



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 "El Tesoro" ubicado en la Vereda Guayabal, del Municipio de San Juan de Arama, 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

Predio El Tesoro

Vereda Guayabal

Municipio de San Juan de Arama

Departamento del Meta

Bogotá, Septiembre 24 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Rural con la edificación allí construida en el Municipio de San Juan de Arama - 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 oriental del casco Urbano del municipio de San Juan de Arama en el departamento del Meta.
- 1.4. Dirección /Localización**
Predio El tesoro vereda Guayabal – trocha 4 Vía lejanías Km. 25 Urichare
- 1.5. Vereda**
Guayabal
- 1.6. Ciudad /Departamento**
San Juan de Arama - Meta
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
Dentro del sector se observa el uso netamente agrícola y ganadero se encuentran a cargo del CENAR Centro de Acuicultura del Ariari.
- 1.8. Documentos solicitados**
- Escritura pública
 - Impuesto Predial año 2020
- 1.9. Solicitante**
Universidad de los Llanos
- 1.10. Fecha de inspección.**
Agosto 29 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
Predio El Tesoro	236-41922	50 3683-00-01-0012-0019-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 1586 de fecha 25 de Marzo de 2004, expedida por la notaría primera del circuito de Villavicencio.

2.4. Tipo de dominio

Derechos de dominio real 100%

2.5. Anotaciones

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

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

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

3.2. **Delimitación del sector:**

El Municipio de San Juan de Arama, homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

- **Norte:** Municipio de Granada y Lejanías.
- **Occidente:** Municipio de Mesetas.
- **Oriente:** Municipio de Fuente de oro y Puerto Lleras
- **Sur:** Municipio de Vistahermosa

3.3. **Actividad Predominante:**

Se trata de un sector de uso eminentemente rural, de uso agrícola y ganadero, con edificaciones tipo campesinas.

El comercio se observa sobre la carretera principal representado principalmente por contar con edificaciones destinadas a restaurantes tiendas y estaciones de servicio.

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

Se puede tener acceso por la vía granada - San Juan de Arama a 45 minutos en vehículo. (241Km en ruta/17.33Km en línea recta), conectándose por medio de esta con Villavicencio, Bogotá.

Al occidente se tiene acceso al municipio de puerto lleras con la vía que comunica a granada, y al sur con vista hermosa con una distancia aproximada de 32.50 Km en vehículo.

El inmueble se encuentra a 25 minutos caminando de la vía principal por camino veredal.

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

- ✓ Infraestructura vial del municipio cuenta con buenas condiciones técnicas y buen flujo vehicular.
- ✓ Cuenta con cobertura de los servicios públicos básicos energía eléctrica, acueducto veredal.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. **Actividad Edificadora:**

La dinámica edificadora del sector es nula toda vez que se trata de una zona rural y solo se observa la explotación agrícola y ganadera.

3.6. **Transporte Público**

El servicio de transporte público se realiza sobre vía principal que conecta los municipios cercanos.

3.7. Actividades Predominantes

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

IV. Reglamentación Urbanística

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

Este sector se encuentra reglamentado mediante la ley 388 de 1997, el acuerdo No. 019 de 2001 “por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de San Juan de Arama se definen los usos de suelo para las diferentes zonas de usos rural y urbano”

ARTÍCULO 23: Suelo Rural: Se establece como suelo rural los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, y de explotación de recursos naturales. En el municipio de San Juan de Arama el suelo rural lo constituye los suelos que no están destinados a área urbana y suburbana que tienen una densidad poblacional mínima, los predios varían de tamaño de menos de una hectárea hasta más de dos mil, de acuerdo con la zona del municipio donde se ubican. Están dedicados a actividades agrícolas y ganaderas principalmente y algunos lugares son aptos para proyectos de desarrollo turístico. Ver Mapa No. 4

USOS DEL SUELO

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

USO	DESCRIPCIÓN
CATEGORÍA DE USO	Agropecuario

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta la bodega, se ubica en la vereda Guayabal, del municipio de San Juan de Arama, del departamento del Meta.



