



RESUMEN EJECUTIVO AVALÚO COMERCIAL <i>Calle 4 No 50-31</i> BARRIO GUAYABAL MUNICIPIO DE MEDELLIN	
INFORME DE AVALUO COMERCIAL	
	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
	LOTE URBANIZADO
	ÁREAS
	ÁREA LOTE 9.687.62 m²
	ÁREA CONSTRUIDA 0 m²
TOTAL AVALUO	\$17.437.716.000

Medellín, 20 de Septiembre de 2.013

Doctor
FABIO SANCHEZ DE LA PAVA
Departamento Bienes inmuebles
EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLÍN E. S. P.
Municipio de Medellín – Departamento de Antioquia

V-09-13-2359

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial solicitado por usted en días pasados del lote de terreno que hace parte de un predio de mayor extensión ubicado en la Calle 4 No 50-31, Barrio Guayabal, zona urbana del Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra entidad, así como la oportunidad que nos brinda de poderle servir.

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA - VALORAR S. A.,
Registro Nacional de Avaluador No. J-015



JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA
Gerente Técnico Avalúos

10/23/13 J.P.

**INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
V-09-13- 2359**

**LOTE URBANIZADO
BARRIO GUAYABAL
CALLE 4 No 50-31
MUNICIPIO DE MEDELLIN
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.**



SOLICITANTE

EMPRESAS PÚBLICAS DE MEDELLIN

**Municipio de Medellín
Departamento de Antioquia**

Septiembre de 2013

CONTENIDO	
ÍTEM	TEMA
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD
2.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN
3.	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE
4.	DESCRIPCION DEL SECTOR
5.	REGLAMENTACIÓN URBANISTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE
6.1	Localización
6.2	Características generales del terreno
6.3	Características generales de la construcción
6.4	Información jurídica
6.5	Resumen de áreas
7.	METODO DE AVALUO
8.	ANALISIS DE ANTECEDENTES
9.	CONSIDERACIONES GENERALES
10.	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA
10.1	Investigación indirecta
10.2	Investigación directa
10.3	Valores adoptados
11.	RESULTADO DEL AVALUO
12.	POLITICAS Y CLAUSULAS
13.	ANEXOS

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	14 de Septiembre de 2.013
NOMBRE DEL SOLICITANTE	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN E.S.P.
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	890.903.462-4
DESTINATARIO	Doctor FABIO SANCHEZ DE LA PAVA Departamento Bienes inmuebles
TIPO DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Se trata de un lote Industrial, totalmente urbanizado, ocupado por la Sub-estación de Energía de Guayabal donde se solicita avaluar una parte de tierra del lote de mayor extensión. El área avaluada no tiene ningún tipo de construcción y corresponde a la esquina que da frente a la Autopista Sur con la calle 2 Sur.
DIRECCIÓN	Dirección principal Calle 4 No 50-31. También el lote de mayor extensión tiene acceso por la calle 2 donde la corresponde la Placa 50-76.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Medellín, Antioquia
OBJETO VALORACIÓN	Conocer valor de mercado de un lote de terreno que tiene frente a la autopista sur y que hace parte de un lote de mayor extensión.
FECHA DE VISITA	16 de Septiembre de 2013
RESPONSABLE DE LA VISITA	Gustavo Alberto Merino Bernal
ATENDIDO POR:	Carlos Mario Alvarez

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
FOTOCOPIA IMPUESTO PREDIAL	X	
FICHA PREDIAL	X	
PLANOS		X

NOTA: La presente valoración se hace con referencia en la documentación suministrada por el solicitante del avalúo.

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
29/11/2012	171420441333		320		30.082,81	5.196,64	\$19.581.340.000

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN	El sector donde se encuentra el inmueble esta comprendido entre la Autopista Sur y la Avenida Guayabal entre la calle 10 y la Calle 4 Sur.
USOS PREDOMINANTES	El uso predominante es el comercial con importante presencia de Industria y bodegas dedicadas a diferentes actividades comerciales. El predio esta cerca del Barrio Cristo Rey donde se desarrolla un uso mixto de vivienda y comercio barrial, con edificaciones unifamiliares, bifamiliares y trifamiliares de estrato 3.
SERVICIOS PÚBLICOS	El inmueble cuenta con todos los servicios básicos de agua, energía y acueducto prestados por las empresas públicas de Medellín.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	El sector es estrato 3
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Vías Principales de acceso son la Autopista Sur y la Avenida Guayabal. Otras vías secundarias que comunican el sector con la Avenida regional y con la Avenida las Vegas son la Calle 10 y la Calle 4 Sur. Es importante destacar el puente de la cuatro sur que mejoro la movilidad y conectividad del costado oriental del rio Medellín con el costado occidental del mismo.
INFRAESTRUCTURA URBANA	Se cuenta con una excelente infraestructura urbana, con excelentes y amplias vías de acceso, todas pavimentadas, con separador central, iluminación y andenes. Al frente del predio

