CORPORACION LONJA INMOBILIARIA DE VILLAVICENCIO

AVALÚO NICSP



BIO PARQUE LOS OCARROS

VILLAVICENCIO - META – COLOMBIA

OCTUBRE DE 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1.	Solicitante	Gobernación del Meta
1.2.	Propósito	Determinar el valor de acuerdo a las Normas Internacionales de contaduría para el sector público (NICSP) de un inmueble.
1.3.	Clase de inmueble	Inmueble urbano.
1.4.	Tipo de avalúo	Corporativo de Normas NICSP.
1.5.	Marco Normativo	Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008, Instructivo 002 de 2015 y Anexo Resolución 484 de 2017 (numeral 10 propiedades, planta y equipo, bienes de uso público y deterioro del valor de activos).
1.6.	Departamento	Meta
1.7.	Municipio	Villavicencio.
1.8.	Vereda	Vanguardia.
1.9.	Dirección	Lago turístico vda. Vanguardia / Bio parque los ocarros
1.10.	Uso actual del inmueble	Bio parque los ocarros.
1.11.	Información catastral Cédula Catastral:	000100030015000 Área Terreno: 5 Ha 8.380,00 m^2. Área Construcción: 1.094,00 m^2. Zona Física: 34 Zona Geoeconómica: 12 Fuente: Geo portal del IGAC
1.12.	Fecha de visita	Julio de 2018
1.13.	Fecha de informe	Octubre de 2018

2. TIPO DE AVALUO:

Avaluó enmarcado dentro de las Normas Internacionales de Contaduría para el sector público **NICSP,** mediante el Instructivo 002 de 2015 y Anexo Resolución 484 de 2.017 (numeral 10 propiedades, planta y equipo, bienes de uso público y deterioro del valor de activos). Sobre el marco técnico normativo para entidades del gobierno. Se busca llevar convergencia entre las normas contables nacionales y las normas internacionales de contabilidad para el sector público hacia soluciones de alta calidad tomando bases de medición como son el **valor razonable, la vida útil, el valor residual y el valor histórico.**

3. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

3.1 Certificación de Tradición No. 230-12737

3.2 Escritura 1.122 del 4 de mayo de 1957 de la Notaria Sexta de Bogotá D.E.

4. INFORMACIÓN JURÍDICA

4.1	Propietario	Departamento del Meta.
4.2	Título de adquisición	Escritura 1.122 del 4 de Mayo de 1957 de la Notaria Sexta de Bogotá D.E.
4.3	Matrícula Inmobiliaria	230-12737

5. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

5.1. Delimitación del sector

Norte	Vereda la Argentina.
Sur	Vía Villavicencio-Restrepo
Oriente	Municipio de Restrepo
Occidente	Río Guatiquía.

