



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

AVALÚO COMERCIAL



**LOTES
PROYECTO ARIZONA**

PORE-CASANARE

BOGOTA, D.C. AGOSTO DE 2022

Carrera 15 # 99-31 Of 206 Teléfono 6582577 info@bedregalbarrera.com
Miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá



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	5
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	7
6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.....	9
7. MÉTODO DEL AVALÚO	10
8. COMPENDIO DE CONSIDERACIONES DETERMINANTES.....	11
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.....	11
10. AVALÚO COMERCIAL.....	13
11. ANEXOS	16



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:** Lotes
- 1.4.DEPARTAMENTO:** Casanare.
- 1.5.MUNICIPIO:** Pore.
- 1.6.BARRIO/ SECTOR:** Centro
- 1.7.DIRECCIÓN:** Cr 21 Marginal del Llano – Proyecto Arizona.
- 1.8.MARCO JURÍDICO:** Resolución IGAC 620
- 1.9.DESTINACIÓN ACTUAL:** Lotes vacíos
- 1.10.FECHA DE LA VISITA:** 27 de julio de 2022
- 1.11.FUENTE DE LA INFORMACIÓN**

ÁREAS	Certificados de Tradición y Libertad.
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

- Certificados de Tradición y Libertad

2.1 TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURÍDICA

2.2 PROPIETARIO: RUBEN TORRES CRUZ. C.C 74751378

2.3 TÍTULOS DE ADQUISICIÓN: Escritura pública No.532 de fecha 9 de junio de 2009, expedida por la notaría No. Única de Paz de Ariporo.



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

2.4 IDENTIFICACIÓN INMOBILIARIA Y CATASTRAL

DESCRIPCION	FOLIO DE MATRICULA
LOTE 1 MZA A	475-29258
LOTE 2 MZA A	475-29259
LOTE 3 MZA A	475-29260
LOTE 4 MZA A	475-29261
LOTE 5 MZA A	475-29262
LOTE 6 MZA A	475-29263
LOTE 7 MZA A	475-29264
LOTE 8 MZA A	475-29265
LOTE 9 MZA A	475-29266
LOTE 2 MZA B	475-29268
LOTE 3 MZA B	475-29269
LOTE 4 MZA B	475-29270
LOTE 5 MZA B	475-29271
LOTE 6 MZA B	475-29272
LOTE 7 MZA B	475-29273
LOTE 8 MZA B	475-29274
LOTE 9 MZA B	475-29275
LOTE 10 MZA B	475-29276
LOTE 11 MZA B	475-29277
LOTE 12 MZA B	475-29278
LOTE 13 MZA B	475-29279
LOTE 14 MZA B	475-29280
LOTE 1 MZA C	475-29281
LOTE 2 MZA C	475-29282
LOTE 3 MZA C	475-29283
LOTE 4 MZA C	475-29284
LOTE 5 MZA C	475-29285
LOTE 6 MZA C	475-29286
LOTE 7 MZA C	475-29287
LOTE 8 MZA C	475-29288
LOTE 9 MZA C	475-29289
LOTE 10 MZA C	475-29290
LOTE 11 MZA C	475-29291
LOTE 12 MZA C	475-29292
LOTE 13 MZA C	475-29293
LOTE 14 MZA C	475-29294
LOTE 15 MZA C	475-29295
LOTE 16 MZA C	475-29296
LOTE 17 MZA C	475-29297

Código Catastral: 852630001000000040090000000000 en mayor extensión.

2.5 OBSERVACIONES JURÍDICAS: al Señor RUBEN TORRES CRUZ le corresponde el 50% de propiedad de los lotes.

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

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Imagen Igac

Los inmuebles objeto del presente estudio se encuentran ubicados en el municipio de Pore, Casanare, hacían parte del predio en mayor extensión denominado ARIZONA, su acceso está ubicado por la Calle 4 y la vía Marginal del Llano, coordenadas: 5°43'48.2"N 71°59'58.8"W

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:

Sector homogéneo delimitado a grandes rasgos por:

Norte: Predio cd castral 852630001000000040097000000000.