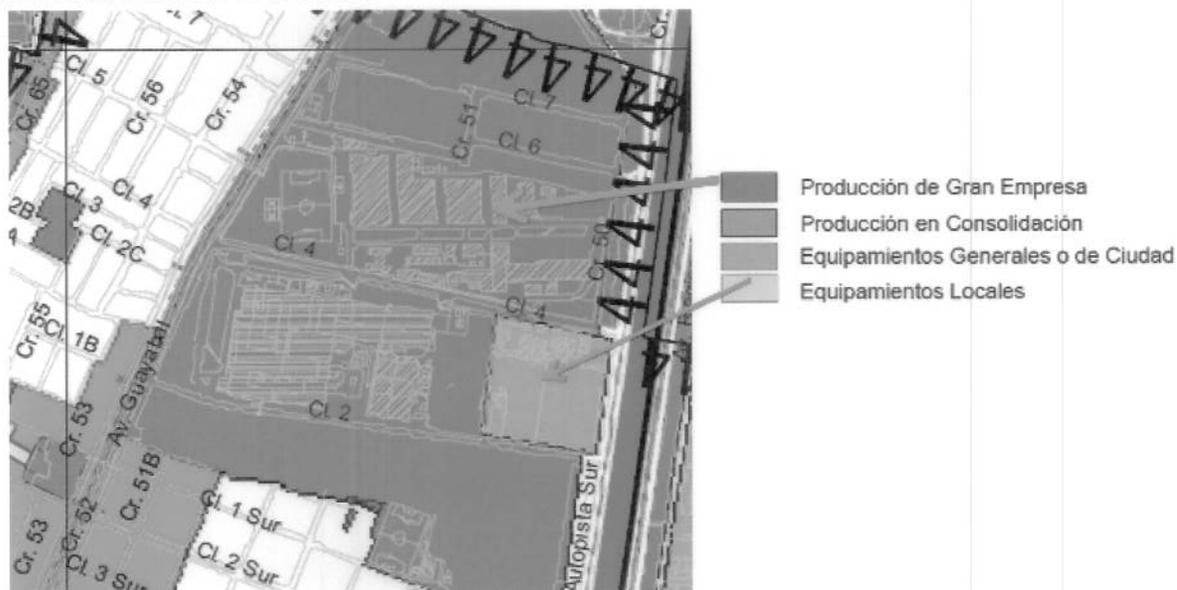
	<p>avaluado, cruzando el río Medellín encontramos Instituciones Educativas (Universidad Eafit, Colegio Jesús María, El Politécnico) y Centros Comerciales (Monterrey y Oviedo) y almacenes de Cadena como el Éxito del Poblado.</p>
<p>SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO</p>	<p>Las diferentes rutas que cubren el sector tanto Municipal como del Área Metropolitana. Además se cuenta con el Servicio del Metro de Medellín con las Estaciones Poblado y Aguacatala.</p>
<p>VALORIZACIÓN</p>	<p>Alta, debido a su localización estratégica dentro del corredor comercial e industrial de la Autopista Sur además en los predios colindantes encontramos a Coltabaco, Nutresa y las antiguas Instalaciones de Haceb.</p>



5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Basados en el acuerdo No 46 del 2006 por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el municipio de Medellín, el inmueble avaluado hace parte del polígono Z6-RED-15 (RED – redesarrollo) y al pertenecer al segundo grupo, donde el uso de suelo es Producción de Gran Empresa, el aprovechamiento máximo es de 5 pisos pero se permiten 3 niveles adicionales para el uso administrativo de la misma empresa o implementación de nuevas tecnologías.

