

AVALÚO COMERCIAL
GESVALT-2020-01-24-01

HOTEL DE TURISMO HACARITAMA LTDA.
CALLE 10 No. 12 -57
OCAÑA
NORTE DE SANTANDER

Medellín, 24 de enero de 2020.

Señor
CARLOS ANDRES GUARIN NUÑEZ
Gerente de Bienes
FONTUR
E.S.M.

Asunto: Informe Avalúo Hotel de Turismo Hacaritama Limitada

Respetado Doctor Guarín,

A continuación, hacemos entrega del avalúo del inmueble ubicado en la Calle 10 No. 12-57, Ocaña, Norte de Santander y que se identifica con la matrícula inmobiliaria 270-10985. Valoración que fue solicitada con el fin de conocer el valor comercial del predio.

Cordialmente,



KELLY JOHANNA RODRÍGUEZ PACHECO
R.A.A. AVAL-1032398715
GESVALT LATAM SAS

Contenido

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	4
2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.....	4
3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR.....	5
3.1 Bases de la Valoración.....	5
3.2 Definición y Tipo de Valor	5
4. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	5
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE	5
5.1 Localización	5
5.2 Descripción General del Sector.....	6
5.3 Características generales del terreno	7
5.4 Características generales de la construcción	9
6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN	10
7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA	10
8. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE	10
9. INFORMACIÓN JURÍDICA	11
10. RESUMEN DE ÁREAS.....	11
MÉTODO DE AVALÚO.....	11
11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES.....	12
12. CONSIDERACIONES GENERALES	12
13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	13
13.1.1 <i>Para el Enfoque del Costo</i>	16
13.1.2 <i>Valor definido por el enfoque del costo</i>	16
13.1.3 <i>Valor definido para el valor de reposición a nuevo</i>	16
13.1.4 <i>Desagregación de valores</i>	16
14. RESULTADO DEL AVALÚO	17
14.1 Valor del inmueble	17
14.1.1 <i>Valor del inmueble sobre el área privada</i>	17
14.1.2 <i>Valor del inmueble desagregado</i>	17

14.2	Valor del Total del Inmueble en Letras	18
14.3	Vigencia del Avalúo	18
15.	POLÍTICAS Y CLÁUSULAS	18
15.1	Política	18
15.2	Notas	19
15.3	Cláusula de Publicación del Informe	19
15.4	Declaración de Cumplimiento	19
15.5	Declaración de No Vinculación	21
16.	ANEXOS	22
16.1	Registro Fotográfico	22
16.2	Registro Avaluador	31
	31

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD:	24 de enero de 2020
SOLICITANTE:	Carlos Andres Guarín Núñez Gerente de Bienes-FONTUR
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	NIT. 890.900.842-6
PROPIETARIO DEL INMUEBLE:	ALMANCA LIMITADA MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO
IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO:	800.079.759-3 830.115.297-6
MOTIVO DE LA VALORACIÓN:	Estimación del valor comercial razonable para una eventual negociación.
DESTINATARIO:	Carlos Andres Guarín Núñez
TIPO DE AVALÚO:	Comercial
TIPO DE INMUEBLE:	Inmueble comercial sometido a RPH
USO:	Comercial (hotel)
DIRECCIÓN:	Calle 10 # 12-57
ENCARGADO DE LA VISITA:	LENDT YANINE FAROUK MONTOYA URAN R.A.A. AVAL-1014212434
NOMBRE DE QUIEN ATENDIÓ LA VISITA:	FREDY ALONSO SEPÚLVEDA

2. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

GESVALT LATAM SAS no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura).

GESVALT LATAM SAS no revelará información sobre la valuación a nadie distinto a la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

FECHA EN QUE SE REALIZO LA VISITA:	7 y 8 de enero de 2020
FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR:	24 de enero de 2020

3. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DEL VALOR

3.1 Bases de la Valoración

Para el presente avalúo se tuvieron en cuenta la localización del inmueble, las especificaciones y acabados de la construcción, su estado de conservación, las tipologías constructivas y los tratamientos de la zona, las facilidades de acceso y el equipamiento del sector.

3.2 Definición y Tipo de Valor

El valor que se adoptó para este avalúo corresponde al valor comercial razonable como base para una eventual negociación de venta del inmueble.

4. DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE

En este no se avaluaron derechos de propiedad, únicamente se estima el valor comercial razonable de para una eventual venta del mismo.

5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

5.1 Localización



5.2 Descripción General del Sector

UBICACIÓN:	Calle 10 12-57 Ocaña, Norte de Santander
DELIMITACIÓN:	El inmueble objeto de estudio se encuentra en el Barrio Centro, Comuna Centro, la cual está delimitada de la siguiente manera: Nor-orient: Con la comuna 4 Adolfo Milanés y la comuna 2 Cristo Rey. Oriente: Con la comuna 2 Cristo Rey. Occidente: Con la comuna 4 Adolfo Milanés. Sur-orient: Con la comuna 3 Olaya Herrera.
USOS PREDOMINANTES:	Comercial / Institucional
SERVICIOS PÚBLICOS:	El sector cuenta con los siguientes servicios públicos domiciliarios básico: <ul style="list-style-type: none"> • Energía • Acueducto • Alcantarillado Asimismo, esta abastecido por los siguientes servicios públicos domiciliarios complementarios: <ul style="list-style-type: none"> • Gas por red • Telecomunicaciones
ESTRATO SOCIOECONÓMICO:	Comercial
LEGALIDAD DE LA URBANIZACIÓN	El barrio donde se encuentra ubicado el inmueble es un barrio que se ha desarrollado de manera legal, no es una zona de invasiones ni de construcciones sin licencia.
TOPOGRAFÍA	La topografía del terreno donde se encuentra el inmueble objeto de avalúo es plana.
VÍAS DE ACCESO:	Las vías de acceso más importantes del sector son: <ul style="list-style-type: none"> • Calle 11 • Calle 10 • Carrera 13
INFRAESTRUCTURA URBANA:	Las construcciones importantes de uso dotacional del sector son: <ul style="list-style-type: none"> • Centro comercial Plazarella • Escuela de bellas artes • Clínica Nuestra Señora de la Torcoroma • Centro comercial Andalucía Los parques más importantes del sector son: <ul style="list-style-type: none"> • Parque principal de Ocaña

SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO:	Tipo de transporte: El sector cuenta con servicios de transporte prestado por buses y taxis con una frecuencia adecuada.
VALORIZACIÓN:	De acuerdo con el movimiento de la actividad edificadora y el mercado inmobiliario del sector, la normatividad urbanística vigente, se puede considerar que las perspectivas de valorización para el sector son positivas en el mediano y corto plazo.
IMAGEN UBICACIÓN DEL PREDIO	



5.3 Características generales del terreno

ÁREA DEL TERRENO:	Área Total: 1.557,56 m ² Área Correspondiente al Hotel según RPH: 1.364 m ²
--------------------------	--

	FUENTE: Escritura Pública N° 970 del 13 de octubre de 1982, mediante la cual se constituye Reglamento de Copropiedad.
COEFICIENTE DE COPROPIEDAD (RPH):	87,52% El primer nivel está destinado como parqueadero por lo que se identifican dos zonas geoeconómicas, la 1 ocupa un área de 900 m ² y la 6 ocupa 464 m ² . FUENTE: Información extraída del Geoportal de IGAC.
TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:	El terreno cuenta con una topografía plana, la cual se muestra en el siguiente perfil de elevación consultado en Google Earth.



Perfil de elevación Oriente- Occidente



Perfil de elevación Norte-Sur

SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:	Los servicios con que cuenta el inmueble son: <ul style="list-style-type: none"> • Acueducto • Alcantarillado • Energía • Teléfono • Alumbrado público y aseo
ACTIVIDAD ECONÓMICA:	Comercial
LINDEROS	Norte: Con el predio Juan de Dios Lobo. Occidente: Con el predio Elías Marín Sur: Con predios del Club Ocaña Oriente: Con la plaza veintinueve de mayo o parque Santander
FORMA RELACIÓN - FRENTE FONDO:	Predio de forma rectangular Frente: 47.79 m Fondo: 33.07 m Fuente: Escritura pública 970 del 13 de octubre de 1982.

