

Señores

Gómez Chica y CIA S en C Nit 811.001.905 - 7

Arias y CIA S en C Nit 890.942.543 -9

Medellín

REF: EXPERTICIO DE PARTE

Cordial saludo:

De acuerdo con su solicitud, procedí a realizar experticio de parte para determinar el valor comercial de los lotes del Fideicomiso Soler Gardens ubicados en el sector vía las Palmas, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, así como el de los frutos que dejaron de percibirse. Esta valuación fue realizada de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 del 23 septiembre de 2008, emitida por el IGAC, la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13, Medición del Valor Razonable y la Norma Internacional de Valuación (IVS) 300, además de los principios derivados de las Normas Internacionales de Contabilidad como la NIC 40, Propiedades de Inversión.

Ahora bien, en calidad de Perito Avaluador y en cumplimiento de La Ley me permito atender los requisitos del artículo 226 del Código General del Proceso, así:

1. La identidad de quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Alejandro Hoyos Ángel, identificado con la cédula de ciudadanía 70.559.296. Este avalúo fue elaborado libre y personalmente, toda su integridad es de mi responsabilidad y, por lo tanto, los conceptos de su contenido solo son de mi competencia.

2. La dirección, el número de teléfono, número de identificación y los demás datos que faciliten la localización del perito. Mi dirección es la Cra.32 B Nro.16ª Sur. 24, apto.701, de Medellín. Mi teléfono es el 3154607257 y mi correo electrónico hoyosalejo@gmail.com

3. La profesión, oficio, arte o actividad especial ejercida por quien rinde el dictamen y de quien participó en su elaboración. Cuento con el conocimiento necesario para realizar o rendir el dictamen solicitado, ya que soy administrador de empresas de la universidad EAFIT soy Avaluador Profesional con registro RAA aval-70.559.296.

4. La lista de publicaciones, relacionadas con la materia del peritaje, que el perito haya realizado en los últimos diez (10) años, si las tuviere. A la fecha de entrega de este encargo no tengo publicaciones relacionadas con la materia del peritaje.

5. La lista de casos en los que haya sido designado como perito o en los que haya participado en la elaboración de un dictamen pericial en los últimos cuatro (4) años.

En los últimos cuatro (4) años he sido designado y/o participado como perito evaluador en los siguientes procesos judiciales:

5.1. BIEN AVALUADO: Lote San Jerónimo
RADICADO DE PROCESO: 2014 – 00012
JUZGADO: Juzgado Promiscuo Municipal de San Jerónimo.
DEMANDANTE: Inés Montoya Álvarez
DEMANDADA: Nazarereth Jaramillo

5.2. BIEN AVALUADO: Local Obelisco
RADICADO DE PROCESO: 2016 – 000171
JUZGADO: Juzgado De Origen 1ro Civil Municipal
DEMANDANTE: José Ramiro Echeverry
DEMANDADO: Mariana Alejandra Tobón Marín

5.3. BIEN AVALUADO: Parqueadero San Diego
RADICADO: 2016 – 000598
JUZGADO: Juzgado 16 Del Circuito De Oralidad
DEMANDANTE: María Patricia Botero
DEMANDADO: Luis Fernando Echeverry

6. Si ha sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte, indicando el objeto del dictamen. No he sido designado en procesos anteriores o en curso por la misma parte o por el mismo apoderado de la parte.

7. Si se encuentra incurso en las causales contenidas en el artículo 50, en lo pertinente. No me encuentro incurso en las causales contenidas en el artículo 50 del código general del proceso, en lo pertinente.

8. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de los que ha utilizado en peritajes rendidos en anteriores procesos que versen sobre las mismas materias. Los exámenes, métodos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de aquellos utilizados en anteriores procesos que versan sobre la misma materia.

9. Declarar si los exámenes, métodos, experimentos e investigaciones efectuados son diferentes respecto de aquellos que utiliza en el ejercicio regular de su profesión u oficio. En caso de que sea diferente, deberá explicar la justificación de la variación. Los exámenes, métodos e investigaciones efectuadas no son diferentes respecto de aquellos que se utilizan normalmente en el ejercicio regular de mi profesión como perito evaluador.

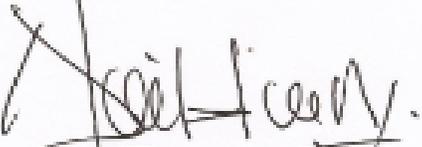
La metodología efectuada en el presente avalúo es la misma que utilizo normalmente en el ejercicio regular de mi oficio. Se utilizó el Método de Comparación o de Mercado que es el adecuado para este tipo de avalúos por cuanto se tiene en cuenta ofertas actuales en el mercado inmobiliario para llegar al valor unitario de terreno de bienes de alguna manera comparables al bien objeto de avalúo y el método de reposición Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción nueva, menos la depreciación por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia

10. Relacionar y adjuntar los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen. Los documentos e información utilizados para la elaboración del dictamen se encuentran relacionados al final del mismo y, además, se encuentran incorporados a él. Lo son, en esencia, el material fotográfico; los apartes relevantes de la revista CONSTRUDATA, el resumen histórico del IPC y el presupuesto de obra de edificios de locales y oficinas que tienen similares características al bien objeto de valuación.

Manifiesto, además, por último, que:

- Todos los fundamentos de este peritaje son ciertos y fueron verificados personalmente por mí, como perito evaluador.
- He actuado leal y fielmente, en el desempeño de mi labor, con objetividad e imparcialidad, tomando en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes. Motivo por el cual mi opinión es independiente y corresponde a mi real convicción profesional.
- Acepto el régimen jurídico de responsabilidad como auxiliar de la justicia.
- No tengo ni he tenido ningún tipo de interés actual o contemplado con los dueños o accionistas, ni sobre los bienes sujetos de valoración y que además cumplo con los requerimientos éticos y profesionales contemplados en el código de conducta del IVSC (International Valuation Estándar Committe – Comité de Normas Internacionales de Valoración).
- No me encuentro incurso en las causales de impedimento para actuar como perito en este proceso.

Agradezco la atención a la presente y la confianza depositada en nuestros servicios.
Atentamente,



ALEJANDRO HOYOS ANGEL
C.C.70.559.296

INTRODUCCIÓN.

El presente Avalúo fue elaborado, en cumplimiento de las normas técnicas sectoriales colombianas, aplicables a la valuación de inmuebles.

Para el desarrollo del encargo valuatorio, se tuvo en cuenta la aplicación de las normas internacionales relacionadas con las políticas empleadas para avalúos de bienes inmuebles, ajustados a las normas internacionales de valuación IVSC aplicadas en Colombia, facilitando al lector el entendimiento de la presente Norma Técnica Sectorial, incluyendo los anexos informativos con los cuales se sientan las estructuras de las tablas de numeración a fin de facilitar al lector la referencia para la presente NTS S 03.

OBJETIVO Y CAMPO DE APLICACIÓN.

Realizar actividades de valuación de inmueble para asignarle el valor comercial a la fecha actual aplicando las técnicas necesarias para tasar objetivamente y con criterio de mercado, dando puntualmente mayor y mejor uso en una fecha determinada, tal y como lo dictan las normas internacionales de valuación IVS 230, Valuaciones para Reportes de Inmuebles, emitidas por IVSC. La tasación que se hace a partir de la identificación técnica, completa y clara del predio objeto del presente avalúo.

Las actividades de valuación se enfocan específicamente en la determinación del valor razonable de los activos objetos de valuación. El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica. Para algunos activos y pasivos, pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado. Para otros activos y pasivos, pueden no estar disponibles transacciones observables e información de mercado.

Sin embargo, objetivo de una medición de valor razonable en ambos casos es el mismo, estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de medición, en condiciones de mercado presentes, es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo

Cuando un precio para un activo o pasivo idéntico no es observable, una entidad medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de variables observables relevantes y minimice el uso de variables no observables. Puesto que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre el riesgo.

En consecuencia, la intención del dueño, de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable. La definición de valor razonable se centra en los activos y pasivos porque son un objeto principal de la medición en la contabilidad internacional.

REFERENCIA NORMATIVA

- Resolución No 620 del 23 de Septiembre de 2008, emitida por Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Por el cual se establecen procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1673 del 19 de julio de 2013, Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 de 2014 Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013
- NTS S 03 Contenido Informe de Valuación NTS S 04 Código de Conducta del Valuador

AVALÚO COMERCIAL

(4) LOTES URBANOS PROYECTO SOLER GARDENS

**VÍA LAS PALMAS KM 3.5 AL FRENTE DEL HOTEL INTERCONTINENTAL
BARRIO LA ASOMADERA, MUNICIPIO DE MEDELLÍN
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**



Solicitante

Gómez Chica y CIA S en C Nit 811.001.905 7
Arias y CIA S en C Nit 890.942.543 -9

Medellín, 4 septiembre de 2020

CONTENIDO

- 1. INFORMACIÓN BÁSICA**
 - 1.1 Tipo de Avalúo
 - 1.2 Tipo de Inmueble
 - 1.3 Dirección
 - 1.4 Localización Específica
 - 1.5 Solicitante
 - 1.6 Inspección Ocular
 - 1.7 Transporte
 - 1.8 Servicios Públicos

- 2 ASPECTO JURÍDICO**
 - 2.1 Propietario
 - 2.2 Títulos Observados
 - 2.3 Linderos
 - 2.4 Matrícula Inmobiliaria
 - 2.5 Cédula y Avalúo Catastral
 - 2.6 Normas Urbanas, Alturas y Usos

- 3 EL SECTOR**
 - 3.1 Barrios o Sectores Adyacentes
 - 3.2 Vías de Acceso
 - 3.3 Plan Vial
 - 3.4 Estrato Socioeconómico
 - 3.5 Perspectivas de Valorización

- 4 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE**
 - 4.1 Antigüedad y estado de conservación
 - 4.2 Forma y Topografía
 - 4.3 Áreas
 - 4.4 Materiales y Acabados

- 5 POLÍTICA DEL AVALÚO**

- 6 ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES**

- 7 METODOLOGÍA VALUATORIA**

- 8 CUADRO DE VALORES**

- 9 ANEXOS (fotografías y mapa)**

1. INFORMACIÓN BÁSICA.

1.1. TIPO DE AVALÚO

Avaluó comercial de cuatro lotes urbanos, los cuales se determinará su valor actual, teniendo en cuenta las características de los lotes de terreno, sus construcciones si las tienen y teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado, las características especiales de los mismos y su entorno cercano, y se determinara la renta que se dejó de percibir de los inmuebles que generarían desde el 2.010 hasta 2.020 es decir 10 años.

1.2 TIPO DE INMUEBLE

Son cuatro lotes de terreno, lindantes entre sí y de un mismo propietario, dos de ellos con construcciones o mejoras en su interior el lote No 12 y No.13, de edificio de oficinas y locales, el cual no fue terminado en su totalidad y quedo empezado con un avance de obra de un 70% aproximadamente, este proyecto es denominado Soler Gardens, cabe anotar que el proyecto se iba a desarrollar por etapas y contaba con todas las licencias de construcción requeridas en su momento. Los lotes restantes los Nos 11 y 70, no tienen construcciones, ni mejoras en su interior.

DIRECCIÓN

La Vía Las Palmas Km 3.5 al frente del Hotel Intercontinental de Medellín y al lado del restaurante Hato Viejo, entre la Calle 16 con la Carrera 29, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

1.3 LOCALIZACIÓN ESPECIFICA

El inmueble objeto del avalúo se localiza en el municipio de Medellín, Comuna 9, La Asomadera, saliendo de la glorieta de San Diego por la vía las Palmas dirección occidente oriente a 3.5 kilómetros, es una vía rápida en doble calzada, en el costado norte o costado izquierdo subiendo están los 4 lotes o inmuebles al frente del hotel Intercontinental.