Sur: Finca Arizona cd castral 852630001000000040090000000000

Oriente: Con predios que colindan con Vía Marginal del Llano.

Occidente: Finca Arizona cd castral 852630001000000040090000000000

3.1.1 ACTIVIDAD PREDOMINANTE:

El sector se caracteriza por observar actividades múltiples, entre ellas, usos residenciales, comerciales e institucionales y agropecuario, El uso residencial está conformado



principalmente por viviendas unifamiliares entre uno y dos pisos, al costado oriental, es decir, sobre la vía Marginal del Llano.

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 bancarías).

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

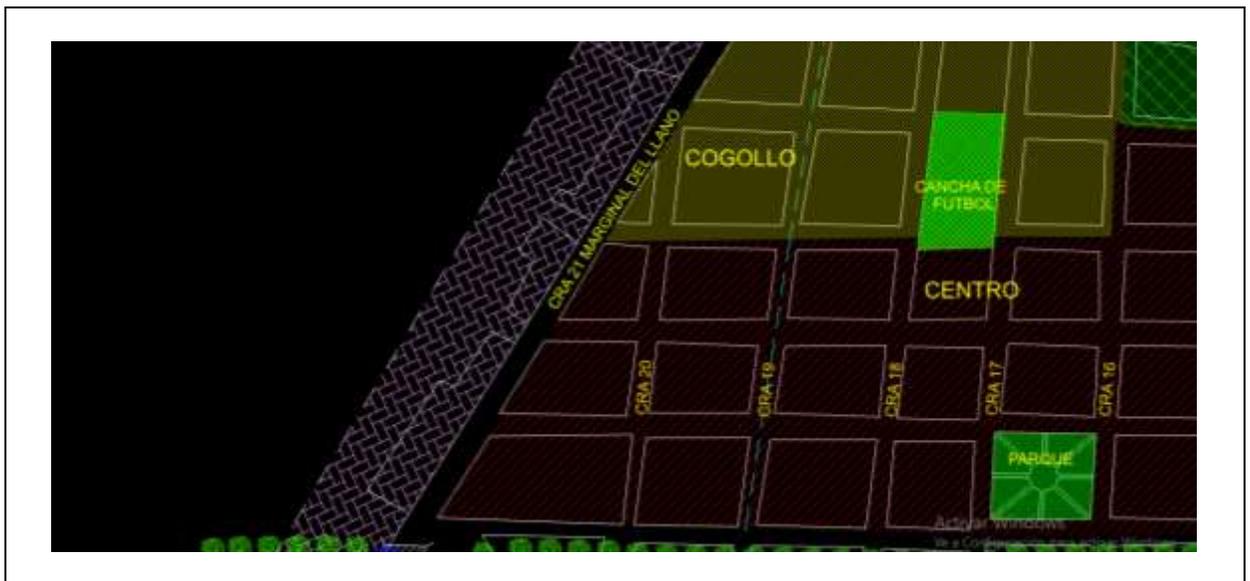
Vías	Las vías adyacentes al inmueble en estudio observan acabados en cemento, en general se encuentran en buen estado y presentan amoblamiento urbano.
Alumbrado público	Las vías que rodean el inmueble cuentan con iluminación.
Servicios públicos	El sector cuenta con los servicios de acueducto, energía,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



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: Rural
USO: Agropecuario

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	Agropecuario

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, se ubica en la al costado occidental de la vía Marginal del Llano a la altura de la Calle 4

