



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## **AVALÚO COMERCIAL**



**TERRENO Y CONSTRUCCIÓN  
HOTEL  
CARRERA15 # 10-27/CALLE 10 # 15-20**

**PORE-CASANARE**

**BOGOTA, D.C. AGOSTO DE 2022**



## CONTENIDO

	Página
1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL .....	1
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS .....	3
3. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA .....	3
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN .....	4
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA .....	6
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	8
7. MÉTODO DEL AVALÚO .....	10
8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	10
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	12
10. AVALÚO COMERCIAL.....	14
11. ANEXOS .....	15



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## 1. INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1.TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial Urbano
- 1.2.SOLICITANTE DEL AVALÚO:** Dra. Vivian Rincón Rodríguez, Liquidadora
- 1.3.TIPO DE INMUEBLE:** Terreno y Construcción - Hotel
- 1.4.DEPARTAMENTO:** Casanare.
- 1.5.MUNICIPIO:** Pore.
- 1.6.BARRIO/ SECTOR:** Centauros/Libertadores
- 1.7.DIRECCIÓN:** Carrera 15# 10-27/Calle 10 # 15 - 20
- 1.8.MARCO JURÍDICO:** Resolución IGAC 620
- 1.9.DESTINACIÓN ACTUAL:** Hotel
- 1.10.FECHA DE LA VISITA:** 27 de julio de 2022
- 1.11.FUENTE DE LA INFORMACIÓN**

ÁREAS	Certificado de Tradición y Libertad, Pg. WEB IGAC
EDAD CONSTRUCCIÓN	Visita Técnica Inspección
LINDEROS	Escritura Pública

- 1.11.1. VIGENCIA DE LOS AVALÚOS:** De conformidad con el Numeral 7º del Artículo 2º del Decreto 422 de marzo 8 del 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998 expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una 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.

## 2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Certificado de Tradición y Libertad 475-260021

### 2.1 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

### 2.2 PROPIETARIO: RUBEN TORRES CRUZ. C.C 74751378

**2.3 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN:** Escritura pública No.1184 de fecha 10 de julio de 2014,expedida por la notaría No. Única de Aguazul,

### 2.4 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

Carrera 15 # 99-31 Of 206 Teléfono 6582577 [info@bedregalbarrera.com](mailto:info@bedregalbarrera.com)  
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



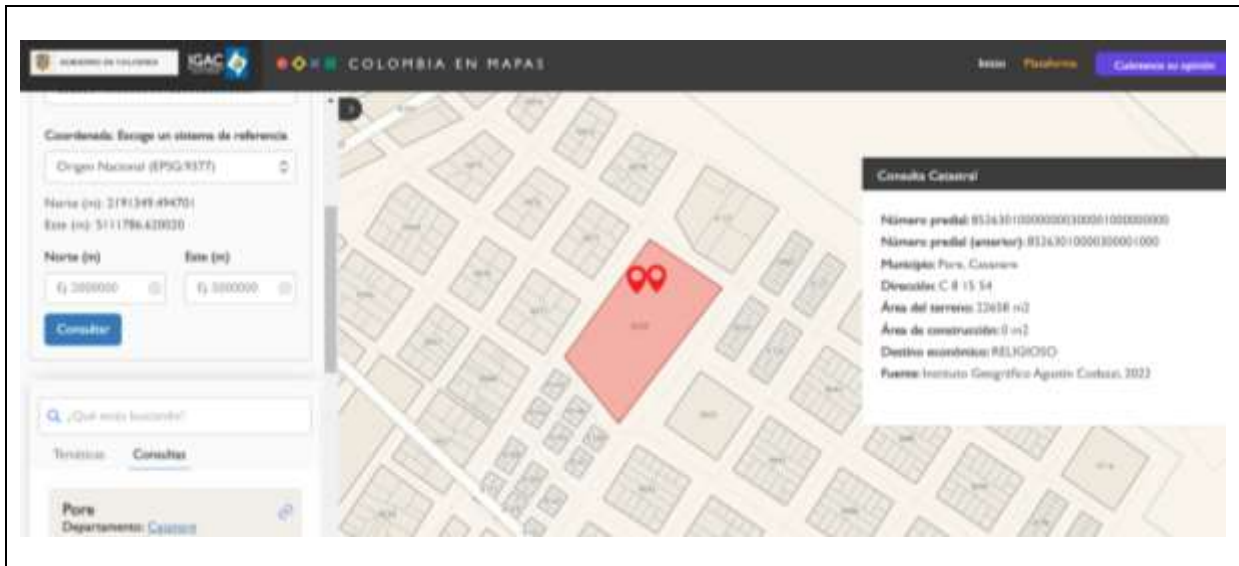
INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	CHIP	CEDULA CATASTRAL
1	Carrera 15# 10-27/Calle 10 # 15 - 20	475-26021	NO APLICA	852630100000000015300030000000