5.2. Actividad predominante
La actividad predominante del sector es vivienda rural y turistico.

5.3. Vías importantes del sector
Vía Villavicencio Restrepo de alto flujo vehicular, pavimentada y en buen estado.

5.4. Topografía
Plana, con pendiente menor a 10%.

5.5. Servicios públicos
La zona cuenta con red de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

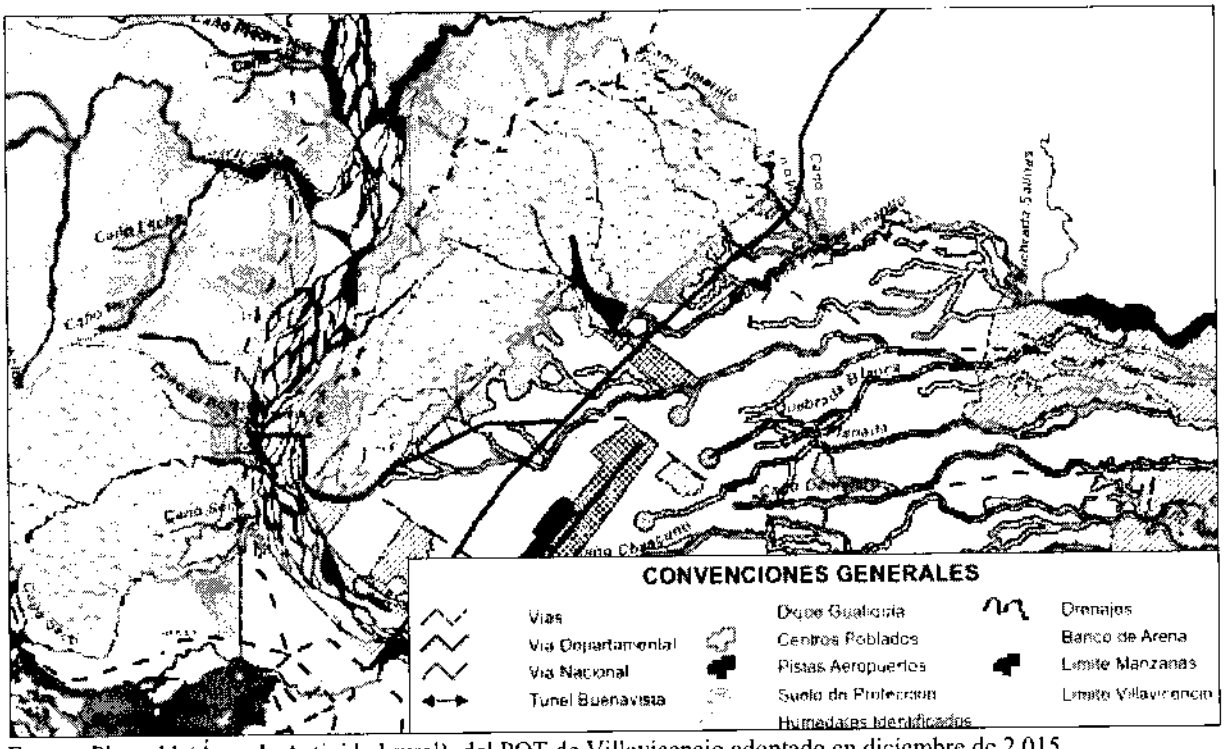
5.6. Servicios comunales
El sector cuenta con servicios bancarios, iglesia, parques, centros de salud, colegios, entre otros

5.7. Transporte
Se cuenta con el servicio de rutas de trasporte urbano prestado por busetas y colectivos, así mismo como el servicio de taxis, también se puede emplear el servicio de trasporte particular con automotores, motos y bicicletas.

6. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

De conformidad con el acuerdo No. 287 del 29 de diciembre de 2015, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones, la norma de uso del suelo aplicable a este predio es la siguiente:

ÁREA DE ACTIVIDAD Y CATEGORIA: Suelo de protección – Uso fiscal.



Fuente: Plano 11 (Área de Actividad rural), del POT de Villavicencio adoptado en diciembre de 2.015.

Artículo 79°. - Suelo de Protección.

Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata los artículos anteriores y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse por sus características geográficas, geomorfológicas, paisajísticas o ambientales y de especial importancia ecosistémica, por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura y la provisión de servicios públicos domiciliarios o por corresponder a áreas de amenaza y riesgo no mitigables para la localización de asentamientos humanos tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Dicho suelo se encuentra delimitado en la cartografía oficial.

1. El Corredor de Ecosistemas Estratégicos de la Región Central de la Cordillera Oriental CEERCCO entendiendo dentro dicho corredor los páramos y subapáramos localizados dentro de la jurisdicción del municipio.
2. El componente Hídrico y sus Franjas de protección hídrica.
3. El componente Orográfico.
4. Las Áreas Protegidas de orden nacional y regional

7. DESCRIPCIÓN DEL PREDIO

7.1. Ubicación: Sector central del municipio de Villavicencio.
(Longitud 73°36'31.25"O, Latitud 4°11'6.47"N)



Fuente: Google Earth.

7.2. Bien en comodato

SI	NO	CONTACTO / INFORMACION
	x	Sin información

7.3. Área del terreno

ÍTEM	ÁREA EN HA.
ÁREA TOTAL DEL PREDIO	5,488265
FUENTE: certificado de tradición y libertad 230-12737	

7.4. Linderos

3.3 Los linderos generales y particulares de los inmuebles avaluados se encuentran contenidos en la Escritura 1.122 del 4 de mayo de 1957 de la Notaria Sexta de Bogotá D.E. ampliamente descritos y delineados planimétricamente.