5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2	ÁREA IGAC M2
Predio El tesoro	97.500M2	109.375m2

La escritura un área de 97.500 m² (9 Ha 7500m²) y en el IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi menciona un área de 109.375 m² (10 Ha 9375m²), según planos suministrados por la universidad el área es de (10 HA 8000m²) para nuestro ejercicio valuatorio tomaremos el área del IGAC.

Sin embargo, se sugiere hacer una aclaración en cavidad y linderos para actualizar la escritura.

5.3. Linderos

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

5.4. Fuente

Documentos suministrados

5.5. Configuración

Geometría:

El lote de terreno observa una forma irregular.



Relieve: El predio observa una topografía plana con leves ondulaciones.

5.6. Cerramiento
El lote de terreno cuenta con el cerramiento de cerchas con postes de madera y alambre.

5.7. Observaciones.
El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente al río Urichare, el cual se localiza sobre el lindero occidental del predio.

Fin de página

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una finca de conformada por una casa principal, tanques de acuicultura.

Fachada general del inmueble

6.2. Áreas Construidas

DESCRIPCION	AREA
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	308.00 M ²
CONSTRUCCIÓN TANQUES	256,00 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	564.00 M²
AREA CATASTRAL	499, 00 M²

6.3. Dependencias

Construcción Principal: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en concreto, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.
En el primer piso se área libre utilizada como aula de clases, cuarto de almacenamiento y baño.



Construcción Tanques:
Tanques en concreto con
una cubierta plástica sobre
cerchas de madera y metal.



6.4. Especificaciones Constructivas y Acabados

Estructura	:	Muro Portante y ferro concreto.
Mampostería	:	Ladrillo y bloque de arcilla
Cubierta	:	Fibro cemento y plástico
Fachada	:	Pintura sobre pañete - Ladrillo a la vista
Carpintería Metálica	:	Ventanas, marcos y puertas en aluminio. Ventanas, y puertas en lámina de hierro
Pisos	:	Pisos en concreto.
Muros	:	Pintura sobre pañete en la construcción principal.
Cielo raso	:	Cercha metálica y teja fibrocemento
Baños	:	Enchapes en muros y pisos en baldosa cerámica.
Edad	:	La construcción principal observa 19 años de antigüedad aproximada. Los tanques de 19 años de antigüedad.

6.5. Estado

La construcción principal se encuentra en buen estado de conservación.
Los tanques se encuentran en regular estado de conservación.

VII. Certificación del consultor

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

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



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

VIII. Método del Avalúo

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

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

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

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

IX. Consideraciones Generales

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

La localización general del inmueble en el Municipio de San Juan de Arama, concretamente en la vereda Guayabal, en el departamento del Meta.

Las condiciones normativas propias del bien objeto de avalúo, regido por la ley 388 de 1997 y el acuerdo No. No. 019 de 2001 "por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de San Juan de Arama se definen los usos de suelo para las diferentes zonas de usos rural y urbano".

El inmueble cuenta con un recurso hídrico permanente, correspondiente al río Urichare, el cual se localiza sobre el lindero occidental del predio.



El desarrollo que observa el sector en fincas con las limitaciones establecidas por el Esquema de Ordenamiento Territorial.

Las especificaciones técnicas y arquitectónicas de las construcciones, estado de conservación, materiales y acabados utilizados en él, que para el caso corresponden a una de buenas condiciones.

Las condiciones de acceso al sector de localización, consideradas poco favorables debido ya que la vía principal se encuentra a veinte minutos caminando.

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

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

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

El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. El avalúo efectuado a continuación se realiza con base en las áreas existentes en la documentación suministrada.