5.4 Características generales de la construcción

ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:	3.617,41 m² Fuente: Escritura pública 970 del 13 de octubre de 1982.
NÚMERO DE PISOS:	6
NÚMERO DE SÓTANOS:	1
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN:	Obra terminada (100%)
TIPO DE CONSTRUCCIÓN:	Hotel
ESTRUCTURA:	ESTRUCTURA: Aporticada MUROS: Revocados, estucados y pintados
ACABADOS PRINCIPALES:	FACHADA: Pañete y pintura CUBIERTA: Losa en concreto PISOS: Cerámica BAÑOS: Pisos en cerámica y muros enchapados hasta el techo. COCINA: Industrial con paredes enchapadas a 2.30 m aproximadamente. Muebles y equipos en acero inoxidable VENTANAS: Metálicas ESCALALAS: En baldosa de alto tráfico PUERTAS: Madera
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN:	Natural y suficiente.
CARPINTERÍA METÁLICA Y MADERA:	Ventanas
EQUIPAMIENTOS ESPECIALES:	Ascensor.
DISTRIBUCIÓN ESPACIOS DE INTERNOS:	Nivel 1 - Sótano: Parqueadero privado con quince celdas para vehículos, subestación de energía, cuarto de planta eléctrica, lavandería tres bodegas y baterías de baños para hombres y mujeres (en mal estado) Nivel 2: Auditorio (antigua zona húmeda), y baterías de baños para hombres y mujeres. Nivel 4: Recepción, 3 salones de reuniones, baterías de baños para hombres y mujeres, restaurante (comedor), cocina industrial, oficina administración. Nivel 6: Pasillos y 16 habitaciones. Nivel 7: Pasillos y 16 habitaciones. Nivel 8: Pasillos y 16 habitaciones. Niveles 9 y 10: Cuarto de máquinas para ascensor.

ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN:	El estado de conservación general de la construcción es regular, se califica con 3 puntos.
EDAD:	Se estima que el inmueble tiene una edad de 37 años
VIDA ÚTIL INMUEBLE	100 años.

6. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

ESCRITURA PÚBLICA:	Escritura Pública No. 970, del 13 de octubre de 1982, Notaría Única de Ocaña.
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD:	Si, con fecha del 30 de abril de 2018
FACTURA IMPUESTO PREDIAL.	Si
FICHA PREDIAL:	No suministrada
PLANOS:	Si
LICENCIAS:	No suministrados
AVALÚOS ANTERIORES:	Avalúo Gesvalt-2018-06-07-60. Realizado por el Avaluador Humberto Alexander Zuluaga Correa en la fecha 6 de junio de 2018.
NOTA:	El área del terreno corresponde al área descrita en la escritura suministrada.

7. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

El predio está regido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ocaña, adoptado mediante Acuerdo No. 01 de 2015.

8. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN:	No suministrada
ZONA GEOECONÓMICA:	Construcción No. 1: Hotel - ZGE 1 Construcción No. 2: Parqueaderos ZGE 6
ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA:	Construcción No. 1: Hotel - ZHF 1 Construcción No. 2: Parqueaderos ZHF 2
COMUNA:	Centro
BARRIO:	Centro
CÓDIGO PREDIAL:	544980101000000309290000008
CÓDIGO CATASTRAL:	01-01-0083-0008-902
ÁREA DE TERRENO:	1.364 m ² (Según Coeficiente de Copropiedad 87,52%)

9. INFORMACIÓN JURÍDICA

La siguiente es la información jurídica del inmueble, es importante aclarar que esta no se considera un estudio jurídico.

PROPIETARIOS:	Sociedad Almanca Limitada Ministerio de Comercio Industria y Turismo
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD:	Escritura 7148 del 5 de noviembre de 1993 Notaría 31 de Santafé de Bogotá. Escritura 7764 del 30 de diciembre de 1998 Notaría 52 de Santafé de Bogotá Decreto 210 del 3 de febrero de 2003
MODO DE ADQUISICIÓN:	Compraventa y Acta de Entrega de Inmuebles a Entidad (Decreto)
NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA:	270-10985
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No suministrada
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO:	No se observan gravámenes ni limitaciones al dominio que afecten el inmueble objeto de valoración.

