaluadores Superintendencia de Industria y Comercio
No. 07-098735-00000-0000

28. ANEXOS

Registro Fotografico

Imágenes Planos

Memoria de Calculo del Avaluo