1.4 Localización

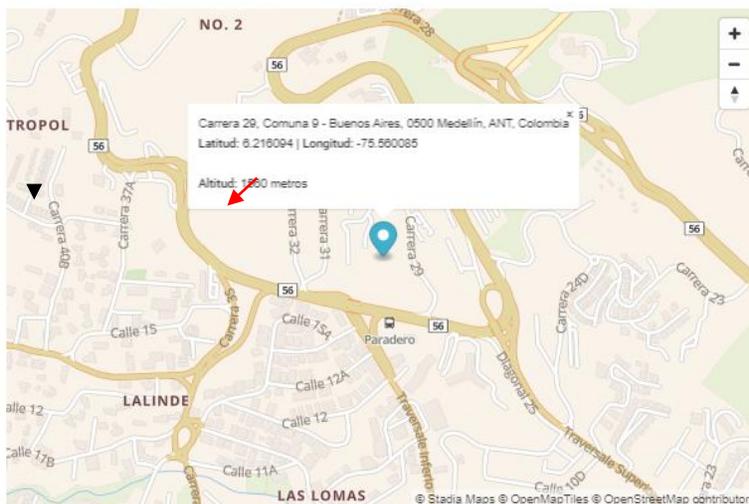


Coordenadas

Dirección

GD (grados decimales)*
Latitud
Longitud

GMS (grados, minutos, segundos)*
Latitud 6 ° 12 ' 57.938 "
Longitud 75 ° 33 ' 36.307 "



Latitud: 6°12'57.938 N Longitud: N 75°33'36.307"W

Latitud: 6.216094, Longitud: -75.5600853

Altitud: 1.560 Metros

1.5 SOLICITANTES

Gómez Chica y CIA S en C Nit 811.001.905 7
Arias y CIA S en C Nit 890.942.543 -9

1.6 INSPECCIÓN OCULAR

Se realizó el día 20 de agosto del 2020 por el evaluador Alejandro Hoyos Ángel evaluador profesional afiliado a la Lonja de Propiedad de Medellín y Antioquia y con RAA aval 70559296 y RNA 1335 urbano ambos vigentes, el cual verifíco su ubicación, el estado actual de los inmuebles y su entorno.

1.7 TRANSPORTE

El sector se encuentra debidamente atendido por transporte público de buses intermunicipales y urbanos de los municipios de Rionegro, La Ceja, El Retiro, y la empresa Poblado-Laureles, además taxis y la ruta de busetas del Aeropuerto JMC, con una frecuencia promedio de 10 minutos.

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Se aclara que el proyecto tiene una licencia que fue aprobada por la curaduría primera de Medellín con el rad-35001 -09 -1034, pero por información verbal dada por el curador Doctor Luis Fernando Bentancur Merino que era el curador de la primera y actualmente es de la curaduría segunda, el día 3 de septiembre de 2.020 dijo que esta licencia de construcción ya está vencida y no fue renovada.

A continuación, se relaciona la información Normativa aplicable a los inmuebles objeto del estudio:

USOS DEL SUELO URBANO.

Establece criterios para la localización de actividades y procesos económicos, donde se definen tres categorías y se identifican actualmente cuatro categorías generales en el suelo urbano y asigna usos a cada una de ellas.

- Áreas y corredores de actividad múltiple.
- Áreas y corredores de usos especializados.
- Áreas predominantemente residenciales.
- Áreas de producción (categoría incluida)

Identifica cinco Tipologías de usos:

- Residencial,
- Comercial,
- Industrial
- Servicios
- Usos especiales (aquellos que requieren aprobación específica: salud, educación, vivienda).
- Clasifica los usos en: principales, complementarios, definidos realmente para la revisión como

Plantea criterios para la definición de usos del suelo, los cuales se enfocan bajo conceptos del control de conflictos funcionales y control de degradación de sectores, en cuanto a calidad ambiental, entorno seguro, modernización de servicios públicos, calidad espacial, integración con otras actividades, demandas de bienes y servicios, complejidad tecnológica, movilidad, revitalización de sectores, dinamización social y económica.

Todo lo anterior orientado a lograr una mezcla de usos y de actividades económicas con la vivienda con mayor intensidad y diversidad de usos según la vocación y categoría de los distintos sectores.

Acorde con la codificación de usos planteada en código de actividades económicas CIU Versión 2 Internacional, se elaboraron las tablas de asignación de usos teniendo como punto de partida las categorías de usos y la vocación de los sectores, ante la aparición de la nueva versión III de dicha codificación se hace necesario su actualización para la revisión.

Con el objeto de un mejor control se clasificaron los usos permitidos en: Principales, Complementarios y los que se consideraron como Restringidos, considerados como usos permitidos, adicionalmente se definieron los usos Prohibidos y los Establecidos en el artículo 173 del Acuerdo 62 de 1999.

Según el ACUERDO 046 DE 2006, que regía el P.O.T a enero de 2014, en el municipio de Medellín, el predio se ubica en el Polígono Z3_CN5_11



Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 48 2014
 Alcaldía de Medellín - Departamento Administrativo de Planeación

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Tabla de Aprovechamientos y Cesiones Urbanas

| Código Polígono | Aprovechamientos | | | Cesiones Públicas | | | | |
|-----------------|------------------|-------|--------|---|--|--------------------|-------------------------------|-------------------|
| | Densidad Viv/Ha | IC AN | Altura | Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico. | | | Construcción de equipamientos | |
| | | | | Vivienda (m2/ habitante por vivienda) | Otros Usos m2/ 100m2 para índice de Construcción | % Área Neta Mínima | m2/ Vivienda | Otros Usos % / IC |
| Z3_CN5_11 | 120.0 | 1.2 | | 5.0 | 7 | 18 | 1.0 | 1 |

Documento informativo. No tiene valor comercial.

Para efectos de consultar sus posibilidades de desarrollo de acuerdo con el POT de la ciudad, encontramos que su ubicación está en el área de planeamiento Z3_CN5 11 según norma en la fecha que fue aprobado el proyecto, cuyo uso es corredor turístico de las Palmas, el resto es zona residencial. (ver cuadro de norma anexa)

ARTÍCULO 5o. En zonas de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión, se aceptará la elaboración de planes parciales con áreas mínimas de 5.000m2, y se aumentará al cincuenta por ciento (50%) el índice de ocupación.

Parágrafo 2: Tendrán un índice de construcción de (0,20) adicional, las áreas localizadas en los corredores de alta intensidad, no ubicados en áreas receptoras de derechos de construcción a través de la venta derechos adicionales de construcción tipo 2, según lo establecido en el Artículo 506 del presente Acuerdo.





Z3_CN5_11

1.8 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio no cuenta actualmente con servicios públicos, pero tiene posibilidad de acceder o conectarse porque el sector donde se encuentran los inmuebles motivo del avalúo cuenta con todos los servicios públicos prestados por EPM.

ANEXO GEOGRÁFICO DE LOCALIZACIÓN ESPECÍFICA DE CADA UNO DE LOS LOTES



2. ASPECTO JURÍDICO

2.1 PROPIETARIO

Fideicomiso Soler Gardens, la Fiduciaria Corficolombiana S. A con Nit: 800.140.887 es la vocera del patrimonio autónomo.

2.2 TÍTULOS OBSERVADOS

Matriculas Inmobiliarias Nos 001-555873, 001-555866, 001-555874, 001-555867

Se deja constancia que no se efectuó estudio de títulos de los inmuebles.

2.3 LINDEROS

Sacados de las escrituras pública No. 2.085 del 3 de marzo de 2008 de la notaria Doce (12) de Medellín.

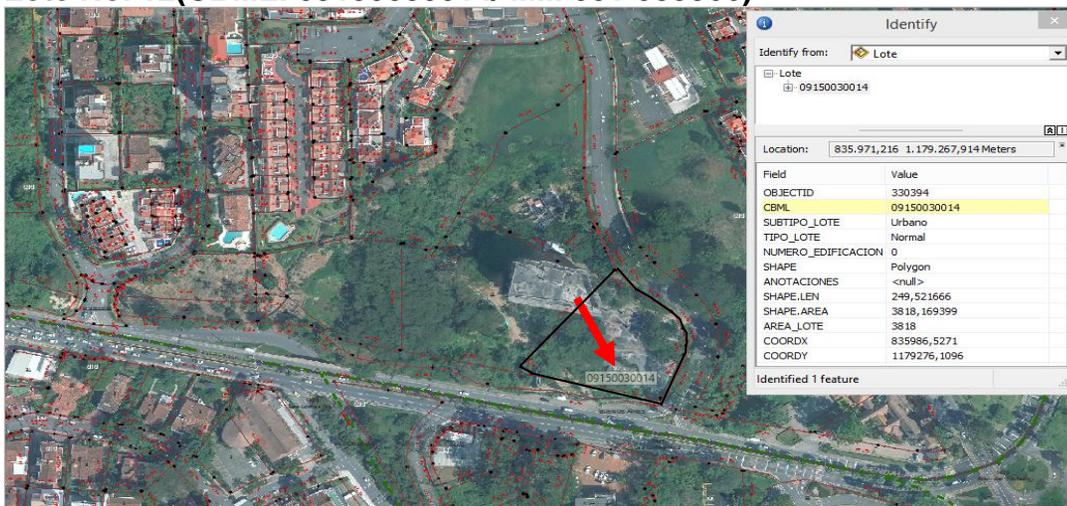
Lote No. 11(CBML: 09150030012/ M.I 001-555873)



Un lote de terreno, situado en el municipio de Medellín, fracción del poblado. Urbanización Villa Lucia con un are aproximada de **4.526.00 M2**, cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto PI A al Punto PI 47, en una longitud aproximada de 89.67 Mts, linda por el oriente. Con vía publica identificada con la carrera 29; del punto PI a 47 al Punto PI a 46, en una longitud aproximada de 35.94 Mts, linda por el Suroeste con el lote Nro. 13 de la Urbanización Villa Lucia; del Punto PI 46 al punto PI 64 A, en una

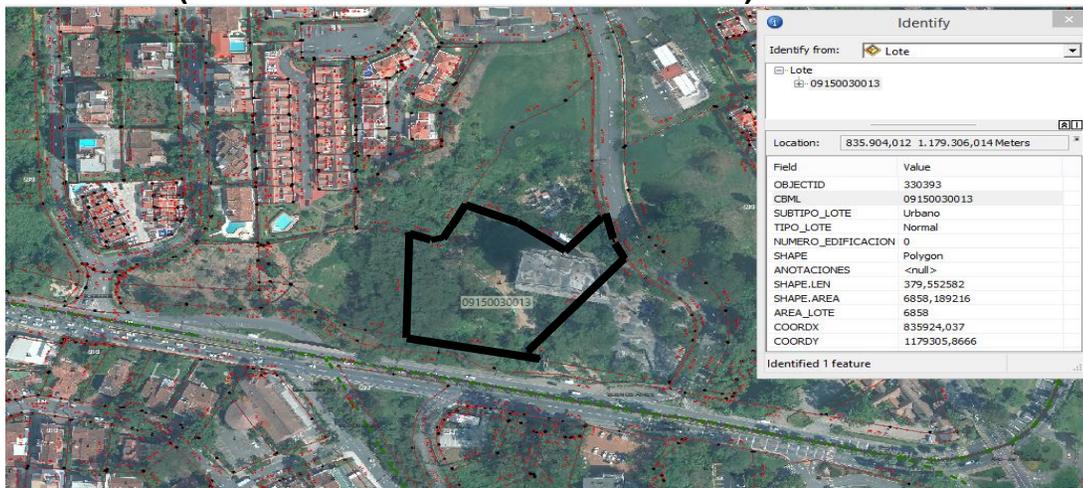
Longitud aproximada de 67.08 Mts, linda por el Suroeste con el lote N0. 13 de la Urbanización Villa Lucia; del Punto PI 64ª al punto PI A, punto de partida, en línea irregular y una longitud aproximada de 108.72 Mts, Linda por el Noreste con el Lote No. 10 de la Urbanización Villa Lucia, el área está determinada por el perímetro marcado con los puntos PI A – PI 47 _PI 46 – PI 64ª y PI A punto de partida del plano del loteo **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-555873.**

Lote No. 12(CBML: 09150030014/ M.I. 001-555866)



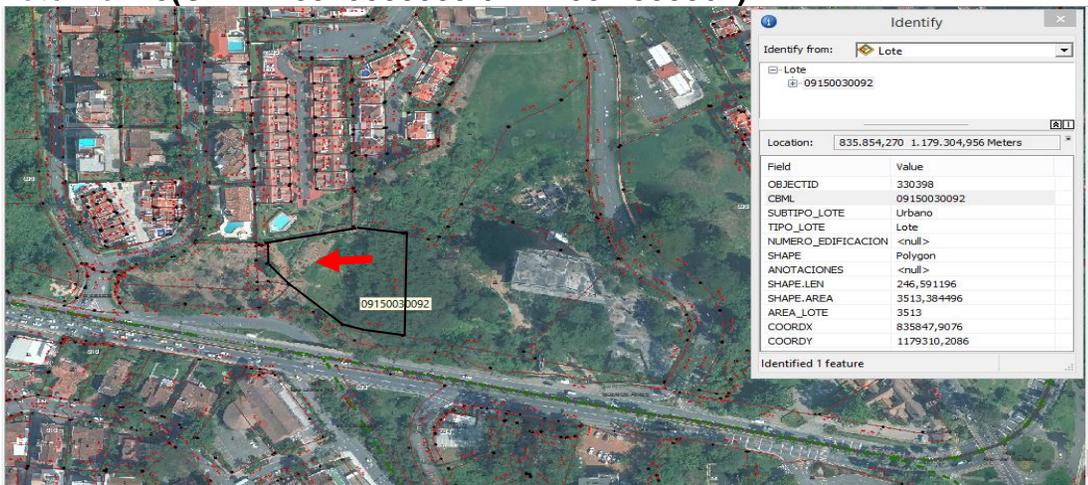
Un lote de terreno, situado en el municipio de Medellín, fracción del poblado. Urbanización Villa Lucia con un área aproximada de **3.790,00 Metros**, cuyos linderos son los siguientes: partiendo del punto PI 48 al Punto PI 5B, en una longitud aproximada de 52,28 Mts, linda por el Noreste Con vía publica identificada con la carrera 29; del punto PI 5B al Punto PI a 4H, en una longitud aproximada de 41.86 Metros, linda por el Oriente con la Vía Publica identificada como Carrera 29; Longitud aproximada de 68.42 Metros, linda por el Sur con aplicación de la vía publica identificada como calle 16; del punto PI 57 A al punto PI 56, en una longitud aproximada de 7,01 Metros, linda por el Suroeste con el Lote No. 13 de la Urbanización Villa Lucia; del Punto PI 56 al punto PI 48, punto de partida, en una longitud aproximada de 78.60 metros, linda por el Noreste con el lote No. 13 de la Urbanización Villa Lucia. el área está determinada por el perímetro marcado con los puntos PI 48 – PI 5B -PI 4H – PI 57 A y PI 56 y PI 48 punto de partida del plano del loteo, este inmueble se identifica con el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-555866.**