10. RESUMEN DE ÁREAS

ÁREA TOTAL DE TERRENO:	1.364 m ² (Según Coeficiente de Copropiedad 87,52%)
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	3.617,41 m ²
FUENTE DE DATOS:	Escritura Pública No. 970, del 13 de octubre de 1982, Notaría Única de Ocaña.

MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación de valor comercial de este inmueble se utilizaron los siguientes métodos para el espacio a avaluar de acuerdo con el requerimiento del peticionario, según la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC):

ARTÍCULO 1. 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.

ENFOQUE DEL COSTO ARTÍCULO 3°.- MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

11. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Los siguientes son los antecedentes que se conocieron de valoraciones realizadas al inmueble.

Avalúo año 2018

DESCRIPCIÓN	ÁREA / m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
Área Construida	3.617,41	\$1.392.776,33	\$ 5.038.243.024
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 5.038.243.024

14.1.2 Valor del inmueble desagregado

El siguiente es el valor del inmueble de manera desagregada de acuerdo con lo establecido en el numeral 13.1.7 Desagregación de valores.

DESCRIPCIÓN	ÁREA / m ²	VALOR / m ²	VALOR TOTAL
Área total del terreno	1.364,00	\$1.134.488,54	\$ 1.547.442.374
Área Construida	3.617,41	\$ 965.000	\$ 3.490.800.650
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 5.038.243.024

14.2 Valor del Total del Inmueble en Letras

CINCO MIL TREINTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL VEINTICUATRO PESOS M. L.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

- Como el inmueble objeto de avalúo es un hotel, el cual está sometido al régimen de propiedad horizontal. Debe aclararse que esta condición impide la aplicación del método del costo de reposición, para la determinación del valor integral del inmueble, por lo que expresa el parágrafo 1 del artículo 13 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, en el cual manifiesta “...Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su

naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal...”, se resalta del texto la instrucción de la norma.

- Lo anterior guarda proporción con el artículo 18 de la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, también expresa: “...Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad...”
- Los valores tenidos en cuenta para la estimación del valor corresponden a datos suministrados por parte del solicitante del avalúo.
- El valor que definimos los hallamos por el método de mercado o comparación para predios sometido a régimen de Propiedad Horizontal, es decir se haya el valor del inmueble como área privada, pero por tratarse de un avalúo para efectos contables, debemos desagregar los valores entre el valor del terreno y de la construcción, para esto, aplicamos el enfoque del costo y el resultado corresponde al valor de las construcciones, este valor se descuenta del valor total encontrado para el área privada y el resultado de esta resta, corresponde al valor del terreno.

13. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Se realiza un estudio de mercado de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal como el predio objeto de avalúo, obteniendo las siguientes muestras de mercado:

No	DIRECCIÓN	VALOR VENTA	% NEG	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUCCI	UNIDAD GARAJES	VALOR GARAJES	VALOR M2
1	Comuna 1 central	\$ 850.000.000,00	3,00%	\$ 824.500.000,00	400	1	\$ 15.000.000	\$ 2.023.750
2	Sector primavera	\$ 155.000.000,00	3,00%	\$ 150.350.000,00	68	1	\$ 15.000.000	\$ 1.990.441
3	Sector primavera	\$ 305.000.000,00	3,00%	\$ 295.850.000,00	149,55	1	\$ 15.000.000	\$ 1.877.967

No	DESCRIPCION	FUENTE	LINK
1	APARTAMENTO 1001 TORRE DEL CONQUISTADOR CONSTA DE: 7 ALCOBAS CON CLOSET, 5 BAÑOS, SALA, COMEDOR, COCINA INTEGRAL, DOS MIRADORES, AMPLIA TERRAZA Y PARQUEADERO. PISOS EN CERAMICA, VENTANAL EN VIDRIO CON MAGNIFICA ILUMINACION.	3204928419	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-venta-en-el-centro-ocana-583350
2	APARTAMENTO EN VENTA SECTOR PRIMAVERA Apartamento en venta ubicado en el 2º piso del Edificio Primavera Class; consta de dos habitaciones con closet, sala comedor, cocina, dos baños, patio y garaje No. 7	3165798567	https://www.ciencuadras.com/inmueble/apartamento-en-arriendo-o-venta-en-barrio-primavera-ocana-948400
3	Apartamento Ubicado en el primer piso del Edificio 2 un area adicional de 46 55 mts2 Correspondiente a terraza y balcon garaje salon comunal piscina parqueadero	3138295157	https://www.fincaraiz.com.co/apartamento-en-venta/ocana/prinavera-det-4860858.aspx