7.5. Vías de acceso al predio

Al predio se accede por la vía Villavicencio – Restrepo, tomando vía rural pavimentada a margen derecha que pasa frente al predio, vía de una calzada bidireccional; pavimentada y en buen estado de mantenimiento.

7.6. Servicios Públicos

El predio cuenta con los servicios públicos de agua, alcantarillado, energía eléctrica y gas domiciliario instalados.

8. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

8.1. GENERALIDADES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se trata de un terreno con oficinas, jaulas de confinamiento para animales, restaurante, taquillas, zona de cuidado veterinario, sederos peatonales, oficinas administrativas y un lago.



8.2. USO ACTUAL

Bio parque los ocarros.

8.3. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN

ITEM	ÁREA (M2)
PARQUEADERO	637,62
TAQUILLA ACCESO	145,2
RESTAURANTE	474,11
CONFINAMIENTO AVES	428,59
CONFINAMIENTO PRIMATES	103,81
CONFINAMIENTO MEDIO MURO Y REJA	344,30
BAÑOS 1	23,61
KIOSCO	161,51
CONFINAMIENTO ANACONDAS	44,17
PUNTO DE HIDRATACION 1	112,77
SERPENTARIO	252,86
CONFINAMIENTO NUTRIAS	218,95
CONFINAMIENTO FELINOS	405,66
CRIADERO ROEDORES	58,83
CONFINAMIENTO MARSUPIALES Y ROEDORES GRANDES	420,76
TANQUE ELEVADO	1
CLINICA VETERINARIA	303,61
ZONA DE AISLAMIENTO ANIMAL	138,22
INSTALACIONES PREPARACION DE ALIMENTO	180,55
MEZZANINE CUIDADORES	151,42
BAÑOS 2	67,33
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	131,35
BAÑOS 3	42,56
PUNTO DE HIDRATACION 2	11,37
BAÑOS 4	29,5
ACUARIO	190,82
PUENTES Y PLATAFORMAS EN MADERA	198,96
PUENTES CUBIERTOS	54,16
ESCALONES Y PLACAS DE CONCRETO	714,17
LAGO ARTIFICIAL	11662,84
SENDEROS PEATONALES	6897,98
Fuente : plano suministrado	

9. MÉTODOS VALUATORIOS

Para el desarrollo del presente estudio de avalúo se han empleado los siguientes métodos:

9.1 Método comparativo 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.

9.2 Método 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. Para ello se utilizará la siguiente formula:

$Vc = (Ct - D) + Vt$

En donde:

Vc = Valor comercial

Ct = Costo total de la construcción

D = Depreciación

Vt = Valor del terreno

10. NORMATIVIDAD NICSP

El valor comercial del presente inmueble es su valor en el mercado inmobiliario, es decir, el precio que se obtendrá en una operación normal de venta sin que ninguna de las partes este obligado o apremiada. En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico ni de cualquier otra materia de carácter legal.

Para la realización de este avaluó en las NICSP tuvimos en cuenta las siguiente NIC:

Numeral 10 instructivo 002 de 2015:

- 1.1.9. Propiedades, planta y equipo

De acuerdo con el marco normativo las, inversiones de administración de liquidez clasificadas en la categoría de costo amortizado son aquellas que se esperan mantener hasta el vencimiento, es decir, aquellas cuyos rendimientos provienen de los flujos contractuales del instrumento.

a. Identificar y clasificar, en esta categoría, las inversiones que se esperan mantener hasta el vencimiento. Téngase en cuenta que, al 31 de diciembre de 2017, estas inversiones pueden corresponder a las inversiones con fines de política.

- 1.1.10. Bienes de uso publico

De acuerdo con el nuevo marco normativo, los bienes de uso público son activos destinados para el uso, goce, y disfrute de la colectividad y que por lo tanto, están al servicio de esta, en forma permanente, con las limitaciones que establece el ordenamiento jurídico y la autoridad que regula su utilización. Frente a estos bienes, el estado cumple una función de protección, administración, mantenimiento y apoyo financiero. Los bienes de uso público se caracterizan porque son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

- 1.1.19. Deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo

De acuerdo con el nuevo marco jurídico, el deterioro de un valor de un activo no generador de efectivo es la perdida potencial de servicio del mismo, adicional a el reconocimiento sistemático realizado a través de la depreciación o amortización.