Lote No. 13(CBML: 09150030013/ M.I. 001-555874)



Un lote de terreno, situado en el municipio de Medellín, fracción del poblado. Urbanización Villa Lucia con un are aproximada de **6.913,00 Metros**, cuyos linderos son los siguientes: partiendo del punto PI 47 al Punto PI 48, en una longitud aproximada de 78.60 Mts, linda por el Suroeste con el Lote No. 12 de la Urbanización Villa Lucia; del; punto PI 56 al Punto PI 57 A, en una longitud aproximada de 7.01 Mts, linda por el Noroeste con el Lote No. 12 de la Urbanización Villa Lucia; del punto PI 57 A al punto PI 59, en una longitud aproximada de 69,33 Mts, linda por el Sur con la ampliación de la vía publica identificada como calle 16; del punto PI 59 A al punto PI 65 A, en una longitud aproximada de 65,35 Mts, linda por el Occidente con el lote número 14 de la urbanización villa lucia; del punto PI 65 A al Punto PI 64 A, en una longitud aproximada de 40.45 Mts. Siguiendo el curso de un cañón, linda por el norte y por el Noreste con el lote número 10 de la Urbanización Villa Lucia del punto PI 64 A al Punto PI 46, en una longitud aproximada de 67.08 Mts, linda por el Norte con el lote número 11 de la urbanización Villa Lucia; del punto PI 46 al punto PI 47, punto de partida, en una longitud aproximada de 35.94 Mts, linda por el Noreste con el lote número 11 de la urbanización Villa Lucia; el área está determinada por el perímetro marcados con los puntos PI 47 – PI 48 -PI 56 – PI 57 A - PI 59 A - PI 65 A -PI 64 A – PI 46 y PI47 punto de partida del plano de loteo este inmueble se identifica con el **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-555874.**

Lote No. 70(CBML: 09150030092/ M.I. 001-555867)



Un lote de terreno, ubicado en el municipio de Medellín, comuna del Poblado, barrio Castropol con los siguientes linderos Por el Norte, en línea quebrada entre los puntos 37 y 39, pasando por el punto 38 en una longitud de 75 .00 metros, lindando con el restaurante Salvatierra, por el oriente, en línea recta entre los puntos 39 y 40 en la longitud de 57.24 MI, lindando con lote particular. Por el Sur, en línea Quebrada entre los puntos 40 y 31 pasando por el Punto 41 en longitud de 63.21 MI Lindando con el lote de propiedad del municipio de Medellín. Por el Occidente, en línea quebrada entre los puntos 31 y 37, pasando por los puntos 29 y 30 en longitud de 33,47 MI, lindando en parte con el lote que por este instrumento se trasfiere al municipio de Medellín, y en parte, con lote 68 de propiedad de maría lucia Jaramillo El área del lote descrito es de **3632.67 Mts 2 MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-555867.**

2.4 MATRICULAS INMOBILIARIAS

| Descripción | Matricula | CBML |
|-------------|------------|-------------|
| Lote No. 11 | 001-555873 | 09150030012 |
| Lote No. 12 | 001-555866 | 09150030014 |
| Lote No. 13 | 001-555874 | 09150030013 |
| Lote No. 70 | 001-555867 | 09150030092 |

2.5 CUADRO DE ÁREAS:

| Descripción | Área M2 |
|----------------------|-------------|
| Área del Lote No. 11 | 4.526,00 M2 |
| Área del Lote No. 12 | 3.790,00 M2 |
| Área del Lote No. 13 | 6.913,00 M2 |

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Área del Lote No. 70 | 3.632,67 M2 |
| Área Total Cuatro Lotes | 18.861,67 M2 |

Cabe anotar que las áreas asignadas a las construcciones son las actuales ya que algunas áreas construidas quedaron empezadas en su momento, por ejemplo los sótanos quedo mucha parte sin cubierta, estas áreas fueron tomadas en el momento de la visita por un prediador catastral con más de 20 años de experiencia en medición de predios, el señor Leandro Jaramillo se anexan planos levantados por él, con las áreas medidas.

| Descripción Áreas Construidas en los Lote 12 y 13 Edificio | Área M2 |
|--|---------------------|
| Área Construida Sótano parqueaderos | 2.253,89 M2 |
| Pisos de Locales (Restaurantes y comercio) | |
| Área Construida Piso Uno | 858,27 M2 |
| Área Construida Piso Dos y tres | 1441,20 M2 |
| Pisos de Oficinas del 4 al 13 | 7.664,30 M2 |
| Zonas comunes solo como información | |
| Escalas de los 13 Pisos | 208 M2 |
| Puntos fijos y corredores de los 10 Pisos | 758 M2 |
| | |
| Área total construida | 13.184,06 M2 |

2.6 NORMAS URBANAS ALTURAS Y USOS

El proyecto ya cuenta licencia de construcción de la curaduría primera del Municipio de Medellín. (Vallas colocadas en la obra con la información) se anexa fotos. Actualmente vencida la licencia de construcción.

3. EL SECTOR

3.1 SECTORES ADYACENTES

Las vías las palmas es un corredor de alta mixtura y cuenta con una infraestructura urbana completa, donde hay toda clase inmuebles con diferentes usos, edificios de oficinas, Hoteles, Mall comerciales, proyectos mixtos de comercio, oficinas y vivienda como muy buenos resultados comerciales, unidades cerradas de casas y edificios multifamiliares de estrato 5 y 6, club sociales como Poblado Country club, el Hotel Intercontinental, Restaurantes, estaciones de servicio, iglesia del padre Marianito

3.2 VÍAS DE ACCESO

El sector dispone de acceso principal vía las Palmas o calle 16 Transversal Inferior o carrera 30 y transversal Superior o carrera 25.

3.4 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

5 y 6

3.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Queremos dar claridad en este aspecto, hay una valorización constante y positiva para la tierra o sea el terreno, por los nuevos desarrollos viales e inmobiliarios de la zona y con la entrada en funcionamiento del túnel de Oriente. Y la escasez de terrenos urbanos de áreas grandes en la zona del Poblado.

Pero las construcciones existentes en el terreno cada día valen menos están perdiendo su valor, es decir tienen una minusvalía, por el estado de conservación, el nulo mantenimiento, la oxidación, humedades en las losas, hay un deterioro continuo en todos los materiales constructivos.

4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Se trata de cuatro lotes urbanos lindantes entre sí y de un mismo propietario, hay tres lotes, los números 70, 12, 13 que tienen frente a la vía las palmas y uno interior el número 11,

Todos son de forma irregular, de una topografía pendiente muy suave de unos 4 grados de inclinación con vertiente oriente occidente. Actualmente totalmente enmalezados y con escombros de toda clase en su interior, hay dos invasores en los predios, uno en el edificio empezado y el otro en el lote número 70.

En estos cuatro lotes se aprobó por parte planeación municipal de Medellín en el año 2.009 un proyecto mixto inmobiliario denominado Soler Gardens que consistía en 56.022 m² construidos, para 249 oficinas, 91 locales comerciales, hotel, gimnasio, casino, parqueaderos privados y visitantes, esto quedo empezado no sabemos el motivo y solo se alcanzó a construir un edificio de 14 pisos con la siguiente distribución. Dos pisos de parqueaderos en sótano, dos pisos de doble altura para una zona comercial y 10 pisos de oficinas de 15 oficinas por piso, para un total de 150 oficinas, con 4 espacios

o huecos para ascensores y espacios para escaleras eléctricas y una terraza en el último piso.

Actualmente que hay un edificio con una construcción empezada en un 70% a nuestro criterio, con sistema de construcción tradicional en estructura aporricada y está en lo que denomina en obra gris, hasta 5to piso esta revocadas las oficinas, falta alguna mampostería en los puntos fijos de los ascensores, con escaleras de emergencia vaciadas en cemento, no cuenta con ventanería, ni puertas, ni pisos, están las acometidas para el sistema de energía y acueducto en tubería de PVC, los dos pisos comerciales no tiene subdivisiones esta solo el espacio, las oficinas son de un área promedio de 40 M2 con baño y algunas con espacio para cocineta.

- **ESTRUCTURA:** Aporricada de columnas y vigas de amarre teniendo en cuenta las normas de construcción. A simple vista se ve deterioro en los aceros de las columnas expuestas a la intemperie por más de 10 años.
- **LOSA:** En concreto a la vista, algunas las de los últimos pisos con humedades grandes encharcadas las 24 horas del día por aguas lluvias.
- **ILUMINACIÓN:** Natural.
- **FACHADA:** Ladrillo a la vista en pocos sectores.
- **VENTANERIA:** No.
- **PUERTAS:** No.
- **PISOS:** En concreto vaciado y reforzado
- **BAÑOS:** Solo los espacio.
- **MUROS:** Ladrillo común a la vista sin acabados de ninguna clase, hay revocado hasta el quinto piso.
- **COCINETA:** Solo los espacio.
- **ALTURA:** Oficinas 3,10 Mts piso techo, locales 4 metros piso techo.
- **ILUMINACIÓN:** Ninguna.

- **SISTEMA DE INCENDIO:** Ojo no hay ninguno, hay un gran riesgo latente de un incendio por el gran desperdicio de materiales de construcción, basuras de toda clase en el edificio y sus alrededores, hay bodegaje de muebles, maderas, carros, motos. Y creemos que el proyecto no cuenta con una póliza contra este riesgo.

4.1 ANTIGÜEDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Proyecto arranco en el año 2.009. Actualmente su estado de conservación y mantenimiento es muy regular para mejor decir malo, amenaza ruina, ya que se encuentran muchos materiales expuestos a la intemperie al sol y agua las 24 horas. lo cual esta ocasionando gran deterioro y daños a la estructura graves en estos 10 años de abandono.

4.2 FORMA Y TOPOGRAFÍA

Lotes de forma irregular y topografía de pendiente suave con vertiente oriente occidente y de suelo firme a simple vista.

4.3 MATERIALES Y ACABADOS

Se utilizaron buenos materiales de construcción que cumplen la norma y se cumplieron todos los diseños.





CIMENTOS

Se pudo observar la estructura actualmente, se realizaron llenos estructurales la excavación con pilas que son amarradas por vigas de fundaciones profundas, vaciadas monólicamente.

Los muros de contención con el cual se diferencia en los niveles de los sótanos se construyeron con vigas de amarre en sistema estructural de vástago y zapata en concreto vaciado.



ESTRUCTURA, MUROS Y CUBIERTAS

la estructura está basada en un sistema aporricado en concreto con losa de entrepiso en concreto, muros mampostería estructural en bloque y ladrillo común se construyó losa de cubierta en concreto reforzado, compuesta y formateada. No deja constancia que no realizó un estudio de sismo resistencia ni patología.



HUMEDADES Y GRADO DE OXIDACION EL ACERO

Nos parece muy importante hacer este aporte sobre la corrosión, por la grave del tema en el edificio. La oxidación es un proceso espontáneo y continuo que afecta a un material en este caso el acero, como una serie de alteraciones fisicoquímicas por la acción de agentes naturales. En general, los metales y el hierro en particular- se encuentran en la corteza terrestre en forma de minerales, de óxidos y/o sales. Para transformar estos minerales en metales se requiere energía y mientras más energía demanda el proceso metalúrgico, mayor es la tendencia del metal a volver a su condición original (Óxido o sal). El acero, cuyo mineral de origen es el hierro en forma de óxidos, no es ajeno a esta situación y está, como se sabe, expuesto a la corrosión u oxidación.