**2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Ninguna.

**NOTA:** La anterior información no constituye saneamiento o estudio jurídico de la propiedad.

### 3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Imagen Igac

El inmueble objeto del presente estudio se encuentra ubicado en el municipio de Pore, Casanare., específicamente Carrera 15 # 10-27 / Calle 10 # 15-20, Esquina.

#### 3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

**Norte:** Calle 10.

**Sur:** Calle 4.

**Oriente:** Carrera 12.

**Occidente:** Vía Marginal del Llano.

##### 3.1.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

Carrera 15 # 99-31 Of 206 Teléfono 6582577 [info@bedregalbarrera.com](mailto:info@bedregalbarrera.com)  
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



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

El uso comercial está constituido principalmente por comercio de cobertura local, localizados sobre los ejes viales, principalmente sobre la calle 4, encontrando comercio en general (Supermercados, droguerías, ferreterías, almacenes de ropa entidades bancarias).

El uso institucional está conformado principalmente por edificaciones Institucionales de cobertura municipal y departamental, donde se desarrollan centros médicos y edificaciones para la prestación de los servicios de educación, bienestar social y entidades de Gobierno (Alcaldía, Gobernación, Fiscalía, procuraduría).

### **3.2 VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR:**

El sector en general presenta un buen sistema vial, debido a que dispone de principales vías arteriales definidas como las de mayor jerarquía dentro de la estructura vial urbana, cuya función es atraer el flujo vehicular de larga distancia, uniendo el sistema de barrios con zonas de uso residencial y comercial. Se encuentra la Vía principal de acceso al municipio de Pore la Vía Yopal – Paz de Ariporo; y al interior del Municipio la calle 4 que atraviesa el casco urbano en sentido oriente-occidente y viceversa.

### **3.3 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.
- Transporte público para el sector es oportuno y permanente ya que, sobre las diferentes vías de acceso, transitan diferentes rutas tradicionales, colectivos, taxis y mototaxis, proporcionando un fácil desplazamiento a los diversos puntos del Municipio.

### **3.4 ACCESIBILIDAD:**

La localización del sector adyacente a importantes vías de la malla vial de Pore., le brinda buenas condiciones de accesibilidad y dotación de transporte público.

### **3.5 SERVICIOS COMUNALES:**

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.