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

LOTE 1 MZA A	475-29258	195.37 M2	LOTE 13 MZA B	475-29279	174.05M2
LOTE 2 MZA A	475-29259	189.83 M2	LOTE 14 MZA B	475-29280	174.05 M2
LOTE 3 MZA A	475-29260	166.57 M2	LOTE 1 MZA C	475-29281	154.22 M2
LOTE 4 MZA A	475-29261	146.05 M2	LOTE 2 MZA C	475-29282	153.85 M2
LOTE 5 MZA A	475-29262	157.08 M2	LOTE 3 MZA C	475-29283	154.55 M2
LOTE 6 MZA A	475-29263	163.03 M2	LOTE 4 MZA C	475-29284	155.89 M2
LOTE 7 MZA A	475-29264	169.35 M2	LOTE 5 MZA C	475-29285	284.00M2
LOTE 8 MZA A	475-29265	189.48 M2	LOTE 6 MZA C	475-29286	286.08 M2
LOTE 9 MZA A	475-29266	189.20 M2	LOTE 7 MZA C	475-29287	165.92M2
LOTE 2 MZA B	475-29268	197.63 M2	LOTE 8 MZA C	475-29288	165.40 M2
LOTE 3 MZA B	475-29269	490.44 M2	LOTE 9 MZA C	475-29289	165.40 M2
LOTE 4 MZA B	475-29270	203.66 M2	LOTE 10 MZA C	475-29290	166.92 M2
LOTE 5 MZA B	475-29271	202.43 M2	LOTE 11 MZA C	475-29291	170.11 M2
LOTE 6 MZA B	475-29272	202.03 M2	LOTE 12 MZA C	475-29292	170.20 M2
LOTE 7 MZA B	475-29273	202.73 M2	LOTE 13 MZA C	475-29293	170.20 M2
LOTE 8 MZA B	475-29274	317.34 M2	LOTE 14 MZA C	475-29294	170.59 M2
LOTE 9 MZA B	475-29275	169.15 M2	LOTE 15 MZA C	475-29295	218.18 M2
LOTE 10 MZA B	475-29276	168.97 M2	LOTE 16 MZA C	475-29296	156.04 M2
LOTE 11 MZA B	475-29277	168.97 M2	LOTE 17 MZA C	475-29297	165.51 M2
LOTE 12 MZA B	475-29278	174.20 M2			



4.6.3 LINDEROS Y DIMENSIONES

Norte: Predio cd castral 852630001000000040097000000000.

Sur: Finca Arizona cd castral 852630001000000040090000000000

Oriente: Con predios que colindan con Vía Marginal del Llano.

Occidente: Finca Arizona cd castral 852630001000000040090000000000

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): No tiene.

4.6.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA: Rural

4.6.7 FORMA GEOMÉTRICA: Polígono irregular.

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: No cuenta con servicios públicos instalados, pero en sector cuenta con agua, alcantarillado, energía y gas.

4.7 CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio del presente estudio, no tiene construcciones en su interior.

4.7.1 ÁREAS: No aplica

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.

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 Calle 6 y Carrera 17 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.

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	terreno 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 dias se vende casa en el barrio los	https://es-la.facebook.com/
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 y baño	https://es-la.facebook.com/
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	https://www.cl
6	CASA	Centauros	\$ 120.000.000	10%	\$ 108.000.000	150,00	\$ 330.000,00	90,0	\$ 650.000	\$ 58.500.000	se cambia casa por finca la casa está ubicada en	https://es-la.facebook.com/
MEDIA ARITMETICA							\$ 359.354,75					
DESVIACION ESTÁNDAR							22.203,75					
COEFICIENTE DE VARIACION							6,16%					
Limite superior							381.558,50					
Limite inferior							337.151,00					

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**

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que el predio se encuentra loteado, precedemos a realizar un ejercicio de loteo para determinar su valor en bruto.

EJERCICIO PARA LOTEO

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1 + g} - Cu \right\}$$

% ocupación	0,8
Valor terreno urbanizado	\$ 330.000
Costos de urbanismo	\$ 90.000
Ganancia	18%
FORMULA	
Vtu / 1+ G	\$ 279.661
(Vtu / 1+ G) - CU	\$ 189.661
V.T.B	\$ 151.729

Valor adoptado por M2 para los lotes: \$150.000

Resolución IGAC 620

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.

Fin de esta página.....