Oxidación galvánica

Todos los metales tienen su propio potencial de oxidación, que es la capacidad de entregar o liberar electrones. Mientras mayor sea este potencial de oxidación, tanto más electronegativo es un metal y a la inversa, cuanto más electropositivo es un metal, menor es su potencial de oxidación (son los que conocemos como metales nobles). Estas propiedades de los metales están definidas en la Serie Galvánica.



Hierros Oxidados



Humedades en las losas las 24 horas

El concreto reforzado con varillas de acero es uno de los materiales de construcción más usada en todo el mundo, sin embargo, presentan el inconveniente de ser susceptibles a fallar por **corrosión**. El problema de la degradación de las estructuras de concreto debido a procesos de corrosión es serio y de implicaciones económicas mayores. La habilidad para evaluar la corrosión de las varillas de refuerzo en estructuras y poder estimar la vida en servicio remanente es tema de estudios en muchas partes del mundo.

No obstante, los grandes avances tecnológicos mundiales, el problema de la corrosión sigue sin ser entendido completamente, debido principalmente a la complejidad del proceso de corrosión en sí mismo. Para tratar de establecer las bases que rigen al fenómeno de la corrosión, se presentan temas fundamentales que permitirán al lector comprender el fenómeno de la corrosión.

Se describe el funcionamiento de la celda electroquímica como fundamento básico para la explicación del proceso de corrosión. Se hace mención de la presencia de un ánodo, un cátodo, un conductor eléctrico, un conductor iónico (electrolito) y una diferencia de potencial entre el cátodo y el ánodo y sus características electroquímicas, como elementos indispensables de la celda electroquímica. Por ser un fenómeno de superficie, el conocimiento de la interfase electroquímica es determinante para la comprensión del desarrollo de la corrosión, por lo que es descrita de forma básica.

Los fundamentos de termodinámica se abordan con la presentación de la serie galvánica, la serie electromotriz, la ecuación de Nernst y los diagramas de Pourbaix. La comprensión de estos conceptos permite conocer el estado energético de un sistema electroquímico y la factibilidad del desarrollo del proceso de corrosión.

Para estimar la vida útil de una estructura de concreto reforzado, es necesario conocer la velocidad con la cual se corroe el acero embebido en el concreto. La cinética electroquímica trata los mecanismos presentes en la corrosión metálica y su evolución en el tiempo. Se describe la importancia de los procesos de polarización por activación y por concentración, así como las técnicas empleadas para conocer la cinética de los procesos de corrosión.

Se enfatiza la importancia de la medición de parámetros termodinámicos y cinéticos en estructuras de concreto armado, puesto que son muy útiles para establecer diagnósticos acerca del proceso de corrosión en el refuerzo de acero y tomar medidas pertinentes para su protección y/o rehabilitación.

INSTALACIONES SANITARIAS

Los desagües aguas negras comprenden el cruce de tuberías embebidas (dentro de la losa) las cuales fueron instaladas un sistema de drenaje de aguas residuales y domésticas en tubería PVC está muy incompleto.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

La edificación cuenta actualmente con puntos de acceso al sistema eléctrico por tubería en PVC la cual sería la colectora de los cables eléctricos, pero actualmente no hay un solo cable eléctrico ni salidas en toda la edificación solo la tubería.

En las instalaciones para los ascensores están los cuatro huecos y el cuarto de máquinas en la azotea y las escaleras eléctricas está solo el espacio.

VÍAS Y PARQUEADEROS

Las vías internas y rampas de acceso no hay, los parqueaderos tanto privados como de visitantes están construidos en un 35% de lo presupuestado a nuestro criterio. Y en un estado deplorable hierros oxidados, rampas caídas, humedades, filtraciones.

URBANISMO O EXTERIORES



Actualmente la edificación al interior se encuentra con malezas y arboles altos que después va a ser difícil tumbarlos por la parte ambiental y los vecinos, hay unas huertas caseras, que no se supo su propietario, y un terreno motilado donde hay un invasor en el lote #70.

SEGURIDAD

El predio cuenta con un viviente informal en el edificio, en el pasado ha sido invadido por habitantes sobre todo por población venezolana, hay vigilancia de perros, el predio no cuenta con cercos ni cerraduras ni portones, es mucho el riesgo que se corre de que sea invadido por personas de la calle, ya que no hay cerramiento perimetral que brinde seguridad, solo algunos plásticos, a nuestro pensar no entendemos como una obra de este valor este desprotegida totalmente.



5. POLÍTICA DEL AVALÚO

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, se deshecha evaluar tales criterios en el presente análisis y se deja constancia que el inmueble ocupado por el titular del derecho de propiedad y él tiene el uso y goce de todas las facultades que de este derecho se deriven.

El precio que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

El avalúo practicado corresponde al valor comercial del inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por el valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente, por una propiedad, de acuerdo a su localización, áreas y a sus características generales y actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

Los peritos evaluadores no han tenido en cuenta en la elaboración del presente avalúo, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: titulación, modos de adquisición de dominio, contratos de tenencia, demandas pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

Se hacen responsables por el concepto y la incidencia que tenga sobre el valor comercial de los bienes descritos, las servidumbres que hayan sido

detectadas en la visita practicada al inmueble, de lo cual se deja expresa constancia, en el capítulo segundo del presente informe (ASPECTO JURÍDICO).

En el evento de que existieren construcciones en el inmueble avaluado, susceptibles de demérito por uso, este criterio ha sido considerado en combinación con el valor eventual de la reposición de la construcción.

Se consultaron las estadísticas propias y las de miembros afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, sobre operaciones y avalúos efectuados recientemente en el sector. Estas consideraciones además de lo anteriormente expuesto han servido de base para determinar el valor comercial del inmueble.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que existe entre el presente avalúo y el valor de una eventual negociación, lo normal es que estos dos valores no coincidan porque a pesar del estudio concienzudo que se le efectuó para determinar el valor objetivo del inmueble en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concebidos para el pago, las tasas de interés pactadas, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.

6. ASPECTO ECONÓMICO Y CONSIDERACIONES

Lotes con una ubicación única privilegiada, con muy buenas vías rápidas de acceso y salida a todos los sectores del área metropolitana, más el nuevo túnel de oriente que facilita el acceso al aeropuerto internacional José María Córdoba y la zona del Oriente Antioqueño, cabe anotar que es un inmueble sin pico y placa lo que facilita la movilidad, ya que la vía las Palmas es exenta de pico y placa.

Es un inmueble poco común en el sector, porque al englobarse los cuatro lotes como uno solo, forma un área mayor a 15.000 M2, áreas de estas dimensiones ya no hay en la zona del Poblado, inmuebles con estas áreas pueden ser desarrollados en proyectos inmobiliarios mixtos y sobre todo por estar en un corredor de alta mixtura y turístico como es la vía las Palmas.

A modo de información los inmuebles tienen una carga impositiva de cobro del predial por parte del municipio de Medellín, la cual está sin pagar hace más de 10 años y es de un monto considerable superior a los \$8.000.000.000 por los cuatro lotes información dada por los interesados en el avalúo, esto afecta tanto el patrimonio del propietario de los lotes, como a los lotes en sí mismos, ya que su comercialidad se hace más difícil, porque para poder cerrar una venta de los lotes hay que pagar esta deuda de contado al municipio de Medellín para poder realizar las escrituras de venta y registrarlas.

Las construcciones existentes dentro de los lotes, por su aspecto y apariencia, demeritan tanto a los lotes del estudio, como al sector cercano en su comercialidad, la gente o compradores prefiere comprar en un sector normal, donde no se vea este paisaje ruinoso, escabroso, de un bien mostrenco, abandonado de apariencia fea, que causa un efecto de inseguridad.

De otro lado, a continuación, consideramos conveniente destacar algunas características que hacen que el valor del bien sea superior al de otros inmuebles o lotes de la zona:

- Su gran frente a la vía las Palmas, muy buena vitrina comercial.
- Su buena topografía casi plana en un sector de topografía inclinada.
- Rodeado de vías rápidas y de muy buen ancho de vía tanto las Palmas como la carrera 29 y su forma geométrica, lo cual facilita su desarrollo por etapas constructivas.
- En su entorno cercano hay toda clase de servicios públicos y privados.
- Cabe anotar que las construcciones existentes están muy deterioradas, y entre más pase el tiempo su valor será menor, por el deterioro continuo que presentan, estamos seguros de que si no se toman medidas rápidas para su mantenimiento y conservación, se perderá esta inversión hecha en las construcciones. Y sobre todo el valor de las construcciones se está viendo muy afectado por el aspecto ruinoso, de abandono total, de una fachada y muros manchados por las humedades y hierros oxidados.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

Los métodos utilizados para la realización del presente avalúo son los siguientes:

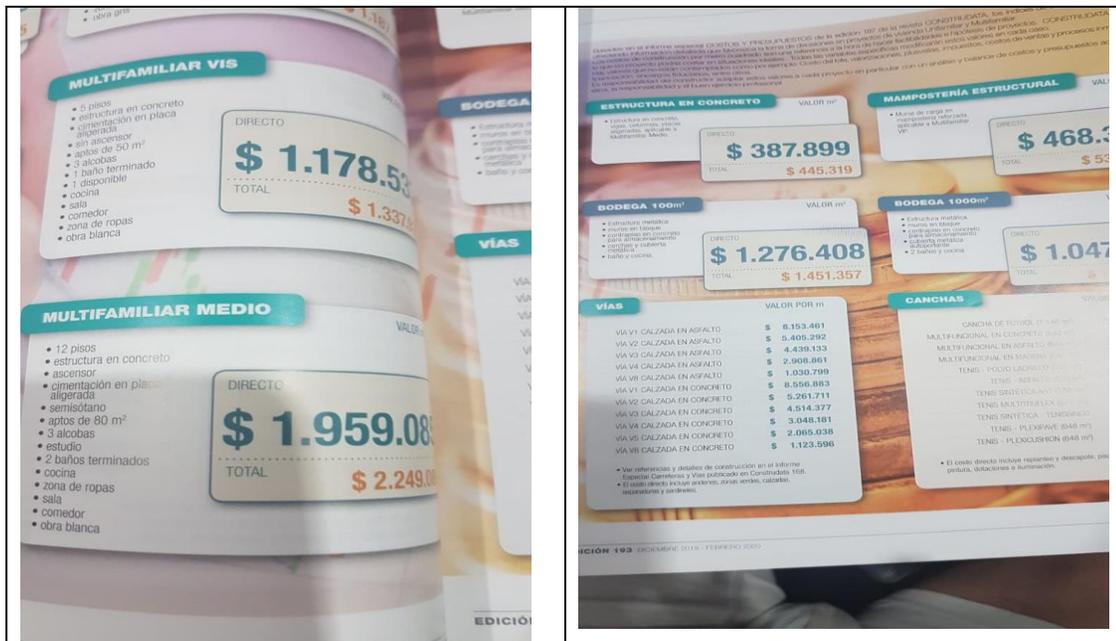
7.1 Método comparativo o de mercado

Consistente en determinar el valor mediante información obtenida de transacciones, ofertas y avalúos, para predios equiparables previos ajustes correspondientes por forma de pago, época, forma, tamaño, topografía, estado de conservación, etc.

7.2 Método de costo o reposición

Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción nueva, menos la depreciación por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia

REVISTA CONSTRUDATA referente de los constructores para sacar presupuestos de obra, se trabajó con el multifamiliar medio. Y estructura en concreto más la mampostería, y las redes de acueducto y eléctricas inconcusas para asignar el valor de las construcciones se les castigo por los años de construcción y su estado de conservación y mantenimiento.



VALUACIÓN RENTAS DEJADAS DE PERCIBIR

PRIMERA TÉCNICA: ATENDIENDO A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES ANTES DE LA DEMOLICIÓN.

Las construcciones existentes en los lotes de Soler Gardens antes de ser demolidas por el proyecto, generaban una utilidad, por medio de una renta mensual, para este estudio tomaremos una tasa normal ni la más alta ni la más baja, es decir media del mercado de los arriendos en su momento, se consideró la tasa .05% anual, sobre el valor comercial de los inmuebles. Se trabajó con IPC compuesto para cada año.

Funcionaban los siguientes negocios comerciales con buen éxito en sus ventas.

- Un restaurante en una casa estilo colonial de 520 M2, en buen estado de conservación y mantenimiento y adaptada para un restaurante de clase alta con todas las comodidades locativas para su funcionamiento normal, con capacidad para 250 personas y 200 parqueaderos de visitantes de nombre Salvatierra.
- Una fonda abierta con una capacidad de 500 personas con pista de resonancia para caballos.
- Una Frutera reconocida en la zona con una capacidad de 100 personas.
- Una pastelería pequeña.
- Dos oficinas con baño, independientes, donde funcionaba una sociedad jurídica.
- Una escuela de equitación de alta escuela con picadero cubierto.
- 40 pesebreras para caballos que solo se tendrá en cuenta lo que se conoce como la jaula sola, sin viruta, ni cuidados.

