



Bogotá, Septiembre 25 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 Restrepo "La Granja" ubicado en la Vereda Caney Alto, del municipio de Restrepo, 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

Predio La Granja
Vereda Caney Alto
Municipio de Restrepo
Departamento del Meta

Bogotá, Septiembre 25 de 2.020



I. Información Básica

- 1.1 Tipo de Inmueble**
Se trata de un lote de terreno Suburbano con la edificación allí construida en el Municipio de Restrepo - 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 noroccidental del casco Urbano del municipio de Restrepo en el departamento del Meta.
- 1.4. Dirección /Localización**
Predio La Granja vereda Caney Alto – Restrepo
- 1.5. Vereda**
Caney Alto
- 1.6. Ciudad /Departamento**
Restrepo - Meta
- 1.7. Destinación actual Destinación actual**
La sede tiene un uso educativo - docencia, investigación y proyección social.
- 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 25 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 La Granja	230-70556	50 606-00-02-0003-0356-000

2.3. Títulos de propiedad

Escritura pública No. 1903 de fecha 22 de septiembre de 1975, 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.

III. Características Generales del sector de Localización



El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en la vereda Caney Alto del Municipio de Restrepo, en el departamento del Meta.

3.1. Municipio de Restrepo

Es uno de los 29 municipios del departamento del Meta, en la región de la Orinoquía de Colombia. Se encuentra a 14 km de la ciudad de Villavicencio, capital del mismo departamento y a aproximadamente 133 km de Bogotá, la capital del país. El municipio de Restrepo se alza a 570 msnm y está ubicado en el Piedemonte Llanero del departamento del Meta. Es además la capital salinera del departamento del meta

Su importancia le han llevado a que sea reconocido como “Capital Salinera” por la explotación artesanal de sal; luego con la categoría de “Municipio Verde” por su riqueza natural y paisajística. Actualmente y desde hace unos años se reconoce como “Capital Mundial del Pan de Arroz” a causa de la creciente demanda de este producto. Restrepo es considerada como una de las poblaciones más pintorescas del Meta y los Llanos Orientales.

3.2. Delimitación del sector:

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

- **Norte:** Municipio de Medina (Cundinamarca) y Cumaral (Meta).
- **Occidente:** Municipios de San Juanito, El Calvario y Villavicencio.
- **Oriente:** Puerto López y Cumaral.
- **Sur:** Villavicencio y Puerto López

3.3. Actividad Predominante:

Se trata de un sector de uso suburbano, de uso agrícola y ganadero, con vivienda unifamiliares.

El uso comercial es constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la Carrera 15 y la Calle 9, desarrollándose locales comerciales de diferentes tipologías, siendo predominantes los restaurantes, tiendas de ropa, supermercados, almacenes de venta de accesorios.

3.3 Vías de acceso e influencia del Sector:

El municipio se encuentra a 133 kilómetros de la capital de Colombia Bogotá D.C., por la autopista al llano y con una distancia de tiempo de una hora y cuarenta y cinco minutos, pasando por Chipaque, Caqueza, Puente Quetame y Guayabetal en Cundinamarca, llegando a la ciudad de Villavicencio y tomando la carretera Troncal del Llano y a solo diez minutos de la capital metense se encuentra Restrepo.

La carretera 1C conecta al sur con Villavicencio y al norte con el Municipio de Cumaral.

La carrera 5 vía arterial, es una vía importante por cuanto atraviesa la pieza fundamental del municipio.

El inmueble tiene frente sobre la vía a Caney alto, vía de tercer orden de una calzada con doble carril y regular estado de conservación.

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 y alcantarillado.
- ✓ El sistema de transporte interurbano proporciona un fácil desplazamiento a los municipios cercanos.

3.5. Actividad Edificadora:

CAPITULO II DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

DEL SUELO SUBURBANO

Artículo 151. Caracterización de las Áreas del Suelo Suburbano. Son áreas que conforman parte del suelo rural, delimitadas en el Plano de Usos del Suelo Rural, que corresponde a la categoría 5ª y se caracterizan de acuerdo con su actividad así: vivienda campestre, servicios turísticos y de recreación y actividad agropecuaria en menor escala y controlada.