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

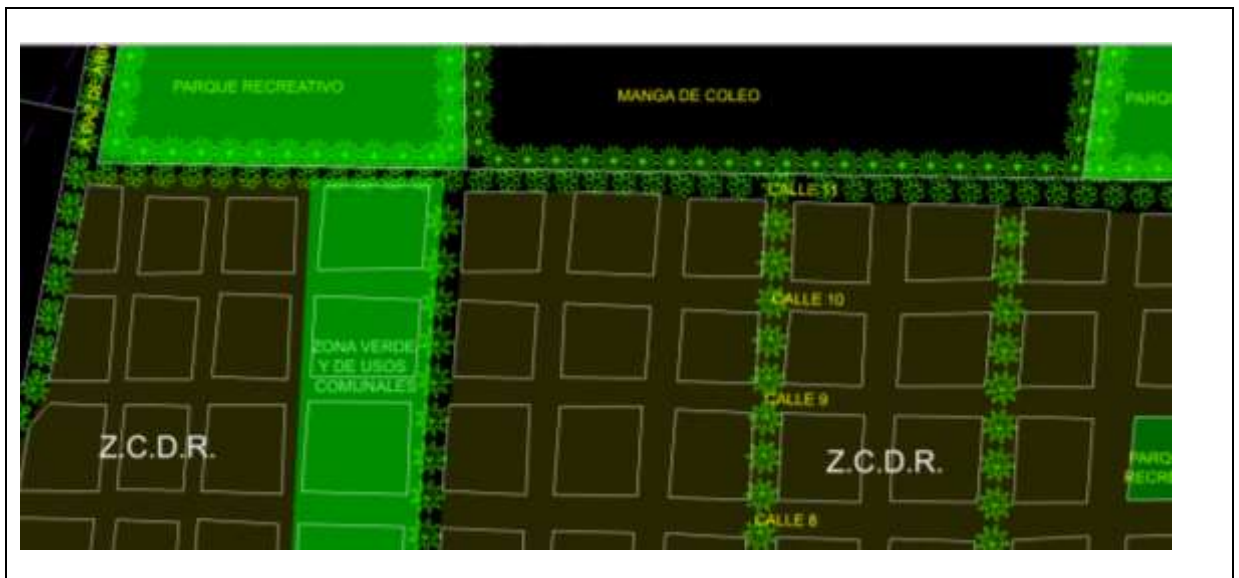
<b>Vías</b>	Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en cemento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.
<b>Alumbrado público</b>	Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación.
<b>Servicios públicos</b>	El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía, red telefónica, gas natural y alumbrado público.

#### 4 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 el Acuerdo Municipal No. 17 de Junio 30 de 2000, por medio del cual se adopta el nuevo Esquema de Ordenamiento Territorial Municipal de Pore, Casanare. Se clasifican y determinan los usos del suelo y se establecen los sistemas estructurantes y planes parciales.

##### 4.1 CLASIFICACIÓN DEL PREDIO Y DEFINICIONES



Fuente: Plano Usos



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

CONVENCIONES		CONVENCIONES	
	ZONA URBANA		Z.C. ZONA CONSOLIDACION
	ZONA SUB-URBANA		Z.F.D. ZONA FUTURO DESARROLLO
	ZONA RURAL		Z.C.D.R. ZONA CONSOLIDACION Y DESARROLLO RESIDENCIAL
			Z.P.A. ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL

La norma vigente contenida en el acuerdo antes mencionado 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:

CLASE DE SUELO: Urbano  
USO:Residencial  
ZONA: ZCDR Zona de consolidación y desarrollo residencial.  
TRATAMIENTO: Consolidación

#### 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
USOS PRINCIPALES	Vivienda, Comercial, Dotacional e Institucional
USOS COMPLEMENTARIOS	Vivienda, Comercial, Dotacional e Institucional
USOS CONDICIONADOS O RESTRINGIDOS	Comercio y Servicios
USOS PROHIBIDOS	Alto Impacto, Industria