USOS GENERALES DEL SUELO



POLIGONO DE TRATAMIENTO



CONVENCIONES:

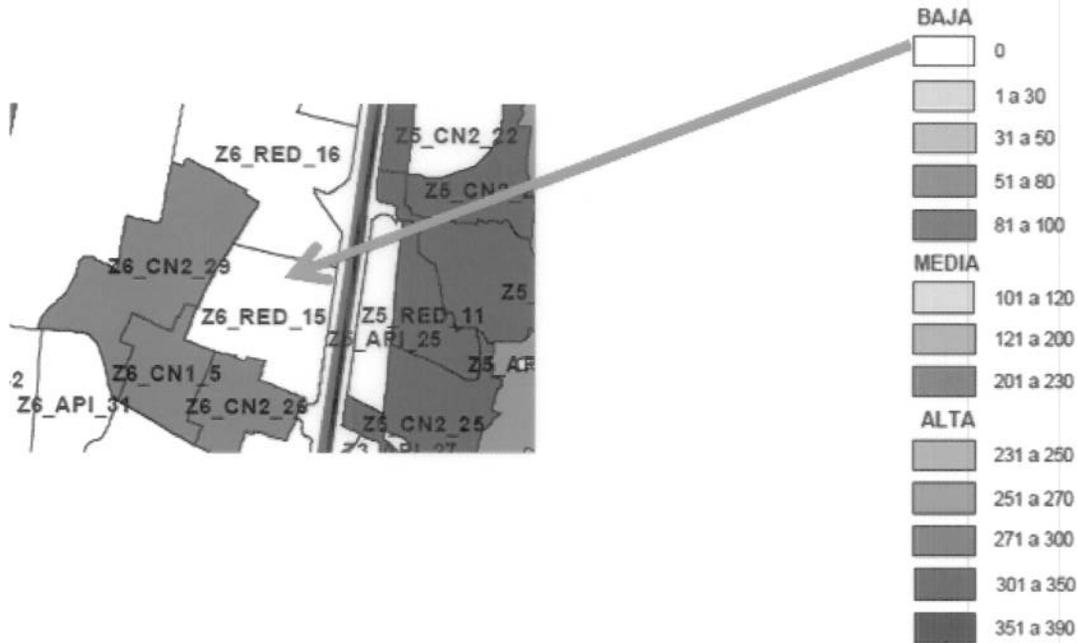
TRATAMIENTOS

- Consolidación Nivel 1 (CN1)
- Consolidación Nivel 2 (CN2)
- Consolidación Nivel 3 (CN3)
- Conservación (C)
- Mejoramiento Integral (MI)
- Redesarrollo Primer Grupo (RED)
- Redesarrollo Segundo Grupo (RED)
- Renovación (R)
- Desarrollo (D)
- Areas de Manejo Especial

ACUERDO MUNICIPAL N° 46 DE 2006

POLIGONO		APROVECHAMIENTOS			OBLIGACIONES		
CÓDIGO Polígono 2006	Notas	Densidad [Viv/Ha]	IC [AN]	Altura	m ² /Hab	m ² /100 m ² Otros Usos	% AN mínima
Z6_D_5		170	1,40		5,6	20	18%
Z6_DE_1		110	0,90		4,0	10	18%
Z6_DE_2		85	0,60		3,0	7	18%
Z6_DE_6		85	0,60		2,0	5	18%
Z6_MI_5		100		1	2,0	5	0%
Z6_RED_13-14		0		5		20	0%
Z6_RED_15		0		5		20	18%