Parágrafo 1º. Intensidad Máxima de Ocupación. Para las parcelaciones de áreas suburbanas en el Municipio, se determina una intensidad máxima de ocupación del 30% del área del proyecto, el 70% restante se destinará a la conservación de la vegetación nativa existente, conforme a lo dispuesto por el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99/93, porcentajes que deberán ser certificados previamente por la Autoridad Ambiental - CAR. La determinación de las especies de vegetación nativa a establecer, conservar y/o recuperar será a cargo de quien lidera el desarrollo, previa aprobación de la Autoridad Ambiental - CAR y de la secretaria de Medio Ambiente Municipal, dentro del proceso de concertación en lo atinente a lo ambiental del respectivo proyecto.

Actuación en Suelo Suburbano

Artículo 152. Requerimientos para el Suelo Suburbano. Las áreas suburbanas se consideran operaciones urbanas especiales y deberán cumplir al menos con los siguientes requisitos:

1. Que garanticen condiciones adecuadas en cuanto a higiene, salubridad, firmeza, estabilidad del terreno y defensa frente a amenazas naturales y a elementos contaminantes.
2. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el sitio.
3. Que cumpla con los demás requisitos exigidos como la concertación con la autoridad ambiental - CAR.
4. Que cada parcela o conjunto tenga acceso directo a una o más vías vehiculares de uso o propiedad pública.
5. Que cumpla con todos los requisitos que sobre servicios de energía, sistemas de tratamiento de aguas, salubridad, sistema de distribución de aguas, captación y concesión de aguas, protección de los recursos naturales, construcción de vías, control de tránsito (señalización y demarcación) y adecuación de zonas verdes, que fijen las entidades competentes.
6. Que cumplan con las cesiones de áreas para zonas verdes, equipamientos colectivos y vías, según lo establezca el Esquema de Ordenamiento. Los proyectos de parcelación en suelo suburbano deberán cumplir al menos con los anteriores requisitos.
7. El área mínima de extensión por predio o permiso de venta dentro del suelo suburbano es de 2.200 mt².

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	Suburbano

V. Características Generales del Terreno.

5.1. Identificación

El lote de terreno sobre el cual se levanta “La Granja”, se ubica en la vereda Caney Alto, del municipio de Restrepo, del departamento del Meta.



5.2. Cabida Superficial

PREDIO	ÁREA ESCRITURA M2	ÁREA IGAC M2
Predio “La Granja”	40.625M2	43.897m2

En el IGAC Instituto Geográfico Agustín Codazzi menciona un área de 43.897 m2 y la escritura un área de 40.625 m2, para nuestro ejercicio valuatorio tomaremos ésta, sin embargo, 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 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.

VI. Características Generales de la Construcción.

6.1. Generalidades



Se trata de una predio conformado por construcciones de uso educativo.

Fachada general del inmueble

6.2. Áreas Construidas

DESCRIPCION	AREA
CONSTRUCCIÓN No. 1	498.00 M ²
CONSTRUCCIÓN No. 2	282,00 M ²
CONTRUCCIÓN No. 3	9,00 M ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	789.00 M²
AREA CATASTRAL	800, 00 M²

6.3. Dependencias

<p>Construcción No.1: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.</p> <p>Distribución: salones de clase, oficinas, salón de informática, laboratorio y auditorio y baños.</p>	
<p>Construcción No. 2: Se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.</p> <p>Distribución: salones - aulas de clases, cuarto de almacenaje y área de vivienda (sala comedor, cocina dos habitaciones y baño).</p>	
<p>Construcción No. 3: Caseta Vigilancia, se trata de una edificación de un piso, construida por el sistema de muros portantes en ladrillo, pisos en cerámica, muros en pañete, estuco y pintura, cubierta en teja fibrocemento, sobre cerchas metálica.</p>	

6.4. Especificaciones Constructivas y Acabados

Estructura	:	Muro Portante y ferro concreto.
Mampostería	:	Ladrillo y bloque de arcilla
Cubierta	:	Placa y Fibrocemento
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 baldosa.
Muros	:	Pañete, estuco y pintura.
Cielo raso	:	Cercha metálica y teja fibrocemento
Baños	:	Enchapes en muros y pisos en baldosa cerámica.
Edad	:	Las construcciones observan 38 años de antigüedad aproximada.