ANALISIS ESTADISTICO

PROMEDIO	\$ 1.964.053
DESVIACION	\$ 76.390
COEFICIENTE DE VARIACION	3,89%
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.040.443
LIMITE INFERIOR	\$ 1.887.663
VALOR ADOPTADO	\$ 1.964.000

Metodología

Para el cálculo del valor por m² se realizó un ejercicio de propiedad horizontal planteando un modelo de venta de apartamentos sometidos a propiedad horizontal en el cual se proyectó la venta de 45 unidades de vivienda con áreas promedio de 65m². Del ejercicio hipotético se plantearon unos costos y una utilidad arrojando como resultado la suma de \$1'410.000 por m² sobre área privada bruta como podemos observar a continuación:

MODELAMIENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		
Area Total Privada		3.617,41
Área Parquaderos		191,30
Área Privada Restante		3.426,11
Circulaciones	15%	513,92
Área vendible aptos		2.912,19
Númeor Aptos venta		44,80297692
Equipamiento comunal y circulaciones		
Equipamiento Comunal	513,92	\$ 51.391.650,00
VENTAS		
Valor M2 Ventas Unidades Privadas		\$ 1.964.000
Valor Total Ventas		\$ 5.719.548.034
COSTOS		
Valor M2 Costo Directo de Construcción		\$ 130.000
Valor Total Costos Directos de Construcción		\$ 378.585.155
Costos Indirectos	2%	\$ 7.571.703
Costos financieros	0%	\$ 0
Otros Gastos	2,00%	\$ 114.390.961
Utilidad	5%	\$ 285.977.402
Total Costos		\$ 896.160.740
RESIDUAL		
Valor Proyecto		\$ 4.823.387.294
Valor M2 Sobre Área Bruta Privada		\$ 1.407.832
Valor m² adoptado		\$ 1.408.000

Área Privada= 3617,41

Valor m²= \$1.408.000

Valor total del inmueble = \$5.093.313.280

Para la desagregación del valor total del inmueble, y distribuir este valor entre valor de terreno y construcciones, en caso de que así se requiere, lo hacemos mediante el siguiente procedimiento.

13.1.1 Para el Enfoque del Costo

En la siguiente modelación se muestra el valor de las construcciones mediante las siguientes consideraciones

Vida Útil 100 años

Edad del inmueble 37 años, esta edad es calculado acorde con la fecha en la que se inscribió en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble, el régimen de propiedad horizontal.

Estado de conservación 3.

El resultado de la aplicación del enfoque es el siguiente:

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPR.	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRECIADO	VALOR m2
Construccion	37	100	37,00%	3,0	38,86%	\$ 1.591.602	\$ 618.455	\$ 973.000

13.1.2 Valor definido por el enfoque del costo

El resultado arroja un valor de \$973.146,84, valor que redondeamos a razón de \$973.000 por metro cuadrado.

13.1.3 Valor definido para el valor de reposición a nuevo

Acorde con los cálculos expresados en el numeral 13.1.4 Para el Enfoque del Costo, el siguiente es el valor asegurable de la construcción del inmueble objeto de avalúo con relación al 87,52% de índice de copropiedad.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO m2	AREA	VALOR ASEGURABLE
Area Construida	\$ 1.591.602	3617,41	\$ 5.757.476.991

13.1.4 Desagregación de valores

- Con la modelación de PH realizada a partir del valor arrojado por el estudio de mercado o comparación, el valor total del inmueble es de \$5.093.313.280.
- Si el valor metro cuadrado de la construcción es de \$973.000, y el área de la construcción es de 3.617,41 metros cuadrados, el valor total de la construcción es de \$3.519.739.930

- En consecuencia, Valor total (-) Valor de la construcción es igual al valor del terreno. $\$5.093.313.280 - \$3.519.739.930 = \$1.573.573.350$, este valor es correspondiente al valor del terreno.