DENSIDAD



OTRAS NOTAS IMPORTANTES RELACIONADAS CON LA NORMATIVIDAD

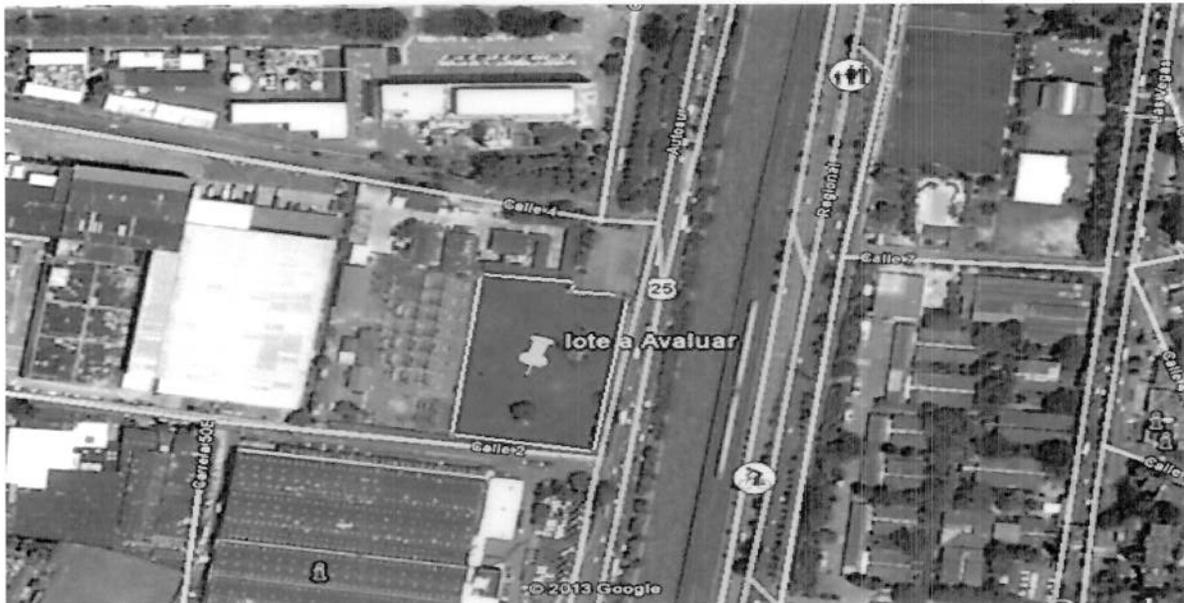
PARAGRAFO 2°: En los polígonos de **redesarrollo segundo grupo** destinados al uso de producción de gran empresa, cuyo aprovechamiento máximo es 5 pisos de altura, se permitirán tres niveles adicionales para el uso administrativo de la misma empresa o implementación de nuevas tecnologías.

En las áreas con categoría de uso de **producción de gran empresa**, se podrán hacer las modificaciones y ampliaciones sin límite de área a las industrias existentes, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa. Estas adiciones no podrán generar nuevas destinaciones ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en la Tabla de "Densidades, Aprovechamientos y Obligaciones", conservando el uso industrial. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

- **Asignación de usos del suelo,** Se permitirá su localización en las áreas de **producción de gran empresa**, en la autopista norte y en las vías nacionales dentro del perímetro urbano. Su ubicación no causará impactos urbanísticos negativos en los usos del suelo donde sean permitidas.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 Localización



6.2 Características generales del terreno

UBICACIÓN	El predio se localiza al costado occidental del Rio Medellín, colindante a los predios donde están las Instalación de Coltabaco, Nutresa y Foton (Antes Industrias Haceb). El predio de mayor extensión tiene frente a la Autopista Sur, por un costado da frente a la calle 4, por el otro costado da frente a la calle 2 y por la parte de atrás con el predio donde esta la Empresa Nutresa.
AREAS	AREA LOTE MAYOR EXTENSION: 30.082,81 m ² . Área de Lote Requerida: 9.687.00 m ² Fuente: Certificado de Libertad
TOPOGRAFIA Y RELIEVE	La topografía del terreno es plana, con una pendiente aproximada del 1% lo cual facilita su desarrollo y utilización.

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS		El inmueble de mayor extensión cuenta con todos los servicios de agua, luz y energía prestados por las Empresas Públicas de Medellín.
ACTIVIDAD ECONÓMICA		Producción de Gran Empresa, donde hoy se ubica la subestación eléctrica Guayabal de EPM.
LINDEROS DEL LOTE DE TERRENO REQUERIDO	NORTE	Con lote y construcción del lote de Mayor extensión que tiene frente a la Calle 4
	SUR	Con frente a la Calle 2
	ORIENTE	Con frente a la Autopista Sur.
	OCCIDENTE	Con el lote de mayor extensión donde esta las instalaciones de la Subestación eléctrica.
FORMA RELACION - FRENTE FONDO		El lote es de forma rectangular con un frente aproximado de 84 metros a la calle 2 y 119 metros de frente a la Autopista sur. Nota: Las medidas anteriores fueron calculadas con la aplicación de Google Earth. Por lo anterior son dimensiones aproximadas.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO		El Inmueble da frente a una vía de carácter nacional como lo es la Autopista Sur, que es una vía de muy buenas especificaciones, con cuatros carriles de circulación vehicular en sentido norte sur. Otra vía Metropolitana Importante es la Avenida Guayabal Carrera 52 que sirve de acceso al inmueble avaluado y que se conecta con la Autopista sur con las vías de servicio calle 2 y calle 4. Todas las anteriores vías son pavimentadas y en esta en buen estado de conservación.