Casa restaurante Salvatierra un valor comercial de \$1.300.000.000 con una tasa .05 % un valor de arriendo de \$6.500.000 mensuales para el año 2.008.

La Frutera valor comercial \$600.000.000 con renta del .05% valor del arriendo mensual de \$3.000.000 mensuales para el año 2.008.

Las dos oficinas valor comercial de \$300.000.000 con renta del .05% valor del arriendo mensual de \$1.500.000 mensuales para el año 2.008.

Pesebreras son 40 un valor de cada pesebrera de \$3.000.000, con renta del .05% valor del arriendo mensual de cada pesebrera es \$150.000 mensuales para el año 2.008.

La fonda Salvatierra con valor comercial de \$600.000.000 con renta del .05% valor del arriendo mensual de \$3.000.000 mensuales para el año 2.008.

La pastelería con valor comercial de \$100.000.000 con renta del .05% valor del arriendo mensual de \$500.000 mensuales para el año 2.008.

| RESUMEN HISTORICO | |
|--|------------|
| I.P.C. | |
| INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR | |
| COLOMBIA | |
| AÑO | IPC |
| 2000 | 8,75 |
| 2001 | 7,65 |
| 2002 | 6,99 |
| 2003 | 6,49 |
| 2004 | 5,50 |
| 2005 | 4,85 |
| 2006 | 4,48 |
| 2007 | 5,69 |
| 2008 | 7,67 |
| 2009 | 2,00 |
| 2010 | 3,17 |
| 2011 | 3,73 |
| 2012 | 2,44 |
| 2013 | 1,94 |
| 2014 | 3,66 |
| 2015 | 6,77 |
| 2016 | 5,75 |
| 2017 | 4,09 |
| 2018 | 3,18 |
| 2019 | 3,80 |

CUADROS DE LAS RENTAS MENSUALES

| AÑO | IPC AÑO CORRIDO | CANON FRUTERA \$3.000.000 | CANON RESTAURANTE \$6.500.000 | TOTAL MENSUAL DE LOS DOS | TOTAL AÑO |
|----------------|--------------------|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| 2008 | 7,67 | 3.000.000 | 6.500.000 | 9.500.000 | 114.000.000 |
| 2009 | 2,00 | 3.060.000 | 6.624.150 | 9.684.150 | 116.209.800 |
| 2010 | 3,17 | 3.157.002 | 6.834.136 | 9.991.138 | 119.893.651 |
| 2011 | 3,73 | 3.111.900 | 7.089.049 | 10.200.949 | 122.411.386 |
| 2012 | 2,44 | 3.187.830 | 7.262.022 | 10.449.852 | 125.398.224 |
| 2013 | 1,94 | 3.249.674 | 7.402.905 | 10.652.579 | 127.830.949 |
| 2014 | 3,66 | 3.368.612 | 7.673.851 | 11.042.463 | 132.509.562 |
| 2015 | 6,77 | 3.596.667 | 8.193.371 | 11.790.038 | 141.480.459 |
| 2016 | 5,75 | 3.803.476 | 8.664.490 | 12.467.965 | 149.615.586 |
| 2017 | 4,09 | 3.959.038 | 9.018.867 | 12.977.905 | 155.734.863 |
| 2018 | 3,18 | 4.084.935 | 9.305.667 | 13.390.603 | 160.687.232 |
| 2019 | 3,80 | 4.240.163 | 9.659.283 | 13.899.446 | 166.793.346 |
| 2020 | 3,18 | 4.375.000 | 9.966.448 | 14.341.448 | 172.097.375 |
| TOTALES | | 46.194.298 | 104.194.238 | 150.388.536 | 1.804.662.432 |

| AÑO | IPC AÑO CORRIDO | CANON FONDA \$ 3.000.000 | CANON OFICINAS \$1.000.000 | VALOR MENSUAL | TOTAL AÑO |
|----------------|-----------------|--------------------------|----------------------------|-------------------|--------------------|
| 2008 | 7,67 | 3.000.000 | 1.500.000 | 4.500.000 | 54.000.000 |
| 2009 | 2,00 | 3.060.000 | 1.530.000 | 4.590.000 | 55.080.000 |
| 2010 | 3,17 | 3.118.446 | 1.578.501 | 4.696.947 | 56.363.364 |
| 2011 | 3,73 | 3.234.764 | 1.637.379 | 4.872.143 | 58.465.717 |
| 2012 | 2,44 | 3.313.692 | 1.677.331 | 4.991.023 | 59.892.281 |
| 2013 | 1,94 | 3.377.978 | 1.709.871 | 5.087.849 | 61.054.191 |
| 2014 | 3,66 | 3.501.612 | 1.772.453 | 5.274.065 | 63.288.775 |
| 2015 | 6,77 | 3.738.671 | 1.892.448 | 5.631.119 | 67.573.425 |
| 2016 | 5,75 | 3.953.645 | 2.001.263 | 5.954.908 | 71.458.897 |
| 2017 | 4,09 | 4.115.349 | 2.083.115 | 6.198.464 | 74.381.565 |
| 2018 | 3,18 | 4.246.217 | 2.149.358 | 6.395.575 | 76.746.899 |
| 2019 | 3,80 | 4.407.573 | 2.231.034 | 6.638.607 | 79.663.281 |
| 2020 | 3,18 | 4.547.734 | 2.301.981 | 6.849.714 | 82.196.574 |
| TOTALES | | 41.555.680 | 21.034.734 | 62.590.414 | 751.084.970 |

| AÑO | IPC AÑO CORRIDO | CANON 40 PES A c/a \$150.000 | CANON LOCAL PASTERERIA | TOTAL MES | TOTAL AÑO |
|----------------|-----------------|------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------|
| 2008 | 7.67 | 6,000,000 | 500,000 | 6,500,000 | 78,000,000 |
| 2009 | 2.00 | 6,120,000 | 510,000 | 6,630,000 | 79,560,000 |
| 2010 | 3.17 | 6,314,004 | 526,167 | 6,840,171 | 82,082,052 |
| 2011 | 3.73 | 6,549,516 | 545,793 | 7,095,309 | 85,143,713 |
| 2012 | 2.44 | 6,709,325 | 559,110 | 7,268,435 | 87,221,219 |
| 2013 | 1.94 | 6,839,485 | 569,957 | 7,409,443 | 88,913,311 |
| 2014 | 3.66 | 7,089,811 | 590,818 | 7,680,628 | 92,167,538 |
| 2015 | 6.77 | 7,569,791 | 630,816 | 8,200,607 | 98,407,280 |
| 2016 | 5.75 | 8,005,054 | 667,088 | 8,672,142 | 104,065,699 |
| 2017 | 4.09 | 8,332,460 | 694,372 | 9,026,832 | 108,321,986 |
| 2018 | 3.18 | 8,597,433 | 716,453 | 9,313,885 | 111,766,625 |
| 2019 | 3.80 | 8,924,135 | 743,678 | 9,667,813 | 116,013,757 |
| 2020 | 3.18 | 9,207,923 | 767,327 | 9,975,250 | 119,702,994 |
| TOTALES | | 84,138,936 | 7,011,578 | 91,150,514 | 1,093,806,174 |

SEGUNDA TÉCNICA: VALOR DE ARRENDAMIENTO SIN CONSTRUCCIONES.

Otra posible forma de calcular la renta dejada de percibir es la de considerar el arriendo de los lotes sin ninguna clase de construcción, solo el terreno, para ser alquilado a contenedores para negocios de comida, para un vivero, parqueadero, etc. Se estimó por metro cuadrado para el año 2.008 de \$1.600.000 y una y una tasa del 0.2% mensual, se empezó a \$3.200 por m2 para el área de 18.861,67 m2 = \$60.357.344 mensuales y para el 2.020 sería de \$92.627.633 mensuales

| AÑO | IPC AÑO CORRIDO | CANON MENSUAL LOTES A\$ 3.200 M2 | POR 12 MESES |
|----------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------|
| 2008 | 7.67 | 60,357,349 | 724,288,188 |
| 2009 | 2.00 | 61,564,496 | 738,773,952 |
| 2010 | 3.17 | 63,516,091 | 762,193,086 |
| 2011 | 3.73 | 65,885,241 | 790,622,888 |
| 2012 | 2.44 | 67,492,841 | 809,914,087 |
| 2013 | 1.94 | 68,802,202 | 825,626,420 |
| 2014 | 3.66 | 71,320,362 | 855,844,347 |
| 2015 | 6.77 | 76,148,751 | 913,785,009 |
| 2016 | 5.75 | 80,527,304 | 966,327,647 |
| 2017 | 4.09 | 83,820,871 | 1,005,850,448 |
| 2018 | 3.18 | 86,486,374 | 1,037,836,492 |
| 2019 | 3.80 | 89,772,857 | 1,077,274,279 |
| 2020 | 3.18 | 92,627,633 | 1,111,531,601 |
| TOTALES | | 846,400,525 | 10,156,806,304 |

VALORES TOTALES DE LOS ARRIENDOS QUE SE DEJARON DE PERCIBIR HASTA EL 2.020 CALCULADOS CON LA PRIMERA TÉCNICA.

| INMUEBLE | CANON EN 10 AÑOS IPC COMPUESTO |
|------------------------------|--------------------------------|
| LOCAL FRUTERA | \$554,331.576 |
| CASA RESTAURANTE SALVATIERRA | \$1.250.390.856 |
| FONDA SALVATIERRA | \$498.668.160 |
| DOS OFICINAS INDEPENDIENTES | \$252.416.808 |
| 40 PESEBRERAS CABALLOS | \$1.009.667.232 |
| LOCAL PASTELERÍA | \$84.138.936 |

| | |
|---|------------------------|
| GRAN TOTAL DE LA RENTA QUE SE DEJO DE PERCIBIR | \$3.649.613.568 |
|---|------------------------|

TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS ML

VALORES TOTALES DE LOS ARRIENDOS QUE SE DEJARON DE PERCIBIR HASTA EL 2.020 CALCULADOS CON LA SEGUNDA TÉCNICA.

| 4 LOTES A DESDE 2.008 AL 2.020 ARRIENDO POR M2 | CANON EN 10 AÑOS IPC COMPUESTO |
|--|-----------------------------------|
| LOTES ÁREA 18.861,67 | \$ 10,156,806,304 |
| GRAN TOTAL DE LA RENTA QUE SE DEJO DE PERCIBIR POR ARRIENDO | \$ 10,156,806,304 |

8. CUADRO DE VALORES DEL INMUEBLE

Certificamos que no tenemos intereses financieros ni de otra índole en la referida propiedad, salvo los inherentes a la realización del presente informe.

En ningún caso podrá entenderse que los evaluadores puedan 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.

Se deja constancia que no se conoció de un reglamento de propiedad horizontal, por lo tanto se avalúo como un lote de terreno con construcciones que consisten en una estructura, con mampostería, redes eléctricas y de acueducto y alcantarillado.

El valor asignado a los cuatro lotes es igual para todos, ya que la funcionalidad de uso (proyecto aprobado en conjunto de los cuatro) contempla los cuatro lotes juntos como un solo globo de terreno, esto crea una sinergia entre los lotes por lo tanto el valor es integral o igual para todos.

El valor asignado a las construcciones el valor de reposición a nuevo, menos la depreciación por la edad y también considero el estado de conservación, y

la obsolescencia de los materiales, se estudiaron varios presupuestos de obra de edificios de locales y oficinas muy similares de firmas de ingeniería reconocidas anexo cuadro y los valores de la revista CONSTRUDATA.

Sobre si las construcciones le agregan o le dan un mayor valor a los lotes o sea a los terrenos, **NO** a nuestro juicio, porque al paso que va el deterioro de las construcciones, llegara en poco tiempo el momento que tengan que ser demolidas por daños en su estructura y en las losas, por lo tanto una demolición y bota de los escombros del edificio existente puede costar en promedio unos \$5.000.000.000, que fue lo que costo la demolición del edificio Mónaco en el Poblado hace unos meses.

Hechas las consideraciones anteriores el siguiente es nuestro concepto sobre el valor comercial de los inmuebles.