#### 4.3 OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS

No Hay

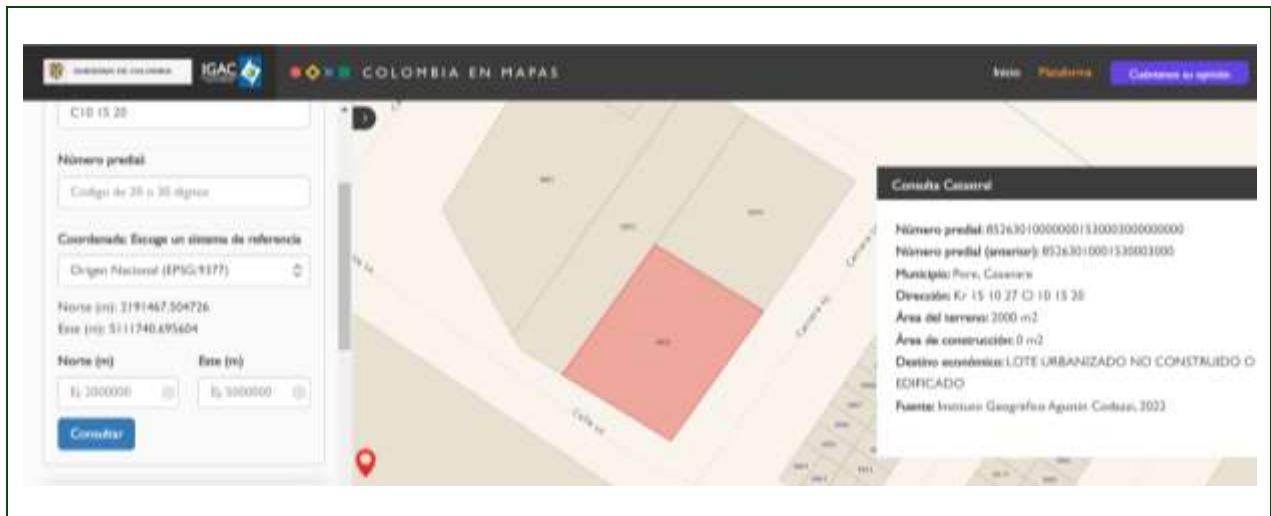
#### 4.4 CONSIDERACIONES NORMATIVAS

Ninguna.



#### 4.5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

#### 4.6 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO



Fuente: IGAC

**4.6.1 UBICACIÓN:** El lote de terreno sobre el cual se levanta el HOTEL "PORE REAL", se ubica en la Carrera 15 con Calle 10 Esquina. Está identificado con las nomenclaturas Urbanas Carrera 15# 10-27/Calle 10 # 15 - 20

**4.6.2 ÁREAS:** En el cuadro presentado a continuación se relaciona el área del terreno del inmueble objeto de estudio:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
1	Carrera 15# 10-27/Calle 10 # 15 - 20	6.000

#### 4.6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES

NORTE:	Calle 11
SUR:	Calle 10
ORIENTE:	Carrera 15
OCCIDENTE:	Carrera 16-Parque público y Casa de la cultura

**4.6.4 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:** El sector donde se encuentra la unidad jurídica objeto de avalúo se caracteriza por presentar una topografía plana.

**4.6.5 FRENTE(S) SOBRE VÍA(S):** Cuenta con frente sobre Carrera 15 y Calle 10 Esquina.

**4.6.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA:** Como el predio objeto de estudio corresponde a un terreno comercial, no presenta estratificación socioeconómica.



**4.6.7 FORMA GEOMÉTRICA:** Polígono Regular

**4.6.8 VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO:** La vía de acceso a los inmuebles presenta un buen estado de conservación.

**4.6.9 SERVICIOS PÚBLICOS:** El terreno objeto de avalúo cuenta con las acometidas de los servicios públicos básicos. (agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas.)

#### 4.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio del presente estudio, presentan una construcción en buen estado de conservación.

<b>ESTRUCTURA</b>	
Tipo de cimentación	Zapatatas aisladas, Tradicional
Tipo de estructura	Vigas y columnas en concreto reforzado
Tipo de cubierta	Teja zinc galvanizada, sobre estructura metálica.
<b>ACABADOS</b>	
Distribución	Recepción, salón reuniones, batería de baños, comedor, cocina, en un solo piso. Piscina, kiosco, bodega, lote espacio abierto. Exteriores: Locales comerciales en obra negra. Bloque de habitaciones (60) en dos pisos. Altillo: área de lavado y tanques.
Fachada	Pañetada y pintada
Cielo raso	PVC
Pisos	Cerámica
Muros	Pañete y pintura
Carpintería	Madera en puertas internas y metálicas en puertas, rejas y ventanas interiores y exteriores (aluminio)
Cocina	Mesón en cemento recubierto con enchape en cerámica, lavaplatos doble en acero inoxidable, pisos y muros enchapados en cerámica
Baños	Aparatos sanitarios tipo corona, pisos y muros enchapados, divisiones en acrílico.
Escaleras	En concreto recubiertas con cerámica, barandas metálicas.
<b>ESTADO</b>	
Conservación	Bueno
Vida útil (edad)	10 años

**4.7.1 ÁREAS:** En el cuadro presentado a continuación se relaciona el área de la construcción del inmueble objeto de estudio.