Los activos no generadores de efectivo son aquellos que la entidad mantiene con el propósito fundamental de suministrar bienes o prestar servicios en forma gratuita o a precios de no mercado, es decir, a través del uso activo, la entidad no pretende generar rendimientos en condiciones de mercado.

Lo establecido en el presente acápite aplica para el deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo que la entidad considere materiales y que estén clasificados como: propiedades, planta y quipo; activos intangibles, bienes de uso público; o activos biológicos relacionados con la actividad agrícola que se midan por el costo.

11. CUADRO DE VALORES

Estudio de mercado para determinar el Valor Razonable del terreno

No.	TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		TOTAL CONSTRUCCION	OBSERV.	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA (Ha)	$/Ha	ÁREA m2	$/m²			
1	Finca	Villavicencio, vereda Vanguardia	$1.500.000.000	20%	$1.200.000.000	0.190000	$842.105.263	800,00	$1.300.000	$1.040.000.000	casa con amplia piscina, 11 habitaciones cada una con baño privado, Baños adicionales en el salón social y piscina, sala, comedor, cocina, jardines con árboles frutales, salón para eventos, mesa de billar, hamacas y zona de parqueadero Está ubicada en el Kilómetro 3,5 por la vía a Restrepo al costado izquierdo	julieth lasso - 3108015119
2	Finca	Villavicencio vereda Vanguardia	$700.000.000	15%	$595.000.000	0.147500	$779.661.017	600,00	$800.000	$480.000.000	Finca con dos casas, piscina, oratorio, cuarto de servicio, cuarto de herramientas, zona de lavado de ropas, kiosco y bar.	William Lara 321-3401541
3	Finca	Villavicencio, vereda Quebrada Honda Finca el Porvenir	$300.000.000	10%	$270.000.000	0,3000	$900.000.000	0.00		$0	finca sin construcciones	3106628211

PROMEDIO	$ 840.588.760
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 60.183.823
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,16%
LIMITE SUPERIOR	$ 900.772.583
LIMITE INFERIOR	$ 780.404.937
valor adoptado/Ha	$ 840.588.760

a. Análisis descriptivo de los datos obtenidos

Por tratarse de predios con características similares a los avaluados y valores con bajo rango de dispersión, se adopta un valor muy cercano al promedio obtenido

Por tal razón el valor del terreno/Ha es:

$ 1.740.000 x 70% = **$840.588.760/Ha**

12. VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN

12.1. Costos de reposición

Teniendo en cuenta que se pueden encontrar diferentes tipos de construcciones y mejoras, se procedió a investigar precios unitarios de los diferentes elementos constructivos que componen cada construcción o mejora, para ello se tuvo en cuenta la revista Construdata 185, en sus respectivos capítulos, la guía del constructor de home center, cotizaciones obtenidas en desarrollo del estudio, investigación de valores de algunos ítems en la zona, presupuestos de obra, licitaciones y listado de valores unitarios de secretarias de gobernaciones.

El cálculo del costo de reposición para las construcciones y mejoras se hizo de forma individual, teniendo en cuenta las características observadas directamente en el predio en cuanto a tipos, calidades y cantidades; adicionalmente en el momento de la visita al predio se detallan aspectos propios, complementarios y/o atípicos, pero que en el momento del avalúo si se tienen en cuenta y se cuantifican.