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

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

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

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



X. Metodología Valuatoria

1.1 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 FINCAS

No	DIRECCION	VALOR VENTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR TOTAL NEGOCIADO	VALOR TOTAL TERRENO	AREA DE TERRENO M2	VALOR M2 TERRENO	DESCRIPCION	IMAGEN	CONTACTO	FUENTE	
1	Finca en San Juan de Aroma -Campaolegre	\$ 450.000.000	5%	\$ 429.750.000	\$ 429.750.000	180.000	\$ 2.388	Finca de 18 ha totalmente plana la carretera llega hasta la casa entra automóvil, con casa en		Tel. 3134617987	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/san_juan_arama_campaolegre-del-20210908	
2	Finca en San Martín vereda la pascualera	\$ 450.000.000		\$ 450.000.000	\$ 450.000.000	200.000	\$ 2.250	Finca de 20 hectareas caño y pozos veraneros Adicionalmente limita con el río		Tel. 3204313029	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/san-martin/vereda_pascualera-del-20210908	
3	Finca en San Martín	\$ 150.000.000		\$ 150.000.000	\$ 150.000.000	70.000	\$ 2.143	Finca de 7 hectareas con pasto para ganado, area de 6 mts construida		Jelson Cardenas	https://www.ok.com.co/itern/fincas-con-pasto-para-ganado-y-cultivos-id-1101420817	
4	Finca en Lejanias	\$ 300.000.000		\$ 300.000.000	\$ 300.000.000	150.000	\$ 2.000	Finca de 15 hectareas, con producción de Maracuyá, Café, y Estanco para		Tel. 3103019087	https://www.fincaraiz.com.co/fincas-en-venta/otros-municipios/lejanias-del-20210908	
PROMEDIO							\$ 2.195					
DESVIACION							\$ 164					
COEFICIENTE DE VARIACION							7,48%					
LIMITE SUPERIOR							\$ 2.359					
LIMITE INFERIOR							\$ 2.031					

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 \$2.359 y \$2.031 M2; con un valor promedio de \$2.195 M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 7,48% el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 7,5%

VALOR ADOPTADO:

\$2.195 m2 - \$21.950.000 Ha. Las ofertas encontradas cuentan con condiciones muy similares en cuanto área, ubicación en comparación con nuestro predio de estudio por lo tanto adoptamos el valor promedio.

10.2 INVESTIGACION DIRECTA

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

10.3 AVALÚO CONSTRUCCIONES

El principal método empleado para la realización de avalúo técnico de las construcciones es el método de costo reposición depreciado, el cual establece con precios de hoy el valor de la construcción, este valor posteriormente es afectado por factores de demérito o mérito, según las condiciones de estado y comercialización. El método de costo de reposición depreciado busca establecer el valor comercial del bien



objeto de avalúo técnico a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo técnico, y restarle la depreciación acumulada.

DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

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

El valor de Reposición de tomo de la revista Construdata la cual realiza presupuestos completos para diferentes tipos de construcciones; los valores en este informe se tomaron de su edición No. 190 con fecha de marzo a mayo de 2019, índices de costos para Bogotá y cercanías en sus páginas 66 y 67. Los valores se aproximaron al número de mil más cercano.

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

DATOS DE ENTRADA

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

Item	Descripción	Área privada Const. M2	Vlr Repos (\$/m ²)	Clase	Edad	Vida Util	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Construcción Principal	308,0	1.570.000	3,0	19	100	19	81	27,36	429.536	1.140.464	1.140.000	351.120.000
2	Construcción Tanques	256,0	600.000	4,0	19	30	63	11	76,78	460.657	139.343	140.000	35.840.000

XI. Avalúo Comercial

PREDIO EL TESORO
Vereda Guayabal
Municipio de San Juan de Arama
Departamento Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	10,9375	Ha	\$ 21.950.000	\$ 240.078.125
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL	308,00	M2	\$ 1.140.000	\$ 351.120.000
CONSTRUCCIÓN TANQUES	256,00	M2	\$ 140.000	\$ 35.840.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 627.038.125

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$627.038.125 (Seiscientos veintisiete millones treinta y ocho mil ciento veinticinco 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



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



ÁREA DE BAÑOS



ASPECTO BAÑOS



ASPECTO TANQUES



ENTRADA GENERAL DEL PREDIO



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO

	
ASPECTO ESTANQUES	ASPECTO INTERNO
	
ASPECTO GENERAL	ASECTO GENERAL
	
ASPECTO INGRESO PREDIO	ASPECTO INGRESO PREDIO