ITEM	DESCRIPCION	AREA M2
1	Área Administrativa (recepción, comedor, cocina, salón, batería de baños, 6 habitaciones y locales exteriores)	945,00
2	Bloque habitaciones (60) en dos pisos.	1.769,00
3	Bodega	80,00
4	Piscina	260,00
5	Kiosco	40,00

## 5. 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.

## 6. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del justiprecio comercial materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- La ubicación del inmueble en el Municipio.
- La localización específica del bien objeto de avalúo, cuyo frente se encuentra sobre la Carrera 15 y Calle 10 Esquina.



- La adecuada infraestructura de la zona.
- El flujo vehicular. .
- Las condiciones de acceso al sector y al inmueble objeto del presente avalúo que se consideran buenas, teniendo en cuenta la infraestructura vial urbana, perfiles y estados de mantenimiento.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor, aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El avalúo comercial practicado, corresponde al valor comercial más probable del respectivo inmueble, valor expresado en dinero; entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado, respectivamente, por una propiedad inmueble, en un mercado con alternativas de negociación y el valor asignado es el precio de equilibrio al cual se podría realizar una transacción de contado libres de cualquier tipo de presión.
- El valor unitario del metro cuadrado del terreno se presenta de manera independiente al valor de la construcción.
- El valor unitario del metro cuadrado de las construcciones se presenta de manera independiente de acuerdo con su estado, acabados y antigüedad.

**Nota:** El valuador declara que no tiene interés comercial y de ninguna índole sobre los bienes evaluados.

## 7. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

### 7.1 INVESTIGACIÓN 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.

### 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 este tipo de predios localizados en el mismo sector, se encontraron inmuebles para este análisis, los cuales encontraremos en las siguientes páginas. Todos los anuncios han sido recopilados a través de diferentes fuentes, inspeccionadas y verificadas.

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN/VEREDA	VALOR PEDIDO	NEG%	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONES	FUENTE
						ÁREA EN M2/HA	V/M2HA	ÁREA EN M2	V/M2			
1	LOTE	Llano Lindo	\$ 40.000.000	10%	\$ 36.000.000	98,00	\$ 367.346,94	0,0	\$ 0	\$ 0	endo o permuto espectacular lote de	MCO-919515911
2	LOTE	La Esperanza	\$ 250.000.000	10%	\$ 225.000.000	480,00	\$ 373.958,33	70,0	\$ 650.000	\$ 45.500.000	Lote sobre la vía	3108816033
3	CASA	Centauros	\$ 65.000.000	10%	\$ 58.500.000	165,00	\$ 354.545,45	0,0	\$ 0	\$ 0	Buenos días se vende casa en el barrio los	<a href="https://es-la.facebook.com/info/7785-">https://es-la.facebook.com/info/7785-</a>
4	CASA	Centauros	\$ 60.000.000	5%	\$ 57.000.000	72,00	\$ 340.277,78	50,0	\$ 650.000	\$ 32.500.000	Consiste de una habitación sala v baño	<a href="https://www.d-la.facebook.com/info/7785-">https://www.d-la.facebook.com/info/7785-</a>
5	CASA	libertadores	\$ 170.000.000	10%	\$ 153.000.000	200,00	\$ 390.000,00	100,0	\$ 750.000	\$ 75.000.000	Venta de Casa a solo 200 m del centro	<a href="https://www.d-la.facebook.com/info/7785-">https://www.d-la.facebook.com/info/7785-</a>
6	CASA	Centauros	\$ 120.000.000	10%	\$ 108.000.000	150,00	\$ 330.000,00	90,0	\$ 650.000	\$ 58.500.000	e cambio casa por finca la casa está ubicada en	<a href="https://www.d-la.facebook.com/info/7785-">https://www.d-la.facebook.com/info/7785-</a>
MEDIA ARITMETICA							\$ 359.354,75					
DESVIACION ESTÁNDAR							22.203,75					
COEFICIENTE DE VARIACION							6,18%					
Limite superior							381.558,50					
Limite inferior							337.151,00					