6.5. Estado

La construcción principal se encuentra en buen estado de conservación, se evidencia algunos problemas de humedad en techos.

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 valuator 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 Restrepo, concretamente en la vereda Caney Alto, 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. 027 de 2018 "por medio del cual se aprueba y adopta el esquema de ordenamiento territorial del municipio de Restrepo".

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

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

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. El inmueble tiene frete sobre la vía a Caney alto, vía de conexión con municipios vecinos.

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

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, volviéndoles 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.

JERARQUÍA DE VALOR RAZONABLE

En la aplicación de este método se utilizaron datos de Nivel 2, teniendo en cuenta que, aunque existe un mercado comparable abierto de inmuebles en el sector de influencia y en sectores homogéneos o comparables, éstos no corresponden a inmuebles de las mismas características ni especificaciones.

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.



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 Útil	% de (V. Util)	vida remanente	Fac. Deprec.	valor depreciado	Vlr Razonable \$/m ²	Vlr comercial Adoptado (\$/m ²)	Valor Total Construcción
1	Construcción No. 1 Salones	498,0	1.100.000	3,5	38	100	38	62	50,66	557.260	542.740	540.000	268.920.000
2	Construcción No.2 Salones y vivienda	282,0	950.000	3,5	38	100	38	62	50,66	481.270	468.730	470.000	132.540.000
3	Construcción No.3 Caseta vigilancia	9,0	800.000	3,5	52	70	74	18	75,99	607.946	192.054	190.000	1.710.000



XI. Avalúo Comercial

PREDIO “LA GRANJA”
Vereda Caney Alto
Municipio de Restrepo
Departamento Meta

DESCRIPCION	AREA	UNID	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
TERRENO	40,625	Ha	\$ 33.500.000	\$ 1.360.937.500
CONSTRUCCIÓN No.1	498,00	M2	\$ 540.000	\$ 268.920.000
CONSTRUCCIÓN No. 2	282,00	M2	\$ 470.000	\$ 132.540.000
CONSTRUCCIÓN No. 3	9,00	M2	\$ 190.000	\$ 1.710.000
TOTAL AVALUO COMERCIAL				\$ 1.764.107.500

El valor del avalúo comercial del inmueble de la referencia a la fecha, asciende a la cifra de **\$1.764.107.500 (Mil setecientos sesenta y cuatro millones ciento siete mil quinientos 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 INGRESO



FACHADA CONSTRUCCIÓN No. 1



ASPECTO FACHADA



ASPECTO GENERAL



ASPECTO AUDITORIO



ASPECTO AUDITORIO

REGISTRO FOTOGRAFICO



ÁREA DE BAÑOS



ÁREA DE BAÑOS



ASPECTO OFICINAS



ASPECTO OFICINAS

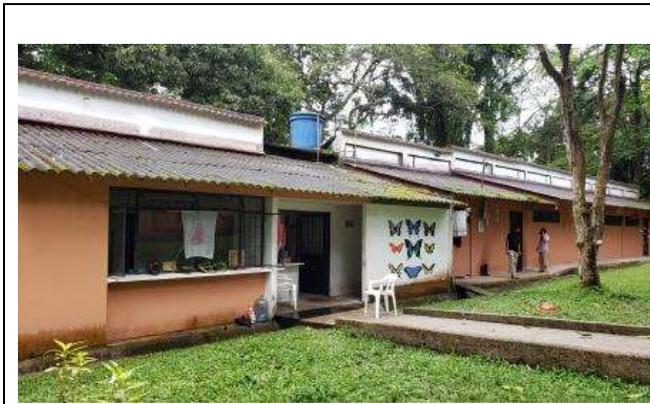


ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



FACHADA CONSTRUCCIÓN No. 2



ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO AULAS DE CLASE



ASPECTO GENERAL



ASPECTO VIVIENDA



ASPECTO GENERAL

REGISTRO FOTOGRAFICO



CONSTRUCCIÓN No. 3



ASPECTO GENERAL



ASPECTO GENERAL



ENTRADA PREDIO



VÍA DE ACCESO



VÍA DE ACCESO