12.2 Depreciación

CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERV.	DEPRECIA	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
PARQUEADERO	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$162.419	$46.270	$116.149	$116.000
TAQUILLA ACCESO	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$855.711	$133.404	$722.307	$722.000
RESTAURANTE	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$757.994	$118.170	$639.824	$640.000
CONFINAMIENTO AVES	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$112.355	$32.008	$80.347	$80.000
CONFINAMIENTO PRIMATES	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$178.206	$50.767	$127.439	$127.000
CONFINAMIENTO MEDIO MURO Y REJA	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$132.046	$37.617	$94.429	$94.000
BAÑOS 1	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.380.409	$215.204	$1.165.205	$1.165.000
KIOSCO	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$842.913	$131.409	$711.504	$712.000
CONFINAMIENTO ANACONDAS	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$219.461	$41.936	$177.525	$178.000
PUNTO DE HIDRATACION 1	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$829.153	$129.264	$699.889	$700.000
SERPENTARIO	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$284.784	$54.419	$230.365	$230.000
CONFINAMIENTO NUTRIAS	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$248.577	$47.500	$201.077	$201.000
CONFINAMIENTO FELINOS	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$248.577	$47.500	$201.077	$201.000
CRIADERO ROEDORES	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$750.059	$116.933	$633.126	$633.000
CONFINAMIENTO MARSUPIALES Y ROEDORES GRANDES	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$248.577	$47.500	$201.077	$201.000
TANQUE ELEVADO	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$53.827.779	$15.334.410	$38.493.369	$38.493.000
CLINICA VETERINARIA	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$966.567	$150.686	$815.881	$816.000
ZONA DE AISLAMIENTO ANIMAL	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$736.273	$114.784	$621.489	$621.000
INSTALACIONES PREPARACION DE ALIMENTO	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.012.365	$157.826	$854.538	$855.000

MEZZANINE CUIDADORES	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$672.310	$128.470	$543.840	$544.000
BAÑOS 2	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.295.252	$201.928	$1.093.324	$1.093.000
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.212.385	$189.009	$1.023.376	$1.023.000
BAÑOS 3	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.222.085	$190.521	$1.031.564	$1.032.000
PUNTO DE HIDRATACION 2	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$825.925	$157.824	$668.101	$668.000
BAÑOS 4	10	70	14,29%	2,5	0,155898612	$1.230.716	$191.867	$1.038.849	$1.039.000
ACUARIO	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$1.011.672	$193.318	$818.354	$818.000
PUENTES Y PLATAFORMAS EN MADERA	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$501.057	$95.746	$405.311	$405.000
PUENTES CUBIERTOS	10	50	20,00%	2,5	0,191088	$616.034	$117.717	$498.317	$498.000
ESCALONES Y PLACAS DE CONCRETO	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$160.004	$45.582	$114.422	$114.000
LAGO ARTIFICIAL	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$166.181	$47.342	$118.840	$119.000
SENDEROS PEATONALES	10	30	33,33%	2,5	0,284879111	$118.445	$33.743	$84.703	$85.000

VALOR FINAL CONSTRUCCIONES

DETALLE	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD	VALOR UNITARIO/m2	VALOR TOTAL
PARQUEADERO	M2	637,62	$116.000	$73.963.920
TAQUILLA ACCESO	M2	145,20	$722.000	$104.834.400
RESTAURANTE	M2	474,11	$640.000	$303.430.400
CONFINAMIENTO AVES	M2	428,59	$80.000	$34.287.200
CONFINAMIENTO PRIMATES	M2	103,81	$127.000	$13.183.870
CONFINAMIENTO MEDIO MURO Y REJA	ML	344,30	$94.000	$32.364.200
BAÑOS 1	M2	23,61	$1.165.000	$27.505.650
KIOSCO	M2	161,51	$712.000	$114.995.120
CONFINAMIENTO ANACONDAS	M2	44,17	$178.000	$7.862.260
PUNTO DE HIDRATACION 1	M2	112,77	$700.000	$78.939.000
SERPENTARIO	M2	252,86	$230.000	$58.157.800
CONFINAMIENTO NUTRIAS	M2	218,95	$201.000	$44.008.950
CONFINAMIENTO FELINOS	M2	405,66	$201.000	$81.537.660
CRIADERO ROEDORES	M2	58,83	$633.000	$37.239.390
CONFINAMIENTO MARSUPIALES Y ROEDORES GRANDES	M2	420,76	$201.000	$84.572.760
TANQUE ELEVADO	UNO	1,00	$38.493.000	$38.493.000
CLINICA VETERINARIA	M2	303,61	$816.000	$247.745.760
ZONA DE AISLAMIENTO ANIMAL	M2	138,22	$621.000	$85.834.620
INSTALACIONES PREPARACION DE ALIMENTO	M2	180,55	$855.000	$154.370.250
MEZZANINE CUIDADORES	M2	151,42	$544.000	$82.372.480
BAÑOS 2	M2	67,33	$1.093.000	$73.591.690
OFICINAS ADMINISTRATIVAS	M2	131,35	$1.023.000	$134.371.050