IMAGEN CON LA FORMA DEL LOTE



6.3 Características generales de la construcción

No aplica

6.4 INFORMACIÓN JURÍDICA

PROPIETARIO	Empresas Publicas de Medellín
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No 3.429 del 12 de Julio de 1956 de la Notaria 3 de Medellín. La anterior información no constituye estudio jurídico
MODO DE ADQUISICIÓN	Empresas Publicas de Medellín adquirió el derecho de dominio del inmueble de mayor extensión por cesión realizada por el Municipio de Medellín mediante Escritura pública No 3.429 del 12 de Julio de 1956 de la Notaria 3 de Medellín
MATRICULA INMOBILIARIA	Lote Mayor Extensión 001-514950
ESCRITURA DE R.P.H.	No Aplica

LICENCIA DE CONSTRUCCION	No Aplica
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	No aparece ninguna en el certificado de Libertad

6.5 Resumen de áreas

AREA DE TERRENO	Area Lote Mayor Extension: 30.082,81 m ² Área a Avaluar: 9.687,62 m ²
AREA TOTAL CONSTRUIDA	0 m ²
FUENTE DE DATOS	El área del lote de mayor extensión se tomo de la ficha catastral, el área a avaluar fue suministrada por el solicitante.

7. METODO DE AVALUO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizó el siguiente método para obtención del valor, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 de 2008):

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Se tiene la información del estudio del valor del suelo del año 2012, realizado por Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, donde se asignaron valores en la zona cercanos al \$1.500.000/m.2.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Para el análisis de este predio se consideró el hecho que la tierra ya está urbanizada, con todas las vías de acceso en buen estado de conservación y con una posición privilegiada por ser un lote esquinero con frente a la autopista sur.

La topografía del lote es plana con excelentes vecinos como lo es Nutresa (Antes Noel), Coltabaco y las antiguas instalaciones de Haceb.

La cercanía a las estaciones del Metro del Poblado y la Aguacatala.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

10.1 Investigación indirecta:

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	OBSERVACIONE	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE
						ÁREA EN	V/M2	ÁREA EN M2	V/M2				
1	Lote y construcción	Carrera 52 x calle 8 Sur	\$ 15.509.100.000	3%	\$ 15.043.827.000	9.123,00	\$ 1.445.174,50	7.438,0	\$ 250.000	\$ 1.859.500.000	Construccion muy vieja	Oferta Colbienes	2323498
2	Lote y construcción	Autopista Sur x Calle 54	\$ 3.810.000.000	3%	\$ 3.695.700.000	1.398,00	\$ 1.640.128,76	2.338,0	\$ 600.000	\$ 1.402.800.000		Oferta Bien Raiz	2681200
3	Lote y construcción	Av.-Regional Con calle 69 Sur	\$ 40.000.000.000	5%	\$ 38.000.000.000	22.000,00	\$ 1.540.909,09	8.200,0	\$ 500.000	\$ 4.100.000.000	Industrias Trujer	Colbienes	2323498
4	Lote	Avenida Las Vegas, despues de Mayorca	\$ 28.000.000.000	0%	\$ 28.000.000.000	20.000,00	\$ 1.400.000,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Vendido en Junio de 2013	David Escobar	3136518419
5	Lote	Av. Regional entre calles 28A sur y 27A sur	\$ 18.200.000.000	0%	\$ 18.200.000.000	13.000,00	\$ 1.604.400,00	0,0	\$ 0	\$ 0	Negocio en Enero de 2012 Actualizado con IPPR	David Escobar	3136518419
PROMEDIO						\$ 1.526.122,47							
DESVIACIÓN ESTANDAR						\$ 102.228,79							
COEFICIENTE DE VARIACION						7%							
LIMITE SUPERIOR						\$ 1.628.351,26							
LIMITE INFERIOR						1423893,683							
COEFICIENTE DE ASIMETRIA						-0,22							

Nota: Se consideró un factor de comercialización positivo para el lote por ser un lote esquinero con dos frentes, una vitrina muy importante a la Autopista Sur y el otro frente a la calle 2

Este factor de comercialización del 10% se le aplica al límite superior de la muestra (\$1.628.351/m²), lo que nos permite obtener un valor cercano a \$1.800.000/m². para el lote avaluado.