VALOR DE LOS LOTES DE TERRENO

| Descripción | Área M2 | Área Valor M2 | Valor m2 |
|-------------|----------|---------------|-------------------|
| Lote No. 11 | 4.526,00 | \$ 2.500.000 | \$ 11.315.000.000 |
| Lote No. 12 | 3.790,00 | \$ 2.500.000 | \$ 9.475.000.000 |
| Lote No. 13 | 6.913,00 | \$ 2.500.000 | \$ 17.282.500.000 |
| Lote No. 70 | 3.632,67 | \$ 2.500.000 | \$ 9.081.675.000 |

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Valor Total | \$ 47.154.175.000 |
|--------------------|--------------------------|

**SON: CUARENTA Y SIETE MIL CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES
CIENTO SETENTA Y CINCO PESOS M.L. AL 1/09/2020**

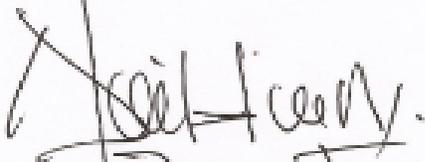
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES EN EL INTERIOR DE LOS LOTES

| Descripcion | Area M2 | Area Valor M2 | Valor m2 |
|---|----------|---------------|-------------------------|
| Área Construida Sótano | 2.253,89 | \$ 650.000 | \$ 1.465.028.500 |
| Área Construida piso uno | 858,27 | \$ 800.000 | \$ 686.616.000 |
| Área Construida comercio | 1.441,20 | \$ 1.000.000 | \$ 1.441.200.000 |
| Área Construida pisos de Oficinas del 4 al 13 | 7.664,30 | \$ 800.000 | \$ 6.131.440.000 |
| Valor Total | | | \$ 9.724.284.500 |

SON: NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTICUATRO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS PESOS M.L. AL 1/09/2020

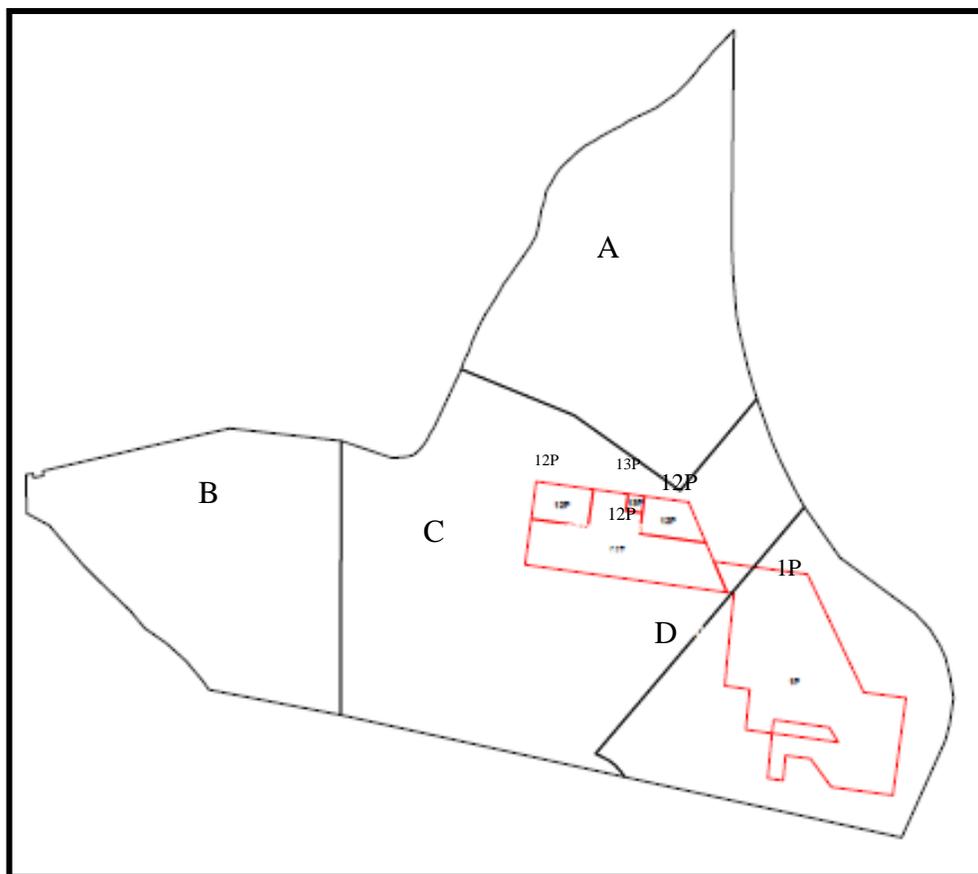
VIGENCIA DEL AVALÚO: De acuerdo con el Numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y al artículo 19 del Decreto 1420 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre y cuando las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor, se conserven.

Cordialmente,


ALEJANDRO HOYOS ANGEL
RAA aval 70559296 RNA 1335

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Lotes Soler Gardens



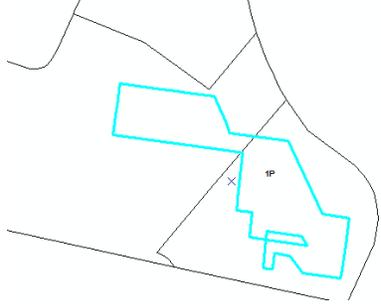
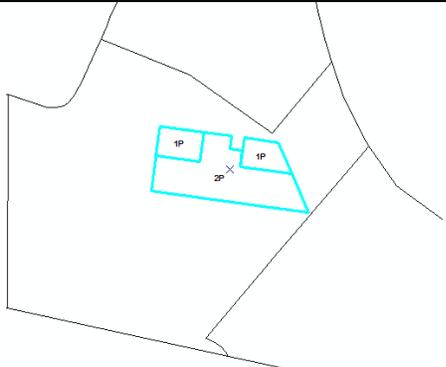
| No. | Descripcion |
|---------------|----------------|
| A | Lote 11 |
| B | Lote 70 |
| C | Lote 13 |
| D | Lote 12 |
| Ló construído | ————— |

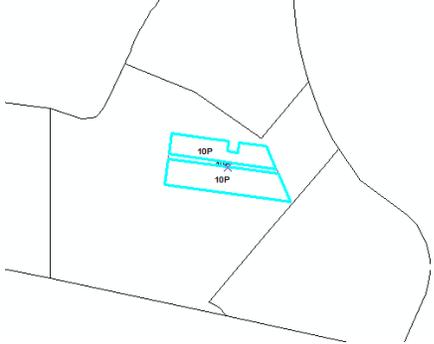


Área Total **18.861,67 M2**

CROQUIS DE LAS CONSTRUCCIONES

| | |
|----------------|------------------------------|
| SOTANOS | AREAS DE CONSTRUCCION |
|----------------|------------------------------|

| | |
|---|--------------------------|
|  | <p>ÁREA: 2253,89 m2</p> |
| <p>PISO DE COMERCIO PISO 1</p> | |
|  | <p>ÁREA: 858,27 m2</p> |
| <p>PISOS 2 Y 3 AREA DE PISOS</p> | |
|  | <p>ÁREA: 1.441,20 m2</p> |

| PISOS OFICINAS_DEL 4 AL 13 | AREA COSNTRUIDA OFICINA |
|---|--|
|  | <p>ÁREA: 7.664,30 m2</p> |
| <p>ZONAS COMUNES PUNTO FIJOS SOLO COMO INFORMACIÓN</p> | <p>ESCALAS_13_PISOS_AREA: 208m2 CORREDOR_10_PISOS_AREA: 758,40m2</p> |