BAÑOS 3	M2	42,56	$1.032.000	$43.921.920
PUNTO DE HIDRATACION 2	M2	11,37	$668.000	$7.595.160
BAÑOS 4	M2	29,50	$1.039.000	$30.650.500
ACUARIO	M2	190,82	$818.000	$156.090.760
PUENTES Y PLATAFORMAS EN MADERA	M2	198,96	$405.000	$80.578.800
PUENTES CUBIERTOS	M2	54,16	$498.000	$26.971.680
ESCALONES Y PLACAS DE CONCRETO	M2	714,17	$114.000	$81.415.380
LAGO ARTIFICIAL	M2	11662,84	$119.000	$1.387.877.960
SENDEROS PEATONALES	M2	6897,98	$85.000	$586.328.300
TOTAL				**$4.315.091.890**

VIDA UTIL: Se considera una vida útil de 100 años para construcciones de tipo edificios, dos pisos o más, 70 años para construcciones de un piso y otras construcciones con cubierta, 30 años para construcciones sin cubierta, muros y para placas en área libre.
La vida útil de las construcciones objeto de avalúo se encuentra en la tabla de depreciación ítem 12.2

VALOR RESIDUAL: Se considera el 10% del valor actual de todas las construcciones, así:

VALOR ACTUAL	VALOR RESIDUAL (10%)
$4.315.091.890	$431.509.189

13. CONSIDERACIONES GENERALES

En términos generales se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones:

13.1.Ubicación particular del predio en zona urbana de protección.

13.2. Características del sector en cuanto al equipamiento público urbano.

13.3. Las características del predio propiamente dichas como su topografía plana y su cabida superficiaria.

13.4. Oferta y demanda de inmuebles en el sector.

13.5. Normas urbanísticas vigentes, uso actual del inmueble, vías de acceso, entre otros.

13.6. En esta evaluación se tiene en cuenta el tipo el tipo de inmueble y el área ocupada, las características, uso actual y explotación del predio.

13.7. Facilidad de acceso al predio.

13.8. La infraestructura de servicios públicos y red vial con que cuenta el sector.

13.9. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

13.10. El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

13.11. El valor asignado por la Corporación Lonja inmobiliaria de Villavicencio, corresponde al valor comercial, entendiendo por este, aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

13.12. Son los usos y los aprovechamientos que la norma urbana da, los que determinan el valor del suelo, a menores aprovechamientos y usos menos rentables, el valor del suelo disminuirá, en el caso específico se ha equiparado el valor de suelos Dotacionales con un porcentaje inferior al valor comercial en la zona a precios con una afectación baja, con un porcentaje aproximado al 70 por ciento del valor del suelo aledaño.

14. RESULTADO DE AVALÚO

ÍTEM	UNIDAD	AREA	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
VALOR RAZONABLE TERRENO	Ha	5,488265	$840.588.760	$4.613.373.871
VALOR RAZONABLE CONSTRUCCION	GLOBAL			$4.315.091.890
			VALOR TOTAL	**$8.928.465.761**

Para obtener el concepto y el valor total del avalúo, se realizó un análisis de comportamiento del mercado de inmuebles comparativos en la zona, oferta – demanda, como también en el cruce de información con otros expertos en esta materia y se consultó con el banco de datos de las Organizaciones Gremiales.
En el presente avalúo no se ha intentado rendir una opinión de tipo jurídico, ni cualquier otra materia de carácter legal.

Certificamos bajo nuestra responsabilidad que el valor comercial del inmueble avaluado con las características anteriormente descritas, es de: **OCHOMIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS SESENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL.**

ALFONSO SANTIAGO AGUDELO
Director del proyecto
RAA AVAL 17337477

JUAN SEBASTIAN REYES VARGAS
Avaluador designado
RAA AVAL 1121866750

EDGAR AUGUSTO JUNGUITO VERA
Comité de Avalúos
RAA AVAL 1121841819