8. AVALÚO COMERCIAL

No.	DESCRIPCION	AREA	VALOR UNITARIO POR	VALOR TOTAL
10	LOTE 1 MZA A	195,37	\$ 130.000,00	\$ 25.398.100,00
11	LOTE 2 MZA A	189,83	\$ 130.000,00	\$ 24.677.900,00
12	LOTE 3 MZA A	166,57	\$ 130.000,00	\$ 21.654.100,00
13	LOTE 4 MZA A	146,05	\$ 130.000,00	\$ 18.986.500,00
14	LOTE 5 MZA A	157,08	\$ 130.000,00	\$ 20.420.400,00
15	LOTE 6 MZA A	163,03	\$ 130.000,00	\$ 21.193.900,00
16	LOTE 7 MZA A	169,35	\$ 130.000,00	\$ 22.015.500,00
17	LOTE 8 MZA A	189,48	\$ 130.000,00	\$ 24.632.400,00
18	LOTE 9 MZA A	189,20	\$ 130.000,00	\$ 24.596.000,00
20	LOTE 2 MZA B	197,63	\$ 130.000,00	\$ 25.691.900,00
21	LOTE 3 MZA B	490,44	\$ 130.000,00	\$ 63.757.200,00
22	LOTE 4 MZA B	203,66	\$ 130.000,00	\$ 26.475.800,00
23	LOTE 5 MZA B	202,43	\$ 130.000,00	\$ 26.315.900,00
24	LOTE 6 MZA B	202,03	\$ 130.000,00	\$ 26.263.900,00
25	LOTE 7 MZA B	202,73	\$ 130.000,00	\$ 26.354.900,00
26	LOTE 8 MZA B	317,34	\$ 130.000,00	\$ 41.254.200,00
27	LOTE 9 MZA B	169,15	\$ 130.000,00	\$ 21.989.500,00
28	LOTE 10 MZA B	168,97	\$ 130.000,00	\$ 21.966.100,00
29	LOTE 11 MZA B	168,97	\$ 130.000,00	\$ 21.966.100,00
30	LOTE 12 MZA B	174,20	\$ 130.000,00	\$ 22.646.000,00
31	LOTE 13 MZA B	174,05	\$ 130.000,00	\$ 22.626.500,00
32	LOTE 14 MZA B	174,05	\$ 130.000,00	\$ 22.626.500,00
33	LOTE 1 MZA C	154,22	\$ 130.000,00	\$ 20.048.600,00
34	LOTE 2 MZA C	153,85	\$ 130.000,00	\$ 20.000.500,00
35	LOTE 3 MZA C	154,55	\$ 130.000,00	\$ 20.091.500,00
36	LOTE 4 MZA C	155,89	\$ 130.000,00	\$ 20.265.700,00
37	LOTE 5 MZA C	284,00	\$ 130.000,00	\$ 36.920.000,00
38	LOTE 6 MZA C	286,08	\$ 130.000,00	\$ 37.190.400,00
39	LOTE 7 MZA C	165,92	\$ 130.000,00	\$ 21.569.600,00
40	LOTE 8 MZA C	165,40	\$ 130.000,00	\$ 21.502.000,00
41	LOTE 9 MZA C	165,40	\$ 130.000,00	\$ 21.502.000,00
42	LOTE 10 MZA C	166,92	\$ 130.000,00	\$ 21.699.600,00
43	LOTE 11 MZA C	170,11	\$ 130.000,00	\$ 22.114.300,00
44	LOTE 12 MZA C	170,20	\$ 130.000,00	\$ 22.126.000,00
45	LOTE 13 MZA C	170,20	\$ 130.000,00	\$ 22.126.000,00
46	LOTE 14 MZA C	170,59	\$ 130.000,00	\$ 22.176.700,00
47	LOTE 15 MZA C	218,18	\$ 130.000,00	\$ 28.363.400,00
48	LOTE 16 MZA C	156,04	\$ 130.000,00	\$ 20.285.200,00
49	LOTE 17 MZA C	165,51	\$ 130.000,00	\$ 21.516.300,00
TOTAL				\$ 973.007.100,00

SON: NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES SIETE MIL CIEN 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,



INMOBILIARIA
BEDREGAL BARRERA
& ASOCIADOS S.A.S

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

	
VISTA GENERAL LOTES	VISTA GENERAL LOTES
	
VISTA GENERAL LOTES	VISTA GENERAL LOTES
	
VIAS DE ACCESO Y ENTORNO	VIAS DE ACCESO Y ENTORNO