Área Construída Total 13.184,06 M2



AV. LAS PALMAS-FACHADA



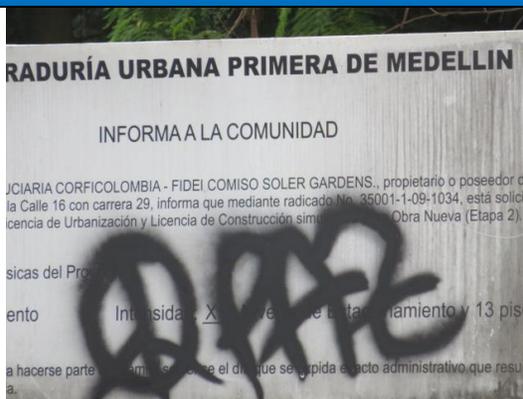
VIA LAS PALMAS DOBLE CALZADA



FRENTE A LA VIA



VALLAS CURADURIA



FACHADA



FACHADA POSTERIOR



ZONA COMIDAS DOBLE ALTURA



FACHADA



LOCALES



MUROS



INTERIOR OFICINA CON BAÑO



ESPACIO COCINETA



TERRAZAS



LOSA FORMALETA



BAÑOS



INTERIOR



OFICINA REVOCADA



ESPACIO DE BAÑO



OFICINAS



UNO DE LOS PISOS CON REVOQUE



SISTEMA ELECTRICO



CORREDORES ANCHO 1.75 MTS



SISTEMA DE ALCANTARILLADO



PUNTO FIJO ASCENSORES



CORREDORES CUARTO PISOS



OFICINAS QUINTO PISO



OFICINAS SIN REVOCAR



INTERIOR OFICINAS



MUROS SIN REVOCAR Y CONSTRUCCION EMPEZADA PISO ALTO



PISO 7 OFICINAS



OJO HUMEDADES EM LA LOSA PELIGROSO



PISO DIEZ



INTERIOR PISO 10



RUINAS DE PESEBRERAS



LOTE #70



ULTIMO PISO TERRAZA HUMEDADES PELIGROSAS



TERRAZA PONORAMICA 360 GRADOS



PONORAMICA DESDE LA TERRAZA



VIA LAS PALMAS



CARRERA 29



CARRERA 29 Y FACHADA POSTERIOR EDIFICIO



MALEZAS URBANISMO





BASURA Y MATERIALES DE CONSTRUCCION



CUARTO DE ASCENSORES



DOBLE ALTURA



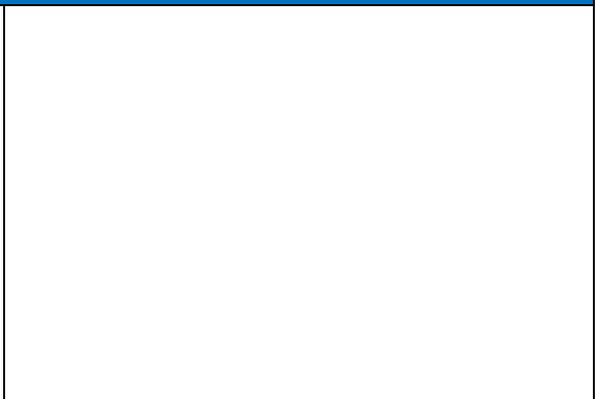
MALEZAS



EXTERIORES Y SOTANOS LOSA EMPEZADA Y CAIDA



MALEZAS ALTAS ARBOLES



PRESUPUESTO DE HOBRA DE OFICINAS Y LOCALES 2019

| DESCRIPCION | UNID | PRESUPUESTO | | |
|--|------|-------------|----------------|-------------------------|
| | | CANTIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
| COSTO DIRECTO | | | | \$ 13.85.239.623 |
| PRELIMINARES | | | | \$ 152.230.988 |
| LO CAJAZO Y REPLANTEO | DA | 60,00 | \$ 256.593 | \$ 15.399.566 |
| CERRAMIENTO PROVISIONAL | ML | 245,00 | \$ 15.013 | \$ 3.678.275 |
| EXPLANACION Y NIVELACION | M3 | 174.700 | \$ 22.568 | \$ 3.927.146 |
| CONEXION ENERGIA PROVISIONAL | GL | 1,00 | \$ 22.000.000 | \$ 22.000.000 |
| CONEXION HIDROSANITARIO PROVISIONAL | GL | 1,00 | \$ 5.000.000 | \$ 5.000.000 |
| RETIRO INSTALACIONES ELCTRICAS | UN | 1,00 | \$ 4.320.000 | \$ 4.320.000 |
| CUBIERTA PLASTICA TIPO INVERNADERO | M2 | 34.940,0 | \$ 15.000 | \$ 524.100.000 |
| RETIRO DE INSTALACIONES PROVISIONALES | GL | 1,00 | \$ 10.000.000 | \$ 10.000.000 |
| EXCAVACIONES | | | | \$ 306.762.246 |
| EXCAVACION FILAS 0-2 | M3 | 251,33 | \$ 35.885 | \$ 9.018.855 |
| EXCAVACION FILAS 2-4 | M3 | 25,133 | \$ 37.689 | \$ 947.246 |
| EXCAVACION FILAS 4-6 | M3 | 25,133 | \$ 49.779 | \$ 1.250.945 |
| EXCAVACION FILAS 6-8 | M3 | 25,133 | \$ 56.523 | \$ 1.420.758 |
| EXCAVACION FILAS 8-10 | M3 | 251,33 | \$ 66.531 | \$ 16.721.182 |
| EXCAVACION FILAS 10-12 | M3 | 251,33 | \$ 76.965 | \$ 19.343.519 |
| EXCAVACION FILAS 12-14 | M3 | 251,33 | \$ 86.654 | \$ 21.778.532 |
| EXCAVACION FILAS 14-16 | M3 | 251,33 | \$ 98.301 | \$ 24.705.890 |
| EXCAVACION MANUAL DE BOCAL EN FILAS | M3 | 402,12 | \$ 238.721 | \$ 95.995.789 |
| TRANSPORTE INTERNO DE MATERIALES | M3 | 241,275 | \$ 7.020 | \$ 1.693.747 |
| BOTADA DE MATERIAL | M3 | 241,275 | \$ 2.785 | \$ 669.720 |
| ESTRUCTURA | | | | \$ 5.431.212.685 |
| CONCRETO SOLIDOS | M2 | 100,00 | \$ 15.380 | \$ 1.538.042 |
| CONCRETO VIGAS DE FUNDACION | M3 | 5,000 | \$ 381.984 | \$ 1.909.915 |
| CONCRETO ANILLOS FILAS 1.75 MPa | M3 | 28,651 | \$ 385.000 | \$ 11.030.759 |
| CONCRETO FILAS 3500 PSI | M3 | 164,844 | \$ 441.240 | \$ 72.753.398 |
| CONCRETO COLUMNAS DE 5000 PSI | M3 | 429,00 | \$ 549.767 | \$ 235.849.868 |
| CONCRETO COLUMNAS DE 4000 PSI | M3 | 42,900 | \$ 572.936 | \$ 24.578.432 |
| CONCRETO COLUMNAS DE 3000 PSI | M3 | 42,900 | \$ 535.082 | \$ 22.950.339 |
| CONCRETO LOSA ALIGERADA 3000 PSI | M2 | 176.821,7 | \$ 12.1020 | \$ 2.139.900.948 |
| RAMPA EN CONCRETO | M2 | 8.645,2 | \$ 14.5000 | \$ 1.253.555.835 |
| CONCRETO ESCALERAS | UN | 32,00 | \$ 12.88.117 | \$ 41.219.739 |
| ENSAYOS DE CONCRETO Y DENSIDADES | UN | 15,00,00 | \$ 6.800 | \$ 10.200.582 |
| ACERO DE REFUERZO 60000 PSI ESTRUCTURA | KG | 618.875,78 | \$ 2.348 | \$ 1.453.285.600 |
| MAILLA ELCTRO SOLDADA DB4 | M2 | 17.682,17 | \$ 4.232 | \$ 74.826.913 |
| ANCLAJES QUIMICOS | UN | 1.000,00 | \$ 1.676 | \$ 1.675.5045 |
| MAMPOSTERIA | | | | \$ 1.644.240.833 |
| MAMPOSTERIA EN LA DRILLO DE 0.10 | M2 | 565,79 | \$ 31.182 | \$ 17.642.473 |
| MAMPOSTERIA EN LA DRILLO DE 0.15 | M2 | 8049,77 | \$ 39.154 | \$ 315.180.205 |
| FERRAN FACHADA | M2 | 1.399,80 | \$ 456.800 | \$ 639.426.356 |
| MAMPOSTERIA EN BLOQUE BLANCO TIPO INDUSTRIAL | M2 | 5.148,92 | \$ 98.000 | \$ 504.594.160 |
| CHAPA ADOBE CATALAN | M2 | 772,34 | \$ 58.239 | \$ 44.980.099 |
| LAGRIMAL | ML | | \$ 31.000 | \$ 0 |
| SILLARES | ML | | \$ 27.000 | \$ 0 |
| TRATAMIENTO DE JUNTAS (SISMOFLEX) | ML | 10297,84 | \$ 6.475 | \$ 66.678.514 |
| DOVELAS | ML | 15446,76 | \$ 3.608 | \$ 55.739.020 |
| IMPERMEABILIZACIONES Y FILTROS | | | | \$ 114.151.527 |
| IMPERMEABILIZACION BAÑOS | M2 | 270,90 | \$ 37.405 | \$ 10.133.015 |
| IMPERMEABILIZACION TERRAZA | M2 | 2641,74 | \$ 39.375 | \$ 104.018.513 |

| | | | | |
|--|-----|----------|---------------|----------------|
| FACHADAS | | | | |
| LAVADO FACHADA | | | | \$ 67.728.265 |
| TELA PROTECCION LAVADO | M2 | 5921,26 | \$ 3.6075 | \$ 21.345.500 |
| HIDROPUGADO FACHADA | M2 | 5921,26 | \$ 4.720 | \$ 27.948.338 |
| | | | \$ 3.114 | \$ 18.436.421 |
| INSTALACIONES HIDROSANITARIAS | | | | |
| INSTALACIONES HIDROSANITARIAS | GL | 207,00 | \$ 3.300.000 | \$ 641.700.000 |
| INSTALACIONES ELECTRICAS | | | | |
| INSTALACION ELECTRICA INTERIOR | UN | 207,00 | \$ 3.000.000 | \$ 794.276.472 |
| OBRA CIVIL INSTALACIONES ELECTRICAS | GL | 1,00 | \$ 8.840.000 | \$ 8.840.000 |
| RED TELEFONICA | GL | 1 | \$ 25.727.098 | \$ 25.727.098 |
| RED TELEVISION | GL | 1,00 | \$ 19.452.383 | \$ 19.452.383 |
| PLANTA ELECTRICA | UN | 1,00 | \$ 79.256.992 | \$ 79.256.992 |
| RISOS | | | | |
| MORTERO NIVELACION | M2 | 2810,05 | \$ 27.491 | \$ 159.721.328 |
| PISO CIRCULACION | M2 | 2134,31 | \$ 120.000 | \$ 256.117.300 |
| PISO OFICINAS | M2 | 8145,00 | \$ 0 | \$ 0 |
| PISO CUARTOS TECNICOS | M2 | 1084,00 | \$ 0 | \$ 0 |
| RISOS TERRAZAS | M2 | 2641,74 | \$ 68.943 | \$ 182.128.263 |
| GUARDAESCOBAS | ML | 2900,00 | \$ 13.823 | \$ 34.557.048 |
| ACABADO ESCALAS | M2 | 32,00 | \$ 1.243.958 | \$ 39.806.681 |
| CARCAMOS | ML | 6,00 | \$ 450.000 | \$ 2.700.000 |
| TOPELLANTAS PREFABRICADO | UN | 466,00 | \$ 58.233 | \$ 27.136.727 |
| ENCHAPES Y REVOQUES | | | | |
| REVOQUE USO EN MUROS | M2 | 24420,00 | \$ 10.643 | \$ 260.870.576 |
| ENCHAPE LAVAESCOBAS | UN | 3,60 | \$ 59.794 | \$ 215.259 |
| ENCHAPE CUARTO BASURAS | M2 | 89,23 | \$ 44.878 | \$ 4.004.300 |
| BANOS | | | | |
| SANITARIO | UN | 48,00 | \$ 151.882 | \$ 173.206.434 |
| SANITARIO DISCAPACITADOS | UN | 30,00 | \$ 224.500 | \$ 1.290.334 |
| LAVAMANOS | UN | 68,00 | \$ 107.781 | \$ 7.329.100 |
| ORINALES | UN | 20,00 | \$ 219.800 | \$ 4.396.000 |
| LAVAESCOBAS PREFABRICADO | UN | 5,00 | \$ 70.082 | \$ 350.409 |
| MESON | ML | 58,80 | \$ 207.198 | \$ 12.194.993 |
| DIVISIONES EN ACERO INOX | M2 | 230,54 | \$ 461.867 | \$ 106.480.292 |
| GRIFERIA LAVAMANOS | UN | 64,00 | \$ 287.000 | \$ 19.516.000 |
| DISPENSADOR DE PAPEL HIGIEINICO | UN | 58,00 | \$ 67.000 | \$ 3.866.000 |
| DISPENSADOR DE TOALLAS | UN | 18,00 | \$ 123.000 | \$ 2.214.000 |
| DISPENSADOR DE JABON | UN | 18,00 | \$ 143.000 | \$ 2.574.000 |
| SECADOR DE MANOS | KGO | 18,00 | \$ 62.009 | \$ 1.116.171 |
| REJILLA 3" | UN | 40,00 | \$ 20.055 | \$ 802.192 |
| ESPEJOS | UN | 70,56 | \$ 43.200 | \$ 3.048.192 |
| LLAVE VERTICAL CROMADA | UN | 5,00 | \$ 32.746 | \$ 163.728 |
| COCINAS COMEDOR | | | | |
| MUEBLE INFERIOR COCINA POSTFORMADO | ML | 2,50 | \$ 214.858 | \$ 537.170 |
| MUEBLE SUPERIOR COCINA POSTFORMADO | ML | 2,50 | \$ 161.254 | \$ 403.134 |
| CAJAS DE REGULACION SALIDAS DE GAS | UN | 4,00 | \$ 40.749 | \$ 162.998 |
| CARPINTERIA METALICA | | | | |
| VENTANERIA EN ALUMINIO ANODIZADO NATURAL | M2 | 1956,77 | \$ 143.534 | \$ 280.863.367 |
| PASAMANOS METALICO PUNTO FIJO | ML | 612,88 | \$ 195.000 | \$ 119.510.625 |
| CARPINTERIA MADERA | | | | |
| MARCO Y ALA DE 90 | UN | 259,00 | \$ 438.049 | \$ 146.245.076 |
| MARCO E ALA DE 90 (cuartos utiles) | UN | 17,00 | \$ 252.898 | \$ 4.299.203 |
| CERRADURA PORTON PRINCIPAL | UN | 259,00 | \$ 75.163 | \$ 19.457.180 |
| TOPE PUERTAS | UN | 259,00 | \$ 3.481 | \$ 901.548 |
| CERRADURA UTILES | UN | 17,00 | \$ 18.963 | \$ 322.367 |
| MUEBLE RECEPCION | UN | 1,00 | \$ 7.800.000 | \$ 7.800.000 |