14. RESULTADO DEL AVALÚO

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

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 de este, aprobación o concesión de créditos o recepción del mismo como garantía.

Hechas las consideraciones anteriores, el siguiente es el concepto sobre el valor comercial del terreno, a 24 de enero de 2019, entregando una cifra redondeada a las cifras cercanas resultantes de las diferentes modelaciones:

14.1 Valor del inmueble

14.1.1 Valor del inmueble sobre el área privada

El siguiente es el valor del inmueble expresado acorde con lo establecido por la norma *“...Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción...”*, en virtud a lo anterior al inmueble estas sometido al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

DESCRIPCION	AREA /M2	VALOR /M2	VALOR TOTAL
Area Privada	3.617,41	\$ 1.408.000	\$ 5.093.313.280
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 5.093.313.280

14.1.2 Valor del inmueble desagregado

El siguiente es el valor del inmueble de manera desagregada de acuerdo con lo establecido en el numeral 13.1.7 Desagregación de valores.

DESCRIPCION	AREA /M2	VALOR /M2	VALOR TOTAL
Terreno	1.364,00	\$ 1.153.646	\$ 1.573.573.350
Construcción	3.617,41	\$ 973.000	\$ 3.519.739.930
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE			\$ 5.093.313.280

14.2 Valor del Total del Inmueble en Letras

CINCO MIL NOVENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TRECE MIL DOSCIENTOS OCHENTA PESOS M. L.

14.3 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.

15. POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

15.1 Política

El valor que asigna GESVALT LATAM SAS, 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, GESVALT LATAM SAS, 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 GESVALT LATAM SAS, 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, GESVALT LATAM SAS, 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 GESVALT LATAM SAS.

15.2 Notas

Es muy importante hacer énfasis en la diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por GESVALT LATAM SAS, 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 GESVALT LATAM SAS, 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 GESVALT LATAM SAS, 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 GESVALT LATAM SAS, 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.

15.3 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.

15.4 Declaración de Cumplimiento

- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer.

- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
- Los honorarios del evaluador no dependen de aspectos del informe.
- La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- El evaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- El evaluador 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.

15.5 Declaración de No Vinculación

GESVALT LATAM SAS, no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ni con el propietario del inmueble.

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.

Cordialmente,



KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO
R.A.A. AVAL-1032398715
GESVALT LATAM SAS