10.2 Investigación directa:

JUNTA DE AVALUOS CORPORATIVOS LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELIN Y ANTIOQUIA

Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 3 miembros nombrados por la Junta Directiva de Lonja, quienes son asesores metodológicos y establecen los valores que se presentarán en el capítulo de Valores. Sesión llevada a cabo el día 19 de Septiembre de 2013. Acta N° 46.

MIEMBROS DE JUNTA DE AVALUOS CORPORATIVOS	
APOLINAR ESTRADA I.	
JORGE MEDRANO VEGA	

10.3 Valores adoptados:

Se adopta el valor resultante del análisis por mercado.

11. RESULTADO DEL AVALÚO

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del inmueble, a Septiembre 20 de 2013:

DESCRIPCIÓN	ÁREA / m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
Área de terreno	9.687,62	\$ 1.800.000	\$ 17.437.716.000
VALOR TOTAL			\$ 17.437.716.000
VALOR EN LETRAS	DIEZ Y SIETE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS DIEZ Y SEIS MIL PESOS M.L.		

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 se conserven las condiciones extrínsecas e intrínsecas que pueden afectar el valor.

12. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA

El precio que asigna Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A. al inmueble avaluado es siempre el que correspondería a una operación de contado, entendiéndose como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera de los contratantes.

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble.

El avalúo de Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el

avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., desechan evaluar tales criterios en el análisis, y consideran que el inmueble está sin ocupación, asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de dicho inmueble se deriven.

Salvo las que sean perceptibles y de público conocimiento, en el avalúo presente no se tienen en cuenta las características geológicas ni la capacidad de soporte o resistencia del terreno avaluado, ya que para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales que no efectúan Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A.

NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan porque a pesar de que el estudio que efectúan Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., conduce al "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 concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc., todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje -hacia arriba o hacia abajo- el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo de Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tienen intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del evaluador, sin su consentimiento.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el

<p>avaluador alcanza a conocer</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe • El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio • Los honorarios del avaluador no dependen de aspectos del informe • La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta • El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión • El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando • El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración • Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN
<p>Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.</p> <p>Este informe de valuación es confidencial para las partes para el propósito específico del encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.</p>

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA - VALORAR S. A.,
Registro Nacional de Avaluador No. J-015



ADRIANA SALAZAR ITURREZ
Coordinadora de Avalúos Corporativos y Colegiados
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA-VALORAR S.A.
Registro Nacional de Avaluador N° 1610

13. ANEXOS

13.1. REGISTRO FOTOGRÁFICO

Vista Oriental	Vista Norte
	
Cerramiento por Calle 2	Vista Sur
	
Topografía lote	Autopista sur con Calle 2
	

AVALUO CATASTRAL

INFORMACIÓN DE PREDIOS				BASE GRAYABLE			TARIFA ANUAL		COBRO
MATRÍCULA	DESTINACIÓN	DIRECCIÓN	PROC	AVALUO TOTAL	AVALUO DEF.	% DERECHO / NOV	MILAE ANUAL	ESTRATO	VALOR IMPUESTO
	Continuación								
000478969	BOSQUE	BARRO BLANCO		\$265.040.000	\$265.040.000	100.000 000	100% DCTO		\$0
000479658	BOSQUE	PIEDRAS BLANCAS		\$39.524.000	\$39.524.000	100.000 000	16		\$158.096
000484627	TANQUE	CL S 020 C 015 121 00000		\$641.518.000	\$641.518.000	100.000 000	15		\$1.137.988
000484685	TANQUE	CR 021 040 199 0000		\$314.582.000	\$314.582.000	100.000 000	15		\$352.292
000488091	BOSQUE	PIEDRA BLANCAS REPRE		\$1.291.194.000	\$1.291.194.000	100.000 000	100% DCTO		\$0
000489068	TANQUE	CR 093 034 E 001 0102		\$999.463.000	\$999.463.000	100.000 000	15		\$3.170.216
000514950	TANQUE	CL 004 050 021 00000		\$19.581.340.000	\$19.581.340.000	100.000 000	15		\$61.968.606
000518293	LOTE	CL 028 X CRM3A SONOL		\$218.590.000	\$218.590.000	100.000 000	16		\$874.360
000518294	LOTE	CL 028 CR 042 A 90 LOTE		\$979.420.000	\$979.420.000	100.000 000	16		\$3.917.680