| CIELOS | | | | \$ 82.920.439 |
|-----------------------------------|-----|----------|----------------|-------------------|
| CIELO RASO DRYWALL | M2 | 2134,31 | \$ 38.700 | \$ 82.597.834 |
| APERTURA QUD DE BUENY | UN | 106,72 | \$ 3.039 | \$ 322.603 |
| PINTURAS | | | | \$ 364.608.799 |
| CAL FOSO ASCENSOR | M2 | 1828,00 | \$ 3.872 | \$ 7.080.736 |
| ESTUCCO MUROS INTERIORES | M2 | 24420,00 | \$ 6.291 | \$ 153.279.633 |
| PINTURA MUROS INTERIORES | M2 | 24420,00 | \$ 7.625 | \$ 186.214.133 |
| PINTURA CIELOS INTERIORES | M2 | 2134,31 | \$ 2.677 | \$ 5.714.071 |
| PINTURA LINEAS DE TRAFICO | ML | 1456,29 | \$ 4.123 | \$ 6.004.172 |
| DEMARCAACION COLUMNAS ESMALTE | ML | 180,80 | \$ 3.728 | \$ 1.446.101 |
| PINTURA NUMERACION PARQUEADEROS | UM | 233,00 | \$ 6.682 | \$ 1.556.813 |
| PINTURA ESMALTE EN BAJANTES | ML | 1500,00 | \$ 3.472 | \$ 5.208.048 |
| EQUIPOS ESPECIALES | | | | \$ 1.815.666.268 |
| RED DE GAS CONDOR TERRAZA | UN | 1,00 | \$ 15.000.000 | \$ 15.000.000 |
| WIRE ACONDICIONADO CENTRAL | GL | 1,00 | \$ 719.551.770 | \$ 719.551.770 |
| EQUIPO DE BOMBEO | UM | 1,00 | \$ 22.435.991 | \$ 22.435.991 |
| EQUIPO HIDROFLO | UN | 1,00 | \$ 9.446.522 | \$ 9.446.522 |
| TANQUE DE AGUA | UN | 1,00 | \$ 34.580.000 | \$ 34.580.000 |
| ASCENSOR | UN | 1,00 | \$ 126.257.400 | \$ 126.257.400 |
| PLAT DE BASURA EN FIBRA DE VIDRIO | GL | 1,00 | \$ 34.836.799 | \$ 34.836.799 |
| LAMPARAS DE EMERGENCIA | UN | 32,00 | \$ 120.159 | \$ 3.845.120 |
| PRELUSTRO ZONAS COMUNES | M2 | | \$ 345.652.202 | \$ 0 |
| RED CONTRA INCENDIO | GL | 1,00 | \$ 320.000.000 | \$ 320.000.000 |
| ASEO Y ENTREGA | | | | \$ 354.896.082 |
| ASEO GENERAL (M2) | MES | 12,00 | \$ 5.000.000 | \$ 60.000.000 |
| ASEO OFICINAS | UN | 207,00 | \$ 150.000 | \$ 31.050.000 |
| ASEO PUNTOS PUDE | UN | 16,00 | \$ 1.500.000 | \$ 24.000.000 |
| NOMENCLATURA OFICINAS | UN | 207,00 | \$ 21.001 | \$ 4.347.124 |
| NOMENCLATURA EDIFICIO | UN | 1,00 | \$ 6.500.000 | \$ 6.500.000 |
| NOMENCLATURA UTILES | UN | 17,00 | \$ 88.960 | \$ 1.512.720 |
| RESANE FACHADA | M2 | 2148,92 | \$ 4.861 | \$ 10.445.324 |
| SEÑALÉTICA | GL | 1,00 | \$ 70.000.000 | \$ 70.000.000 |
| BOYATA GENERAL DE ESCOMBROS | M3 | 2500,00 | \$ 28.668 | \$ 72.170.000 |
| DETALLADO PUNTOS PUDE | UN | 16,00 | \$ 5.600.000 | \$ 89.600.000 |
| HERRAMIENTAS Y EQUIPO | | | | \$ 434.792.096 |
| TALADRO | UN | 1,00 | \$ 2.885.193 | \$ 2.885.193 |
| CONCRETADORA | GL | 1,00 | \$ 21.420.028 | \$ 21.420.028 |
| CORTADORA DE ADOSBE | GL | 1,00 | \$ 3.000.000 | \$ 3.000.000 |
| DISCOS CORTADORA | UN | 3,00 | \$ 727.459 | \$ 2.182.376 |
| ALQUILER SECCION ANDAMIO | DIA | 40000,00 | \$ 329 | \$ 13.172.013 |
| HIDROLAVADORA | UN | 1,00 | \$ 1.115.920 | \$ 1.115.920 |
| TRANSPORTE VERTICAL | MES | 10,00 | \$ 18.880.000 | \$ 188.800.000 |
| BOMBA SUMERGIBLE | DIA | 450,00 | \$ 28.056 | \$ 12.665.140 |
| ANDAMIOS COLGANTES | DIA | 800,00 | \$ 26.173 | \$ 20.938.340 |
| MAQUINA DE CONSUMO | MES | 22,00 | \$ 735.857 | \$ 16.190.954 |
| HERRAMIENTA MENOR | GL | 1,00 | \$ 26.728.000 | \$ 26.728.000 |
| COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES | GL | 1,00 | \$ 25.469.415 | \$ 25.469.415 |
| PROTECCION Y SEÑALIZACION | MES | 1,00 | \$ 40.000.000 | \$ 40.000.000 |
| MANTENIMIENTO DE EQUIPO | GL | 1,00 | \$ 13.220.000 | \$ 13.220.000 |
| COSTO DIRECTO | | | | \$ 18.852.967.428 |
| URBANISMO | | | | \$ 400.000.000 |
| EXCAVACION GENERAL A MAQUINA | M3 | 628,00 | \$ 25.000 | \$ 15.700.000 |
| ADOQUIN EXTERIOR | M2 | 1040,00 | \$ 89.000 | \$ 92.560.000 |
| COMPACTACION MASANTE | M2 | 628,00 | \$ 3.000 | \$ 1.884.000 |
| SUBBASE GRANULAR | M3 | 251,26 | \$ 68.000 | \$ 17.086.800 |
| BASE GRANULAR | M3 | 251,26 | \$ 87.000 | \$ 21.854.800 |
| CORDON PREFABRICADO H=0,35 | ML | 470,00 | \$ 54.200 | \$ 25.484.000 |
| FRANCO GEOTEKIL TERDO | M2 | 628,00 | \$ 5.000 | \$ 3.140.000 |
| MEZCLA ASFALTICA | M2 | 628,00 | \$ 76.000 | \$ 47.728.000 |
| ENSAYOS DE LABORATORIO | GL | 1,00 | \$ 5.000.000 | \$ 5.000.000 |

| | | | | |
|---|-----|--------|-------------------|--------------------------|
| IMPRESION | M2 | 628,00 | \$ 4.000 | \$ 2.512.000 |
| SUMINISTRO E INSTALACION DE GRAMA | M2 | 650,00 | \$ 7.000 | \$ 4.550.000 |
| COMFORMACION DE TERRENO | M2 | 650,00 | \$ 3.000 | \$ 1.950.000 |
| TIERRA NEGRA ABONADA | M3 | 45,00 | \$ 34.000 | \$ 1.530.000 |
| PANTALLADO Y ORNAMENTACION | GL | 1,00 | \$ 15.000.000 | \$ 15.000.000 |
| SIEMBRAS DE ARBOLES | UN | 35,00 | \$ 250.000 | \$ 8.750.000 |
| REDES EXTERNAS | GL | 1,00 | \$ 139.215.100 | \$ 139.215.100 |
| URBANISMO | | | | \$ 400.000.000 |
| COSTO INDIRECTO | | | | \$ 900.147.423 |
| ADMINISTRACION | | | | \$ 638.660.862 |
| DIRECTOR DE OBRA | MES | 12,00 | \$ 6.533.556 | \$ 78.402.675 |
| RESIDENTE DE OBRA | MES | 12,00 | \$ 3.455.204 | \$ 41.462.453 |
| RESIDENTE DE ACABADOS | MES | 8,00 | \$ 3.480.200 | \$ 27.841.600 |
| AUXILIAR RESIDENTE | MES | 8,00 | \$ 3.723.200 | \$ 29.785.600 |
| AUXILIAR CONTABLE | MES | 12,00 | \$ 1.909.388 | \$ 22.912.652 |
| MAESTRO SEGUNDO | MES | 12,00 | \$ 2.624.828 | \$ 31.497.936 |
| MAESTRO PRIMERO | MES | 12,00 | \$ 3.256.481 | \$ 39.077.774 |
| ALMACENISTA DE OBRA | MES | 12,00 | \$ 2.768.684 | \$ 33.224.208 |
| MENSAJERO | MES | 12,00 | \$ 16.446 | \$ 197.352 |
| CELADOR DIURNO | MES | 12,00 | \$ 3.427.321 | \$ 41.127.851 |
| AUXILIAR ALMACEN | MES | 12,00 | \$ 1.060.475 | \$ 12.725.704 |
| CELADOR NOCTURNO | MES | 12,00 | \$ 2.318.081 | \$ 27.816.970 |
| ORDAL SEGURIDAD INDUSTRIAL | MES | 12,00 | \$ 2.103.868 | \$ 25.246.416 |
| ORDAL | MES | 36,00 | \$ 1.753.430 | \$ 21.038.916 |
| AYUDANTE | MES | 36,00 | \$ 3.300.730 | \$ 39.608.232 |
| OPERADOR MALICATE Y PLUMA | MES | 20,00 | \$ 3.155.688 | \$ 37.867.712 |
| OPERADOR CONTADORA | MES | 12,00 | \$ 1.368.430 | \$ 16.421.156 |
| CONSUMOS | | | | \$ 136.951.658 |
| SERVICIOS PUBLICOS PROVISIONALES | MES | 12,00 | \$ 4.913.344 | \$ 58.960.132 |
| CELULAR OBRA | MES | 12,00 | \$ 357.537 | \$ 4.290.444 |
| CAFETERIA | MES | 12,00 | \$ 458.747 | \$ 5.504.962 |
| ACARREOS | MES | 12,00 | \$ 300.000 | \$ 3.600.000 |
| PAPELERIA Y COPIAS | MES | 12,00 | \$ 476.317 | \$ 5.715.804 |
| EQUIPO DE OFICINA | GL | 1,00 | \$ 9.000.000 | \$ 9.000.000 |
| SEGURIDAD INDUSTRIAL | GL | 1,00 | \$ 70.000.000 | \$ 70.000.000 |
| RADIOS DE COMUNICACION | UN | 30,00 | \$ 643.016 | \$ 7.716.192 |
| UTILES Y MATERIALES DE CONSUMO | MES | 12,00 | \$ 2.000.000 | \$ 24.000.000 |
| EQUIPO INTELIGENTE DE SEGURIDAD (cameras) | GL | 1,00 | \$ 4.672.789 | \$ 4.672.789 |
| POUZAS, SEGUROS E IMPUESTOS | | | | \$ 70.535.409 |
| IMPUESTO 4X1000 | GL | 1,00 | \$ 62.794.045 | \$ 62.794.045 |
| TRANSFERENCIAS EN INTERNET | MES | 12,00 | \$ 646.113 | \$ 7.753.357 |
| COSTO INDIRECTO | | | | \$ 900.147.423 |
| IMPREVISTOS Y REAJUSTES | | | | \$ 1.068.991.301 |
| IMPREVISTOS | % | 3,5% | \$ 34.252.967.623 | \$ 408.853.867 |
| REAJUSTES 4% | GL | 4,0% | \$ 34.252.967.623 | \$ 570.137.294 |
| IMPREVISTOS Y REAJUSTES | | | | \$ 1.068.991.301 |
| TOTAL PRESUPUESTO LATITUD | | | | \$ 18.222.106.547 |
| TOTAL COSTO M2 CONSTRUIDO | | | | \$ 833.314,617 |

CERTIFICACIÓN

Nos permitimos certificar a la fecha el señor Alejandro Hoyos Ángel identificado con número de cédula 70559296 se encuentra vinculado a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

El presente certificado se expide en Medellín el día 1 de diciembre del año 2019.

Cordialmente,

**LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA NIT
811016935-3**

Lina Gonzalez C.
LINA MARÍA GONZÁLEZ CAMERO
Directora Comercial.



REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

ALEJANDRO HOYOS ANGEL
C.C. 70559296

R.N.A 1335

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

| ALCANCE | NORMA | ESQUEMA |
|------------------|--|--|
| Inmuebles Urbano | NCL 210302001 VRS 2 Aplicar las metodologías valuatorias, para inmuebles urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigente. NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para la valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. | EQ/DC/01 Esquema de certificación de personas, categoría o especialidad de avalúos de inmuebles Urbano |

Esta certificación está sujeta a que el evaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 01/08/2017

Fecha de vencimiento: 31/08/2021

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.



PIN de Validación: b73e0b09



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) ALEJANDRO HOYOS ANGEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70559296, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-70559296.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ALEJANDRO HOYOS ANGEL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha

26 Mayo 2018

Regimen

Régimen de Transición

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 31 de Agosto de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales vigente hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA

Régimen de Transición Art. 6º párrafo (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MEDELLÍN, ANTIOQUIA

Dirección: CRA 24 # 16ASUR - 24 APTO 701

Teléfono: (034) 3135279

Correo Electrónico: hoyosalejo@gmail.com



PIN de Validación: b73e0b09



Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ALEJANDRO HOYOS ANGEL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 70559296.

El(la) señor(a) ALEJANDRO HOYOS ANGEL se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



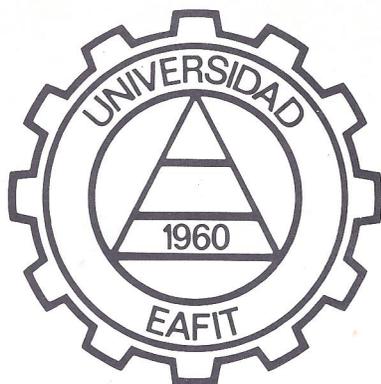
PIN DE VALIDACIÓN

b73e0b09

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal



REPUBLICA DE COLOMBIA
**LA ESCUELA DE ADMINISTRACION
Y FINANZAS Y TECNOLOGIAS
UNIVERSIDAD EAFIT**

AUTORIZADA POR EL MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

EN ATENCION A QUE

ALEJANDRO HOYOS ANGEL

C.C. Nro. 70. 559. 296

HA CUMPLIDO CON TODOS LOS REQUISITOS ACADEMICOS EXIGIDOS POR
LOS ESTATUTOS UNIVERSITARIOS, LE CONFIERE EL TITULO DE

ADMINISTRADOR DE NEGOCIOS

PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN MEDELLIN EL DIA 24 DE JUNIO DE 1988
Y SE REFRENDA CON EL SELLO RESPECTIVO



RECTOR



JEFE DE ADMISIONES Y REGISTRO

GOBERNACION DE ANTIOQUIA - SECRETARIA DE EDUCACION

ANOTADO EN EL FOLIO No. 962 DEL LIBRO DE REGISTRO DE DIPLOMAS No.: 30-P

REFRENDADO EN MEDELLIN EL 24 DE noviembre DE 1988

GOBERNADOR DE ANTIOQUIA

SECRETARIO DE EDUCACION

| | |
|---|-----------|
| REGISTRADO SEGUN DOTO. No. 2725 DE 1980 | |
| FOLIO 962 | LIBRO 30P |
| FECHA 24 11 1988 | |
| Jefe División Registros y Diplomas | |