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## Conclusión de enfoque comparativo de ventas

Dentro del análisis de las ofertas de este tipo de inmuebles se estableció un rango para el valor por metro cuadrado de terreno que oscila entre los \$330.000M2 y \$ 390.000M2; con un valor promedio de \$359.354,75M2. Un porcentaje para la desviación estándar de 22.203,75el cual se mantiene dentro de los parámetros de la norma que exige que sea inferior al 6,18%.

Finalmente, El valor adoptado m2 de terreno es de **\$ 330.000**

## REPOSICION DE LAS CONSTRUCCIONES

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CONSTRUCCION ADMINISTRATIVA	10	100	10,00%	3	22,61%	\$ 1.500.000	\$339.092	\$1.160.909	\$ 1.161.000
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
BLOQUE HABITACIONES	10	100	10,00%	3	22,61%	\$ 1.600.000	\$361.698	\$1.238.302	\$ 1.238.000
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
BODEGA	10	100	10,00%	3	22,61%	\$ 1.200.000	\$271.273	\$928.727	\$ 929.000
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
KIOSCO	10	100	10,00%	2	7,89%	\$ 450.000	\$35.513	\$414.487	\$ 414.000
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PISCINA	10	100	10,00%	2,5	13,15%	\$ 1.100.000	\$144.626	\$955.374	\$ 955.000

## 7.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA

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



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## 8. AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
Area Terreno	6.000,00	\$ 330.000	\$ 1.980.000.000
Area construida Administracion	945,00	\$ 1.161.000	\$ 1.097.145.000
Área Bloque habitaciones	1.760,00	\$ 1.238.000	\$ 2.178.880.000
Area Bodega	80,00	\$ 929.000	\$ 74.320.000
Piscina	260,00	\$ 955.000	\$ 248.300.000
Kiosco	40,00	\$ 414.000	\$ 16.560.000
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 5.595.205.000</b>

**SON: CINCO MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE.**

**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 desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas 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 tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación, y solo las características expuestas a lo largo del presente informe fueron las variables con las que se concluyó el valor de la unidad jurídica analizada en esta valoración.

**EN CONSTANCIA SE FIRMA.**

**PEDRO A. BEDREGAL B.**  
Perito Avaluador  
RNA 3284  
RAA AVAL79486261

**SERGIO AURELIO GUIO MAZ**  
Perito Avaluador  
RNA 4047  
RAA AVAL 79480261







INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

## 9. ANEXOS

### REGISTRO FOTOGRÁFICO

	
FACHADA	RECEPCIÒN
	
SALÒN REUNIONES	COMEDOR
	
CORREDOR EXTERIOR	CORREDOR INTERNO





INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



HABITACIÒN TIPO



BAÑO TIPO



HABIATACIÒN TIPO



HABITACIÒN TIPO



BATERIA DE BAÑOS



BATERIA DE BAÑOS



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**

	
<p>BATERIA DE BAÑOS</p>	<p>BATERIA DE BAÑOS</p>
	
<p>VISTA GENERAL</p>	<p>VISTA GENERAL</p>
	
<p>PISCINA</p>	<p>KIOSCO</p>



INMOBILIARIA  
**BEDREGAL BARRERA**  
& ASOCIADOS S.A.S

**REGISTRO FOTOGRÁFICO**



LOCALES OBRA NEGRA



LOCALES OBRA NEGRA



VISTA GENERAL LOTE



VISTA GENERAL LOTE



VIA DE ACCESO Y ENTORNO



VIA DE ACCESO Y ENTORNO