16. ANEXOS

16.1 Registro Fotográfico









RECEPCION - COCINA NIVEL 4



NIVEL 4 - COCINA



NIVEL 4 - LOBBY RECEPCIÓN



NIVEL 4 - PASILLOS RECEPCION



NIVEL 4 - SALA DE EVENTOS



NIVEL 4 - BAÑOS ZONA COMÚN

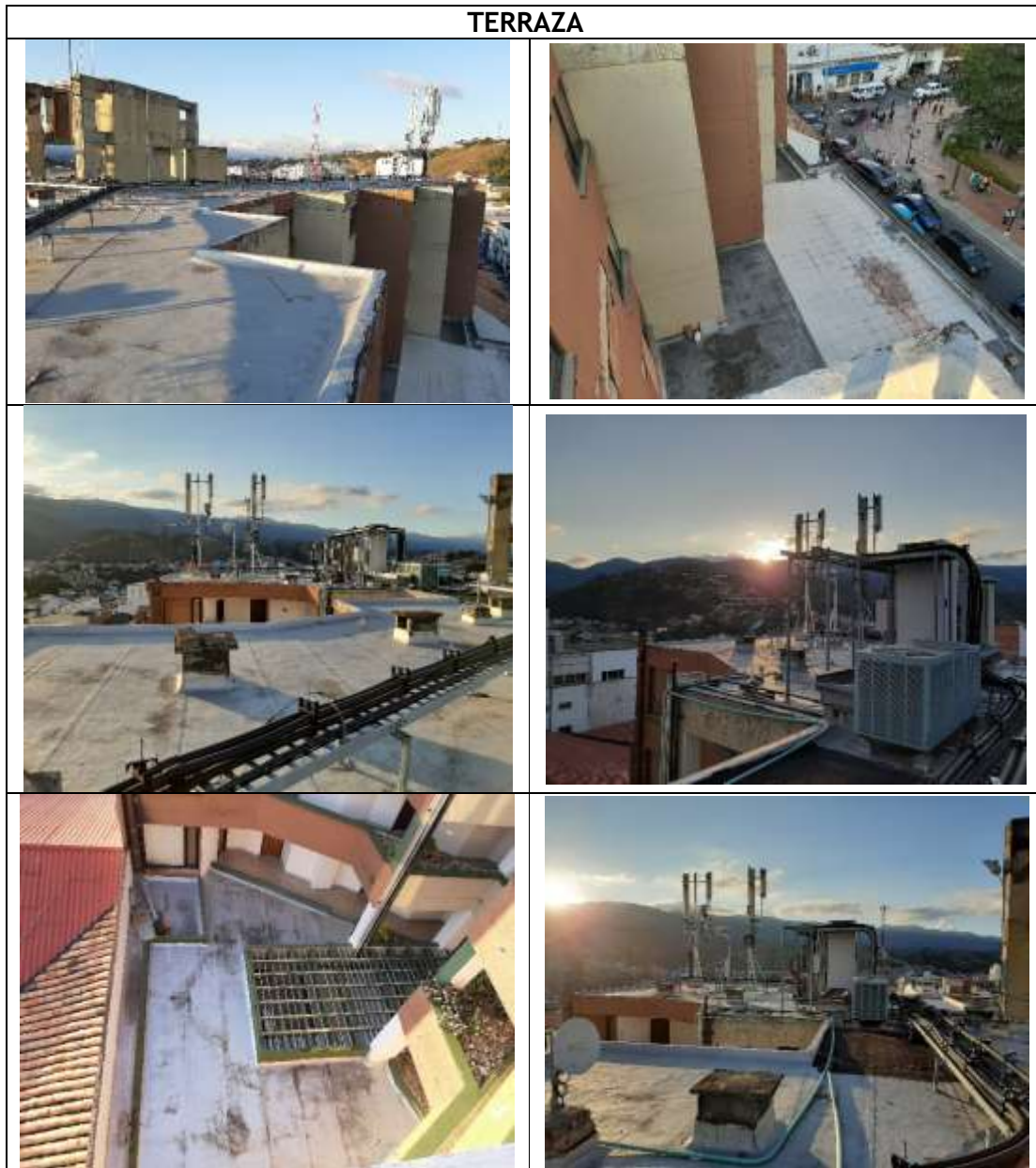


NIVELES 6, 7 Y 8 - ESCALERAS DE ACCESO NIVELES SUPERIORES, DETALLE ACABADOS HABITACIONES



NIVELES 6, 7 Y 8 -DETALLE ACABADOS HABITACIONES Y TERRAZA





16.2 Registro Avaluador



PVN de Validación: 12703888



Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores - ANA
 NIT: 900796514-2

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

El señor(a) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Junio de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador **AVAL-1032398715**.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

<p>Categoría 1 Inmuebles Urbanos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 2 Inmuebles Rurales</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>
<p>Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos</p> <p>Alcance</p> <ul style="list-style-type: none"> Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos. 	<p>Fecha</p> <p>05 Jun 2019</p>	<p>Régimen</p> <p>Régimen Académico</p>

Página 1 de 3



PIN de Validación: 5750566



Categoría	Alcance	Fecha	Regimen
Categoría 6 Inmuebles Especiales	Alcance • Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.	05 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio	Alcance • Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.	05 Jun 2019	Regimen Académico
Categoría 13 Intangibles Especiales	Alcance • Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.	05 Jun 2019	Regimen Académico

Regimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013
Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: CRA 69 C # 6 C 15
Teléfono: 3125171742
Correo Electrónico: krodriquezp200@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniera Catastral y Geodesta - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.
Especialista en Avalúos - Universidad Distrital Francisco José de Caldas.

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) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032398715.

El(la) señor(a) KELLY JOHANNA RODRIGUEZ PACHECO 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



FIN DE VALIDACIÓN: b7fc0ees



contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autogestora Nacional de Avaluadores - ANA.



FIN DE VALIDACIÓN

b7fc0ees

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 siete (07) días del mes de Enero del 2020 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal