

2016 CR 0010036

Medellín, 05 de mayo de 2023

Doctor
LUIS FERNANDO CORREA VELASQUEZ
Vicepresidente Administrativo y Financiero
COMPAÑIA DE EMPAQUES S.A.
Itagüí

Avalúo No. 29 - 2023

Respetado doctor Correa:

Atendiendo su solicitud estamos haciendo entrega del Estudio de Valor razonable bajo la NORMA NIIF 13 de los inmuebles identificados como Planta Industrial, propiedad de Compañía de Empaques S.A, localizada en la Autopista Sur, carrera 42 No. 86 – 25, barrio San Fernando perteneciente al municipio de Itagüí, departamento de Antioquia.

Expresamos nuestro sincero agradecimiento por la confianza depositada y esperamos que esta información sea de gran utilidad.

Atentamente,



ROSA HELENA MURILLO ZULUAGA
Directora de Avalúos
Registro RAA - AVAL 42999445

Lina L./115

CONTENIDO

1. INTRODUCCION

- 1.1. Tipo de avalúo
- 1.2. Visita de inspección
- 1.3. Memoria descriptiva

2. EL SECTOR

- 2.1. Características del sector
- 2.2. Vías, transporte y amoblamiento
- 2.3. Servicios públicos
- 2.4. Normas y usos generales

3. EL INMUEBLE

- 3.1. Linderos
- 3.2. Áreas
- 3.3. La construcción
- 3.4. Tipo de construcción, calidad, estado y vida útil
- 3.5. Títulos y documentos aportados

4. METODOLOGIAS VALUATORIAS

- 4.1. Definiciones
- 4.2. Antecedentes
- 4.3. Consideraciones generales

5. INVESTIGACION DE VALOR

- 5.1. Datos observables Nivel 1
- 5.2. Datos observables Nivel 2
- 5.3. Datos no observables Nivel 3

6. DETERMINACION DE VALOR RAZONABLE

7. CONSIDERACIONES

DATOS GENERALES DEL AVALÚO

Avalúo No. 29-2023

Objeto del avalúo	Valor Razonable – Norma NIIF 13
Solicitante	Compañía de Empaques S. A.
Identificación	Nit: 890900285
Dirección del inmueble	Carrera 42 No. 86 – 25
	Barrio San Fernando
	Municipio Itagüí
	Departamento Antioquia
	Colombia
Clase de inmueble	Planta Industrial
Destinatario	El solicitante
Fecha del informe	05 de mayo de 2023

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Tipo de avalúo

De acuerdo a la solicitud, el presente informe se refiere al valor razonable bajo la Norma NIIF 13 de la propiedad descrita.

1.2. Visita de inspección

La visita de inspección se realizó el día 27 de abril de 20123 con el fin de verificar la ubicación y estado del inmueble; el avalúo fue realizado por perito Rosa Helena Murillo Zuluaga, Directora de Avalúos de Coninsa Ramón H. S.A., inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores RAA – Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores ANA - con Registro AVAL 42999445, y con Certificación de Competencias Valuatorias para Inmuebles Urbanos de acuerdo con las normas y legislación vigentes, emitido por el SENA; la Compañía es miembro de Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

1.3. Memoria descriptiva

El inmueble motivo de valoración consiste en una Planta Industrial compuesta por dos lotes colindantes que forman uno de mayor extensión donde se levantan bodegas, edificios de oficinas y construcciones menores necesarias para la actividad que allí se desarrolla; dichos elementos son propiedad de la empresa Compañía de Empaques S.A y está localizada en la Autopista Sur, carrera 42 No. 86 – 25 barrio San Fernando del municipio de Itagüí.



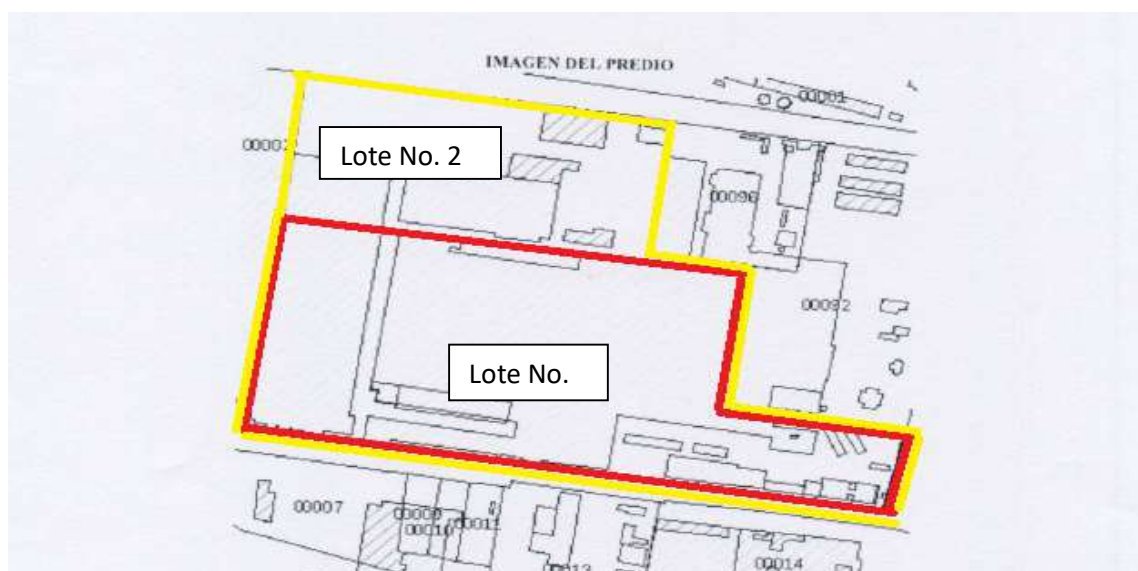
El predio lo forman dos lotes colindantes y con matrículas inmobiliarias independientes que denominaremos lote de mayor extensión, es de conformación irregular de topografía plana y de posición esquinera contando con tres frentes vías (calle 86, calle 89 y vía de servicio de la autopista o carrera 42). Su descripción particular es:

- Lote No. 1 (001-723790)

Predio de conformación irregular y esquinero con frentes sobre la vía de servicio de la carrera 42 (Autopista Sur) en aproximadamente 60,00 ml y sobre la calle 86 en 396,00 ml

- Lote No. 2 (001-723791)

Terreno de conformación irregular y esquinero con frente sobre la calle 89 en aproximadamente 225,00 ml



Las construcciones corresponden a una serie edificios de uno, dos y tres niveles, bodegas con sus correspondientes dependencias de oficinas, servicios y otros espacios menores tipo ramadas y patios necesarios para el desarrollo de las diferentes actividades administrativas, de producción y de almacenamiento.

Encontramos cuatro porterías o accesos:

- Portería principal, frente a la vía de servicio de la Autopista Sur o carrera 42 con acceso para vehículos livianos y peatones.
- Dos porterías por la calle 89 con entrada para vehículos pesados (cargue y descargue de mercancía).
- Portería por la calle 86 solo para vehículos.

El cerramiento presenta partes bloque de cemento, varias hiladas, malla eslabonada y zonas con muros que en la parte superior tienen alambre de púas; las puertas de acceso son metálicas, tres porterías con casetas de atención al público y una solo manejada con una garita metálica.

Una porción de lote está destinado a zona de parqueo con alguna arborización, otras a cielo abierto y otra con cubiertas metálicas. Las vías internas que en un principio permitían recorrer la propiedad vehicularmente están actualmente interrumpidas en ciertos tramos, fueron adecuadas y cubiertas para el almacenamiento y/o procesos productivos aprovechando los muros de las construcciones enfrentadas



- Vía posterior (costado occidental del lote) con acceso por la portería de la calle 89 y que recorre el predio de norte a sur.
- Vía interna ubicada en el medio del lote y que divide áreas productivas, va en sentido oriente occidente y está ligada a la vía posterior
- Vía costado sur del lote, paralela a la calle 86 que tiene acceso por la portería principal y se comunica con la vía posterior.

Las construcciones se distribuyen conformando tres zonas claramente identificables:

- Zona Administrativa

Las construcciones del área administrativa se encuentran en el costado sur-oriental del predio, con acceso principal por la autopista sur, allí encontramos edificaciones como: portería principal, bloque No. 1 Presidencia, bloque No. 3 Varias dependencias (oficinas, compras, archivo, taller mecánico), bloque No. 4 restaurante, bloque vestieres (lockers, mantenimiento eléctrico, taller sacos PP, salones para reuniones y capacitación); estos espacios y áreas de trabajo cuentan sus unidades sanitarias y de cocineta.

- Zona de producción

Cuenta con varias bodegas independientes pero unidas por puertas y pasadizos donde se desarrollan los procesos productivos y el almacenamiento de las materias primas e insumos; son construcciones tradicionales donde encontramos áreas de servicios, oficinas y espacios necesarios para el funcionamiento.

- Zona de Almacenamiento

Corresponde a dos bodegas de almacenamiento (una en frente de otra) identificadas como bodega CEDI, espacios amplios de alturas de 12,00 ml con muelles para vehículos pesados que permiten el cargue y descargue de la mercancía, cuentan adicionalmente con sus áreas de oficinas y servicios.



- Otras construcciones y adecuaciones

Ramadas, porterías, espacios para las torres de enfriamiento, subestación eléctrica, espacio para las torres de alta tensión, vías pavimentadas, senderos peatonales, cableado fibra óptica, cámaras de seguridad y algunos jardines.

Explotación económica: Actualmente el inmueble está destinado al uso industrial de la misma empresa.

2. EL SECTOR

2.1. Características del sector

La zona cuenta con un uso industrial consolidado con asentamientos comerciales y de servicios (negocios acondicionados en espacio de bodega) discoteca (Palmahia), centro de eventos, venta de alimentos y bebidas, entre otros. La industria está localizada entre Autopista Sur y la carrea 64 donde se destacan las instalaciones de la Fábrica de Licores de Antioquia, la Planta de Tratamiento de Aguas San Fernando y más hacia el sur la Central mayorista de Antioquia. Hacia el costado norte bodegas independientes de diferentes tipologías y tamaños en el sector denominado La Aguacatala.

Hacia el occidente encontramos asentamientos de uso residencial con barrios como Santa María y Guayabal, desarrollados en vivienda continua y algunos conjuntos cerrados, allí también se asientan negocios de todo tipo que cumplen con su función de prestar servicios complementarios al uso específico de la zona como estación de gasolina, talleres de servicios al automotor, cafeterías, supermercados y misceláneos, entre otros.



2.2. Vías, transporte y amoblamiento

El ordenamiento vial de la zona ha ido cambiando acorde con el desarrollo de las diferentes actividades que se han generado en el sector. Las vías principales de acceso son:

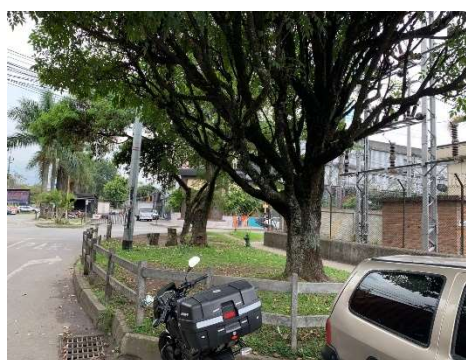
- Carrera 42 o Autopista Sur
- Calles 86 y 89
- Carrera 52 o Avenida Guayabal
- La calle 12 Sur
- Corredor Multimodal del río Medellín



Otras secundarias que lo une con el sector de la Plaza Mayorista y barrios vecinos, facilitando el desplazamiento vehicular hacia otras zonas de Itagüí y Municipios aledaños (Medellín, Envigado, Sabaneta). Dichas vías se encuentran en buen estado de mantenimiento siendo las principales las más transitadas con un alto tráfico vehicular liviano y pesado o de carga.

El transporte público cubre la zona, ofrece varias rutas y alta frecuencia en el servicio (buses, busetas y taxis) de líneas intermunicipales (Medellín, Envigado y Sabaneta), adicionalmente encontramos cercana la Estación Ayurá de la línea A del tren Metropolitano, localizada en la margen oriental del Río Medellín con acceso para los usuarios de Itagüí especialmente de la Central Mayorista e industrias cercanas.

El espacio público está representado en vías principales y secundarias pavimentadas, aceras para peatones, alumbrado público, señalización, zona verde y arborización; en general presenta el sector un agradable amoblamiento urbano.



3.3. Servicios urbanos

El inmueble está dotado de los siguientes servicios urbanos o tiene facilidad de acceder a ellos: acueducto, alcantarillado, energía y red telefónica suministrados por Empresas Públicas de Medellín.

2.4. Normas y usos generales

La propiedad se localiza, según el Acuerdo 020 del 2007 POT, Plan de Ordenamiento Territorial, en la zona identificado como ZU-IP-1, con las siguientes características:



 Consolidación 3

- ✓ Polígono ZU-CN3-03
- ✓ Tratamiento CN3 Tratamiento de Consolidación: para aquellos polígonos con presencia de equipamientos y de servicios metropolitanos.
- ✓ Uso principal: Industria pesada

Está dirigido a afianzar, completar y potenciar los procesos de transformación iniciados (tendencias) en los sectores urbanos estimulando la generación y adecuación de espacio público, buscando coherencia entre la intensidad de ocupación y el tipo de uso del suelo.



 Industria pesada

- Índice de Ocupación: 70%
- Altura propuesta: 3 pisos
- Obligaciones urbanísticas: 10,00 m² por cada 100 m² construidos
- Obligación para equipamiento: el 1% de área construida

3. EL INMUEBLE

3.1. Linderos particulares

Los linderos de los dos predios que conforman el lote de mayor extensión están descritos en la Escritura Pública No. 1184 del 30 de julio de 1997, de la Notaria Veintiséis de Medellín.

3.2. Áreas

- Área de lote

Descripción	Area m2
Lote No. 1	54.857,40
Lote No. 2	18.665,50
Area total lote	73.522,90

- Áreas construidas

Espacios	Area construida	
1	Presidencia, contabilidad, sistemas (dos pisos)	939,15
2	Almacenamiento materias primas	540,00
3	Compras, archivo, gestion humana	354,50
4	Almacen y sub-almacen, excedentes industriales	511,77
5	Taller mecánico	442,00
7	Restaurante	536,00
8	Taller soldadura	168,80
9	Oficina clises, almacenamiento de tintas	551,60
10	Control calidad, laboratorio, producción (dos pisos)	383,90
11	Lockers, mantenimiento electrico, taller sacos PP, salas de reuniones y capacitaciones	2.590,80
12	Bodega terminación Fique Piso 2 Etapa 1	724,00
13	Taller barras agujas	40,00
14	Aumenta espacio debido a las nuevas obras de Etapa 1 y se agrega la máquina revisadora de Tela a éste espacio.	392,00
15	Planta de fique	8.340,50
16	Modulo A	7.073,00
17	Modulo B	8.260,00
18	Zuncho y terminación	565,00
19	Cartonplast	1.825,00
20	Planta de mallas	1.350,00
21	Proceso de cordelería, cambiando a Cordelería Fique y PP	3.062,00
22	Modulo C	3.810,00
23	Modulo D-terminación de la planta de sacos PP	936,00
24	Zona de recuperación	400,20
25	Deposito de lubricantes	45,00
26	Bodega TEXCO	2.360,00
27	Bodega CEDI	6.200,00
28	Zonas logisticas de mantenimiento locativo	210,00
29	Area de subestaciones	591,00
33	Porterías	105,00
35	Zona logística de Caldera, material combustible y las cenizas resultantes	310,79
36	Almacenamiento materia prima fique	1.120,00
37	Planta SULZER	2.460,00
39	Repasadora de tela, nuevo espacio piso 2 etapa 2	1.098,00
40	Tunel entre modulo B y fique	1.260,00
41	Tanques de emulsión	45,00
42	Cardas + No tejidos	1.405,00
43	Carpa almacenamiento de Mallas	340,40
44	Excedentes mantenimiento locativo	218,77
45	Vaporizador	43,00
46	Excedentes (Basura - Respe)	371,00
Area total construida		61.979,18

- Áreas libres

Espacios	Area libre	
32	Parqueaderos a nivel (motos y autos)	1.939,75
32	Areas de circulación vehicular y peatonal	5.747,00
	Area Vías y patios total	7.686,75
31	Zona verde	1.000,00
	Area total	8.686,75

3.3. La construcción

Espacios destinados al proceso industrial contruidos en su mayoría en la misma época, por lo tanto sus acabados son similares tanto en las bodegas como en oficinas y servicios. Descripción general de dichos espacios y acabados:



- Porterías

Portería principal: acceso peatonal y vehicular (dos puertas sobre sus costados), cuenta con área de vigilantes, baño, casillero y cafetín.

Fachada:	Acabado en granito.
Estructura:	Muros portantes.
Cubierta:	Estructura en madera y teja de barro cocido.
Muros:	Mampostería, estuco y pintura.
Pisos:	Baldosa común de cemento.
Ventanas:	Marcos en aluminio y vidrio

Porterías adicionales (3): espacio para vigilantes, baños y una cocineta; se generó un acceso adicional como cuarta portería que corresponde a una garita metálica.

Fachada:	Adobe a la vista.
Estructura:	Muros portantes.
Cubierta:	Estructura metálica y teja de asbesto cemento.
Muros:	Mampostería sin recubrimiento.

Pisos: Baldosa común de cemento.
 Ventanas: Marcos metálicos y vidrios
 Puertas: Marcos y alas en madera.
 Baños: Enchapes en baldosín, aparatos tradicionales.

- Presidencia

Edificio de dos pisos con sus áreas de recepción, oficinas independizadas por mampostería, servicios sanitarios, cocineta y sala de juntas; sus acabados generales son:

Fachada: En grano.
 Estructura: Pórticos en concreto.
 Cubierta: Estructura en madera con cielo falso en drywal y otros en poron; teja de barro cocido.

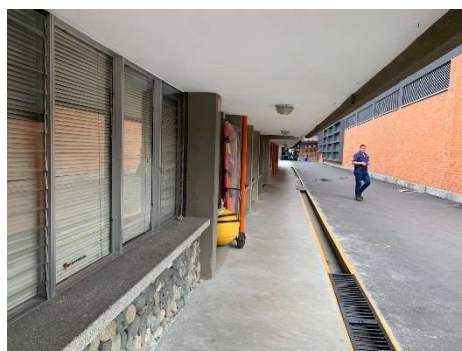


Muros: Mampostería con revoque y pintura; divisiones en vidrio.
 Pisos: Baldosa de retal y grano y baldosa común de cemento. Madera laminada.
 Ventanas: Marcos metálicos y vidrio.
 Puertas: Principales de acceso metálicas y al interior marcos y alas en madera, otras en vidrio.
 Baños: Enchapes en cerámica, divisiones en acero inoxidable, mesones en mármol y/o qasar y gabinetes inferiores en madera.
 Cocinetas: Presidencia con mesones y pozuelos en acero inoxidable, muebles superiores e inferiores en madera. Cocineta primer piso con gabinetes superiores e inferiores, pozuelo y mesón en acero inoxidable, muros enchapados y cielo falso en porón.



Escalas: Estructura en concreto con huellas flotantes en concreto y grano

- Taller mecánico, compras, almacén, archivo y gestión humana, oficinas, control de calidad, coordinadores, almacenamiento de tintas, otros.



Edificación de un solo nivel dividido en espacios por muros en mampostería para generar espacios donde funcionan varias dependencias, cocineta y unidades sanitarias:

Fachada: En grano.
 Estructura: Pórticos en concreto.
 Cubierta: Losa de concreto con cielo falso y pintura.
 Muros: Mampostería con revoque y pintura. Divisiones en madera
 Pisos: Baldosa común de cemento.



- Ventanas: Marcos metálicos y vidrio, otras en madera y vidrio (internas).
Rejas metálicas de protección.
- Puertas: Principales de acceso metálicas y al interior marcos metálicos y alas en madera.



- Baños: Pisos en cerámica, muros enchapados en baldosín, aparatos sencillos.
- Cocinetas: Sencilla con mesón en mampostería forrada en cerámica y pozuelo en acero inoxidable. Muros parcialmente enchapados en cerámica.

- Restaurante

Construcción en un solo nivel, cuenta con un amplio espacio con su área de cocina y comedor:

- Fachada: En grano
- Estructura: Pórticos en concreto.
- Cubierta: Losa de concreto, revocada y pintada.
- Muros: Mampostería con revoque y pintura.
- Pisos: Baldosa común de cemento.



Puertas: Marcos y alas metálicas, Otras con alas en madera.
Ventanas: Marcos metálicos y vidrio, rejas metálicas de protección.
Baños: Enchapes en cerámica a media altura, pisos en cerámica, aparatos tradicionales, mesón en mármol
Cocina: Industrial con pisos y baldosa en grano, zócalos a media caña y muebles en acero inoxidable.

- Vestier o lockers (Bloque No. 5)

Edificio de tres pisos donde encontramos: espacios destinados a lockers (damas y caballeros, unidades sanitarias, mantenimiento eléctrico, taller, sacos pp, entre otros

- ✓ Primer nivel: salones y/o espacios para las diferentes actividades, unidades sanitarias, cuarto de reciclaje, baños, vestier y cocineta.
Segundo nivel: vestier, oficinas administración planta y mantenimiento, batería de baños y cocineta.
- ✓ Tercer nivel: vestier, salones de capacitación y salud ocupacional y dirección agrícola.

Fachada: En ladrillo.



Estructura:	Pórticos en concreto.
Cubierta:	Estructura metálica, teja de asbesto cemento y cielo falso en cartonplast y foil en aluminio en partes para aislante térmico.
Muros:	Mampostería con revoque y pintura. Encapes en cristanac.
Pisos:	Baldosa común de cemento y otras en granito pulido.
Puertas:	Las puertas de acceso principales metálicas.
Ventanas:	Marcos metálicos y vidrio.



Baños:	Enchapes en baldosín, pisos vitrificados, aparatos tradicionales.
Escalas:	En concreto forradas en granito pulido.

- Bodega terminación fique etapa 1 y planta gasa devuelta

Construcción nueva de dos pisos, con escaleras de acceso exteriores e interiores metálicos; posee malacate que facilita el manejo de los materiales y/o productos.

Estructura:	Vigas y columnas
Cubierta:	Estructura metálica, teja termoacústica
Muros:	Mampostería, algunos con calados para generar ventilación



Entrepiso:	Losa de concreto (casetones a la vista)
Pisos:	En concreto liso.
Puertas:	Las puertas de acceso principales metálicas
Ventanas:	Marcos metálicos y malla metálica que permite la ventilación e iluminación natural.



Escaleras:	Externas e internas metálicas.
Bodega:	Espacio abierto con maquinaria con una altura de 7,00 ml a caballete

- Planta Telares Sulzer

Estructura:	Pórticos en concreto y cerchas metálicas
Cubierta:	Estructura metálica, teja de asbesto cemento.
Muros:	Mampostería y pintura.
Pisos:	En concreto.
Puertas:	Las puertas de acceso principales metálicas.
Ventanas:	Marcos metálicos y vidrio.
Baños:	Enchapes en baldosín, pisos vitrificados y/o cerámica, aparatos tradicionales.
Bodega:	Espacio abierto con maquinaria con una altura de 7,00 ml a caballete

- Bodega Módulo "B" Producción

Distribuido en varios espacios o plantas según la actividad alturas entre 6,15 ms y 12,60 ms:

- ✓ Planta de poliestirenos con su espacio para producción, áreas para las torres de enfriamiento, oficinas de supervisores.

- ✓ Cuarto de lubricación donde encontramos talleres y batería de baños para damas y caballeros.
- ✓ Planta de cartonplast con un gran espacio de producción, área para la torre de enfriamiento y baño.
- ✓ Planta de mallas con un salón de enfriamiento (chiller) y área o espacio para producción.



Estructura:	Pórticos en concreto y cerchas metálicas
Cubierta:	Estructura metálica, teja de asbesto cemento.
Muros:	Mampostería y pintura.
Pisos:	En concreto.
Puertas:	Las puertas de acceso principales metálicas.
Ventanas:	Marcos metálicos y vidrio.
Baños:	Enchapes en baldosín, pisos vitrificados y/o cerámica, aparatos tradicionales.

- Bodega Módulo "A" Tejido

Planta de producción, espacio abierto para trabajo sin divisiones y con una altura a caballete del orden de 7,5 ml; posee batería de baños para damas y caballeros.

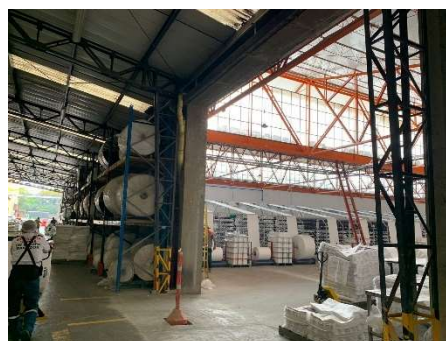


Estructura:	Pórticos en concreto y cerchas metálicas
Cubierta:	Estructura metálica, teja de asbesto cemento.
Muros:	Mampostería y pintura.
Pisos:	En concreto.
Puertas:	Las puertas de acceso principales metálicas.
Ventanas:	Marcos metálicos y vidrio.
Baños:	Enchapes en baldosín, pisos vitrificados y/o cerámica, aparatos tradicionales.

- Bodega Módulo "C" Tejido

Bodega destinada a la producción con una altura de 4,00 ml a caballete, cuenta con salón de enfriamiento (chiller), área de taller, salón para compresor, betería de baños para damas y caballeros.

Estructura:	Pórticos en concreto y cerchas metálicas
Cubierta:	Estructura metálica, teja de asbesto cemento.
Muros:	Mampostería y pintura.
Pisos:	En concreto.



Puertas:	Las puertas de acceso principales metálicas.
Ventanas:	Marcos metálicos y vidrio.
Baños:	Enchapes en baldosín, pisos vitrificados y/o cerámica, aparatos tradicionales.

- Bodega Recuperadora

Corresponde a un espacio abierto (sin divisiones) destinado al almacenamiento del fique recuperado; posee 7,50 ml de altura al caballete.

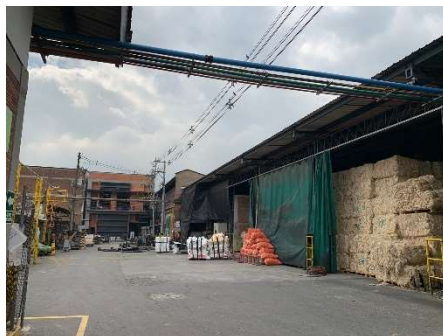
Estructura:	Pórticos en concreto y cerchas metálicas
Cubierta:	Estructura metálica, teja de asbesto cemento.

Muros: Mampostería y pintura.
Pisos: En concreto.

- Bodega Texcomercial

Bodega nueva con 7 años de construida, con una altura de 10,5 ml a caballete. Está desarrollada en dos pisos, contando con los siguientes espacios:

- ✓ Primer nivel como área de almacenamiento, oficina de despachos, unidades sanitarias y cuatro muelles de cargue y dos muelles de descargue.
- ✓ Segundo nivel con dos oficinas, unidades sanitarias y cocineta.



Fachada: Adobe a la vista.
Estructura: Pórticos en concreto y vigas metálicas en PTS
Cubierta: Teja en lámina metálica ensanduchada sin traslapo y termoacústica, sobre estructura metálica tipo PTS



Muros: Adobe a la vista
Pisos: Concreto liso y porcelanato en área de oficinas.
Puertas: Tipo camión en lámina metálica

Ventanas: Aluminio y vidrio.
Baños: Enchapes en cerámica y pisos en concreto liso.

- Bodega Producción Fique

Estructura: Pórticos en concreto y cerchas metálicas
Cubierta: Estructura metálica, teja de asbesto cemento.
Muros: Mampostería y pintura.
Pisos: En concreto.



Puertas: Las puertas de acceso principales metálicas.
Ventanas: Lámina y vidrio.
Baños: Enchapes en baldosín y pisos vitrificados y/o cerámica.



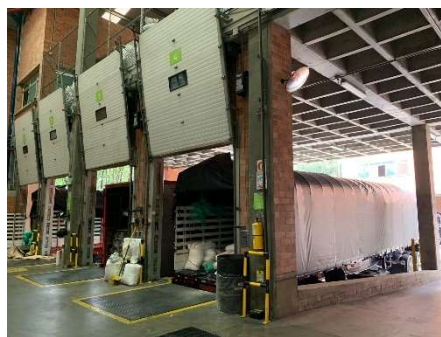
Bodega donde se ubican las peinadoras, posee una altura de 7,5 ml a caballete y cuenta adicionalmente con oficinas para supervisores, batería baños para caballeros y damas, espacio para la planta de recuperación de polipropileno, zona de hiladoras con salón de tintorería, espacio para almacenamiento de fibra de coco y fique y de producto terminado.

- Bodega CEDI

Construcción de 7 años, destinada a la distribución y a almacenamiento de producto terminado, cuenta con una altura de 16,00 m a caballete y corresponde a un espacio abierto (sin divisiones), con 14 muelles, 9 para el descargue y 6 para el cargue de mercancía, unidades sanitarias exteriores, oficinas en tercer nivel, mezanines (2) uno encima de cada muelle, zona de espera y oficina de despacho y espera; adicionalmente cuenta con sistema cortafuegos y detectores de humo.



Fachada:	Adobe a la vista.
Estructura:	Pórticos en concreto y vigas metálicas en PTS
Cubierta:	Teja en lámina metálica ensanduchada sin traslapo y termoacústica, sobre estructura metálica tipo PTS
Muros:	Adobe a la vista



Pisos:	Concreto liso.
Puertas:	Tipo camión en lámina metálica
Ventanas:	Aluminio y vidrio.
Baños:	Enchapes en cerámica y pisos en concreto liso.
Mezanines:	Dos mezanines en concreto acceso escalas metálicas.

- Ramadas

Estructuras con altura de 3,00 ml y destinadas al acopio de materiales reutilizables, al taller de pintura y taller de fontaneros, caldera, patio de material para combustión, entre otros



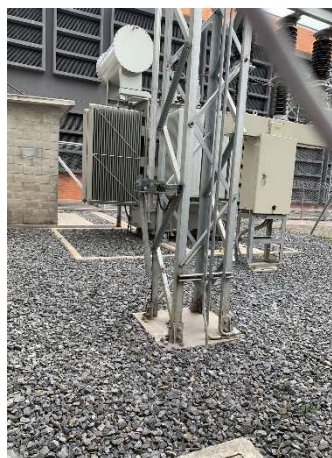
Estructura: Cerchas metálicas
 Cubierta: Estructura metálica, teja de asbesto cemento.
 Piso: Pavimento.

Adecuaciones y mejoras que se realizaron entre el año 2015 y 2018

- Cambio de techo en la planta de mallas que termino, según información en el mes de diciembre de 2018, el objetivo es adicionar altura a la bodega pasando de 4,00 ml a 6,00 ml. Dicha cubierta es en lámina y teja traslucida.
- En el módulo A se cambió el techo por una cubierta en lámina y teja traslucida.
- A la planta de Sulzer se le mejoró la iluminación y se realizó una demolición de muros internos para generar espacio abierto.
- La cubierta (en losa) del edificio identificado como restaurante que es de un nivel, se acondicionó como parqueadero descubierto para motos, cuenta con su rampa de acceso localizada en la zona posterior.
- En la planta de fique se adicionó el espacio correspondiente a una vía (calle) que lindaba con la estructura, área destinada al almacenamiento, se cubrió con lámina y teja traslucida.
- Cuarta portería adicionada que da ingreso a los muelles posteriores del edificio CEDI, esta portería corresponde a una garita metálica.
- Bodega taller de soldadura y excedentes industriales. Espacio dividido en dos áreas de trabajo y bodega de almacenamiento.
- Bodega Cedi.

Construcciones nuevas y adecuaciones o mejoras año a partir del año 2019

- Demolición de zona denomina Texcomercial, hoy corresponde a una zona dura descubierta destinada a parqueo de vehículos.
- El área de subestaciones aumenta debido al crecimiento causado por la nueva subestación de 6kVa.

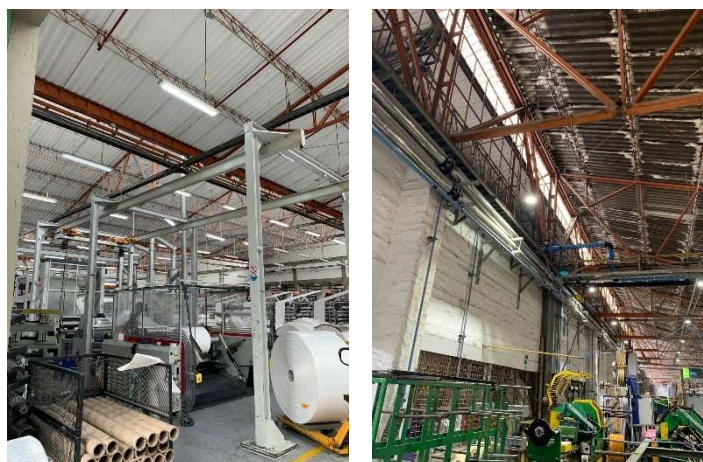


- Nueva construcción en dos niveles denominada planta de terminación fique y gasa devuelta.
- Mejoras en cubierta de la planta de preparación fique (hoy ampliación modulo A.
- Incremento de la altura de la planta de malla.
- Se realizaron trabajos donde se modificó el espacio del laboratorio para el aumento de capacidad de la subestación 21
- En tintorería aumenta espacio debido a las nuevas obras de Etapa 1 y se agrega la máquina revisadora de Tela a este espacio.
- Planta fique se reduce el espacio del proceso de Fique en consecuencia de los traslados y el aumento de capacidad de la planta de Sacos PP.
- Zuncho y terminación, Se vio disminuido su espacio tras la compra de la nueva máquina (ATWA) para el proceso de serigrafía y se da incremento en la planta de cartonplast.
- El Módulo D fue ampliado con el fin de aumentar la capacidad de terminación de la planta de sacos PP.
- Cambia a Zona logística de Caldera, su área se ve aumentada por que se toma en consideración la zona donde se dispone el material combustible y las cenizas resultantes.

3.4. Tipo de construcción, calidad y estado

Edificaciones con facilidades de división y/o integración que fueron desarrolladas en su mayoría hace 55 años aproximadamente, los materiales utilizados son de la época, de buena calidad y acordes al uso o destinación, mostrando cierta obsolescencia en sus construcciones y materiales.

En general la propiedad se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento, se están constantemente realizando adecuaciones y mejoras de las áreas y/o acabados, así mismo nuevas adecuaciones y construcciones con toda la técnica. En la visita de inspección no se observaron fallas aparentes en las estructuras que hagan temer por su estabilidad.



Es importante mencionar que los espacios denominados túneles, no se tendrán en cuenta en la valoración de las áreas construidas ya que corresponden a adecuaciones en estructuras livianas (cerchas y cubiertas) que pueden ser desmontables, se podrían denominar como aprovechamiento de espacios libres.

Se destacan los cambios de cubiertas, demoliciones, integración de espacios y nuevas construcciones y adecuaciones que se realizaron entre el 2019 hasta la fecha.

Las construcciones y mejoras no valoradas en forma independiente tienen su valor incluido y reflejado en el valor asignado al terreno, como son: cerramientos, aceras y senderos peatonales, bases en concreto para la ubicación de maquinaria, entre otros.

- Vida útil

La vida útil es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo depreciable por parte de la empresa y según información la intensidad de los activos es de perdurar en el tiempo.

La vida útil para la que fue diseñada la construcción es de 100 años (Resolución 620 del IGAC donde se establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la ley 388 de 1997 y con respecto a la vida útil).

Espacios	Area construida	Vida util	Edad	Vida remanente
1	Presidencia, contabilidad, sistemas (dos pisos)	100	55	45
2	Almacenamiento materias primas	100	55	45
3	Compras, archivo, gestion humana	100	55	45
4	Almacen y sub-almacen, excedentes industriales	100	55	45
5	Taller mecánico	100	55	45
7	Restaurante	100	55	45
8	Taller soldadura	100	55	45
9	Oficina clises, almacenamiento de tintas	100	55	45
10	Control calidad, laboratorio, producción (dos pisos)	100	55	45
11	Lockers, mantenimiento electrico, taller sacos PP	100	55	45
12	Bodega terminación Figue Piso 2 Etapa 1	100	1	99
13	Taller barras agujas	100	55	45
14	Aumenta espacio nuevas obras de Etapa 1 y	100	55	45
15	Planta de fique	100	55	45
16	Modulo A	100	55	45
17	Modulo B	100	55	45
18	Zuncho y terminación	100	55	45
19	Cartonplast	100	55	45
20	Planta de mallas	100	55	45
21	Cordelería, cambiando a Cordelería Figue y PP	100	55	45
22	Modulo C	100	29	71
23	Modulo D-terminación de la planta de sacos PP	100	10	90
24	Zona de recuperación	100	55	45
25	Deposito de lubricantes	100	55	45
26	Bodega TEXCO	100	12	88
27	Bodega CEDI	100	8	92
28	Zonas logisticas de mantenimiento locativo	100	55	45
29	Area de subestaciones	100	55	45
33	Porterías	100	55	45
35	Zona logística de Caldera, material combustible	100	55	45
36	Almacenamiento materia prima fique	100	55	45
37	Planta SULZER	100	55	45
39	Repasadora de tela, nuevo espacio piso 2 etapa 2	100	1	99
40	Tunel entre modulo B y fique	100	7	93
41	Tanques de emulsión	100	55	45
42	Cardas + No tejidos	100	1	99
43	Carpa almacenamiento de Mallas	100	55	45
44	Excedentes mantenimiento locativo	100	55	45
45	Vaporizador	100	55	45
46	Excedentes (Basura - Respe)	100	55	45

3.5. Títulos y documentos aportados

- Las áreas de los lotes y Matriculas Inmobiliarias fueron tomadas de la copia de los Certificados de Libertad y Tradición entregados con fecha del 08 de noviembre de 2022.
- Copia impuesto predial años 2022 y 2023
- Las áreas de las construcciones y mejoras fueron aportadas por el señor Mauricio Zapata, funcionario de la Compañía y quien coordino el recorrido en la visita de inspección.
- Por lo anterior consideramos que las áreas son las enunciadas y no asumimos ninguna responsabilidad en posibles errores que pudieran presentarse en los valores promedio y finales del informe.
- Matrícula Inmobiliaria lote No. 1: 001-723790.
- Matrícula Inmobiliaria lote No. 2: 001-723791.

El Avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad avaluada o el título legal de la misma.

4. METODOLOGÍAS VALUATORIAS

Para el desarrollo de la valoración se tuvieron en cuenta las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF -13, que determina los diferentes enfoques así:

- Enfoque de mercado

Para determinar el valor razonable se utiliza el Método Comparativo o de Mercado que consiste en deducir el precio por comparación de transacciones, oferta y demanda y avalúos, de inmuebles similares o equiparables, previos ajustes de tiempo, conformación y localización entre otros, es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto este método nos da una idea o estimado de valor.

- Enfoque del costo de reposición depreciado

Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado menos la depreciación por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia, para ello se utilizó la tabla de Fitto y Corvini (tabla utilizada por Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), que nos indica de acuerdo a la edad del inmueble y su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción.



- Enfoque de ingresos

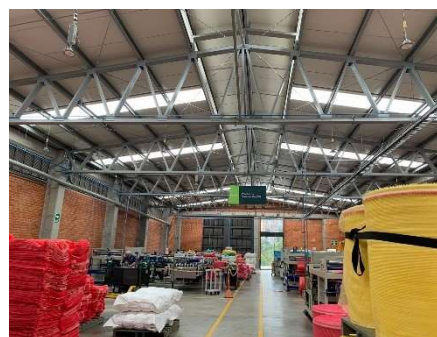
Técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

4.1. Definiciones

Valor Razonable: Definido como “el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) o pagado para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”.

Depreciación: Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Obsolescencia: Pérdida del valor debida a la reducción de la utilidad del bien causada por la decadencia, cambios tecnológicos, en los patrones de conducta y gustos de las personas o medioambientales



4.2. Antecedentes

Se encontró en la base de datos interna de la Compañía, avalúo realizado en el año 2018 sobre el inmueble objeto de estudio.

Descripción	Valor Total
Valor Razonable del Terreno	124.988.930.000,00
Valor Razonable Construcciones y Mejoras	50.505.014.400,00
Valor Razonable Total	\$175.493.944.400,00

4.3. Consideraciones generales

El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como “el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo”. Se tuvieron en cuenta adicionalmente las siguientes consideraciones:

Con respecto a la propiedad:

- Se localiza en un sector destinado al uso industrial.
- Cuenta con facilidad de transporte público permitiendo el desplazamiento hacia otros sectores.
- Buenas vías de acceso y cercanía a todos los centros de servicios complementarios.
- La Autopista es uno de los ejes viales más importantes de la ciudad para el desarrollo de la actividad industrial
- Lote de mayor extensión conformado por dos predios jurídicamente independientes pero integrados por sus edificaciones y cerramiento.
- Lote de terreno con tres amplios frentes, siendo el más importante el de su fachada principal que da a la Autopista Sur.
- Las alturas, adecuaciones de espacios, accesos y puertas para el cargue y descargue de la mercancía facilitan el desarrollo de la actividad industrial.



- El desarrollo constructivo de la propiedad está dividido en áreas según sus usos o destinaciones: bodegas para el desarrollo industrial, almacenamiento de materia prima, almacenamiento de producto terminado, oficinas y servicios, entre otros
- Con respecto a su construcción, los materiales y acabados utilizados son de buena calidad algunos con edades de 55 años y otros más nuevos, están acordes al uso del bien y se encuentran en buen estado de mantenimiento general.

- La propiedad tiene algunas partes de sus vías y parqueaderos destinadas al uso industrial (acopio de mercancía y/o materias primas).

Con respecto al mercado:

- Se observa escasez de tierras en zonas industriales ya consolidadas y con las facilidades viales (frente o cercanía a desarrollos industriales – bodegas) que necesitan de este tipo de vías)
- La oferta de bodegas nuevas se concentra en otros sectores del Area Metropolitana como son Girardota, Copacabana y Caldas y en la zona del oriente Antioqueño como Guarne, Rionegro (Autopista Medellín-Bogotá).
- La oferta de productos nuevos se expresa en predios que hacen parte de parques industriales.

Proyecto	Tipo	Oferta total	\$/m ²
Zona Franca Zofiva	Parque Industrial	42.800	\$ 3.600.000
Punto Kardinal	Parque Industrial	44.100	\$ 2.900.000

Proyecto	Tipo	Oferta total	\$/m ²
Sabana Grande	Lotes Industriales	16.800	\$ 2.600.000
Parque Industrial Elite 2	Lotes Industriales	49.700	\$ 1.200.000
Zona Franca Zofiva	Lotes Industriales	37.200	\$ 2.000.000
Cargo	Lotes Industriales	30.800	\$ 1.400.000

Fuente: Galería Inmobiliaria

Nota: informe segundo semestre año 2022

- Con respecto a la comercialización en lo corrido de 2022, el mercado de inmuebles nuevos con uso industrial, continuó exhibiendo los bajos niveles de comercialización que se han registrado desde el año 2020, configurando un entorno de bajas ventas de este tipo de activos, mientras las bodegas usadas exhiben una demanda vigorosa para venta y arrendamiento.
- En el caso de los inmuebles nuevos, los precios de lista de los lotes en nuevos proyectos industriales, se encuentran entre \$1.250.000/m² y \$2.700.000/m²; mientras que las bodegas nuevas construidas que se encontraban en oferta tienen precios que oscilan entre \$2.900.000/m² y \$3.700.000/m².
- Los costos directos de construcción se han incrementado continuamente, luego de varios años de estabilidad.
- Los inmuebles nuevos no residenciales durante 2022 exhibieron contracciones notorias frente a lo registrado el año anterior.
- Los lotes industriales en nuevos proyectos alcanzaron durante 2022 un total de 1.785 metros cuadrados comercializados.
- El mercado de bodegas usadas presentó crecimientos importantes en la oferta para venta y arrendamiento en este año, aunque mantuvo tasas de rentabilidad (calculadas como el canon neto de administración sobre el valor comercial del inmueble) cercanas al 0.49%.

- Inmuebles que presentan rentas diferenciales como consecuencia de las distintas áreas y ubicaciones y que fluctúan entre \$13.500/m² y \$23.000/m² para inmuebles de áreas superiores a mil metros cuadrados.



5. INVESTIGACIÓN DE VALOR

La investigación económica se realizó según la jerarquía de los datos como se muestra a continuación:

5.1. Datos observables NIVEL 1

Datos de entrada Nivel 1 (precios cotizados sin ajuste de mercado para activos idénticos a los que la entidad puede acceder), se utilizarán sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles. Para el caso, en este nivel no encontramos información que se ajuste.

5.2. Datos observables NIVEL 2

Datos de entrada Nivel 2 (precios cotizados con ajustes para activos similares a los que la entidad puede acceder), ajustes por áreas, localización, actividad del mercado, volumen, entre otros. Corresponde al estudio de mercados con su análisis estadístico: media, median, moda, mediana, entre otros, de inmuebles similares al valorado.

Para este nivel, la información de mercado no aplica dado las áreas ofertadas, las zonas y las características de los inmuebles que no tienen relación con la propiedad objeto de avalúo. Se realizó investigación de ofertas de predios con bodegas de gran tamaño encontrando la siguiente información que nos da un referente:

Sectores industriales	Area m2	Valor oferta	Homogenización	Valor m2	
Itagui			0,05		
Itagui	1.084,00	4.878.000.000	4.634.100.000	4.275.000	Finca Raiz
Itagui	1.830,00	11.500.000.000	10.925.000.000	5.969.945	Puntopropiedad
Itagui	1.874,00	12.500.000.000	11.875.000.000	6.336.713	Finca Raiz
Itagui	1.948,00	7.000.000.000	6.650.000.000	3.413.758	Finca Raiz
Itagui	2.150,00	12.000.000.000	11.400.000.000	5.302.326	Ciencuadras
Itagui	2.400,00	12.000.000.000	11.400.000.000	4.750.000	Finca Raiz
Itagui	2.400,00	7.100.000.000	6.745.000.000	2.810.417	Metrocuadrado
Itagui	2.430,00	9.125.000.000	8.668.750.000	3.567.387	Finca Raiz
Itagui	2.700,00	16.200.000.000	15.390.000.000	5.700.000	Puntopropiedad
Itagui	3.157,00	14.206.500.000	13.496.175.000	4.275.000	Finca Raiz
Itagui	3.178,00	14.500.000.000	13.775.000.000	4.334.487	Puntopropiedad
Itagui	3.243,00	16.000.000.000	15.200.000.000	4.687.018	Finca Raiz
Itagui	5.831,00	19.000.000.000	18.050.000.000	3.095.524	Finca Raiz
Itagui	6.374,00	25.500.000.000	24.225.000.000	3.800.596	Ciencuadras
Itagui	7.000,00	56.650.000.000	53.817.500.000	7.688.214	Puntopropiedad
Itagui	9.102,00	45.858.600.000	43.565.670.000	4.786.384	Finca Raiz

Como puede notarse, las áreas no son similares pero se aplico el proceso estadístico para identificar valores:

Sectores industriales	Area m2	Valor oferta	Homogenización	Valor m2	
Itagui			0,05		
Itagui	1.084,00	4.878.000.000	4.634.100.000	4.275.000	Finca Raiz
Itagui	2.913,50	12.037.007.500	11.435.157.125	3.924.887	Ava coninsa
Itagui	3.157,00	14.206.500.000	13.496.175.000	4.275.000	Finca Raiz
Itagui	3.178,00	14.500.000.000	13.775.000.000	4.334.487	Puntopropiedad
Itagui	3.243,00	16.000.000.000	15.200.000.000	4.687.018	Finca Raiz
Itagui	6.374,00	25.500.000.000	24.225.000.000	3.800.596	Ciencuadras
			Media	4.216.165	
			Desv. Est	316.280	
			Coeficiente	7,50	
			Limite inferior	3.899.884	
			Limite superior	4.532.445	

- Promedio: \$4.216.165 m2
- Límite inferior: \$3.899.884 m2
- Límite superior: \$4.532.445 m2
- Coeficiente: 7,5% (dentro del rango aceptado por la norma IGAC-7,5%)

También se investigó oferta de inmuebles industriales en el Área Metropolitana:

Sectores industriales	Area m2	Valor oferta	Homogenización	Valor m2	
La estrella			0.05		
Zona franca	2.157	7.900.000.000	7.505.000.000	3.479.369	espacio urbano
Tablaza	1.836	10.200.000.000	9.690.000.000	5.277.778	espacio urbano
La variante	1.570	5.650.000.000	5.367.500.000	3.418.790	espacio urbano
Copacabana					
Medellín-bogotá	7.000	18.000.000.000	17.100.000.000	2.442.857	espacio urbano
Guasimalito	1.070	3.700.000.000	3.515.000.000	3.285.047	espacio urbano
Girardota					
Peaje	1.867,00	7.457.000.000	7.084.150.000	3.794.403	espacio urbano
Puerto seco	2.607,00	13.773.000.000	13.084.350.000	5.018.930	espacio urbano
Envigado					
Las Vegas (const)	12.000,00	69.000.000.000	65.550.000.000	5.462.500	espacio urbano
Las Vegas (lote)	23.000,00	69.000.000.000	65.550.000.000	2.850.000	espacio urbano
Sabaneta					
La holanda	1.273,00	5.070.000.000	4.816.500.000	3.783.582	espacio urbano
La holanda	3.422,00	16.000.000.000	15.200.000.000	4.441.847	espacio urbano
Medellín					
Barrio Colombia	2.500,00	17.000.000.000	16.150.000.000	6.460.000	espacio urbano
aguacatala	2.020,00	11.000.000.000	10.450.000.000	5.173.267	espacio urbano
Aguacatala	2.470,00	12.900.000.000	12.255.000.000	4.961.538	espacio urbano
Almacentro	2.685,00	12.500.000.000	11.875.000.000	4.422.719	espacio urbano

Para identificar el valor del lote se tomó información de valores de avalúos de inmuebles realizados en la zona y estudios realizados por Lonja de Propiedad raíz de Medellín y Antioquia que nos da una idea del valor promedio de zona: el valor encontrado es del orden de \$2.800.000 m2 para el sector de San Fernando y la Central Mayorista de Antioquia.



5.3. Datos observables NIVEL 3

Es la utilización de los diferentes métodos diferente al de mercados.

- Enfoque del Costo o Reposición Depreciado

Se aplica únicamente a las edificaciones y se basa en la determinación del costo de la construcción actualizado (nuevo) menos la depreciación por antigüedad, estado de conservación y obsolescencia, para ello se utilizó la tabla de Fitto y Corvini (tabla utilizada por Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia), que nos indica de acuerdo a la edad del inmueble y su estado de conservación el factor de depreciación que se debe aplicar al valor nuevo de la construcción.

El deterioro físico de una edificación, es usualmente la forma más obvia de depreciación, si una edificación presenta falta de pintura, deterioro en revoques, humedades, fisuras, acabados, son efectos comunes al uso y edad de la misma. En el costo de reposición a nuevo de inmuebles especiales (fuera de mercado) se tiene en cuenta:



- Costos directos: Materiales, administración de obra, mano de obra (residente, almacenista).
- Costos indirectos: Honorarios (gerencia, interventoría, constructor), legales (notariales, registro), impuestos (IVA, prediales, industria y comercio).

Reposición (tabla de Fitto y Corvini):

La tabla de Fitto y Corvini, es una de los más utilizados en el campo inmobiliario, ya que combina la depreciación por edad y la depreciación por el estado de conservación, que posea la edificación al momento de la ejecución del respectivo avalúo; en este método, se toman en cuenta diferentes variables, como son:

- Edad: Es el número de años que posee la edificación desde la terminación de su construcción, hasta la fecha en la cual se realiza el respectivo avalúo.
- Vida Técnica: Se conoce como el período que dura una edificación, hasta cuando sea utilizable en condiciones normales y no requiera de reparaciones sustanciales o reconstrucción de sus componentes y elementos esenciales.
- Estado de Conservación: El estado de conservación se califica tomando como base una escala de categorías o clases de 1 a 5 (incluyendo intervalos de media unidad):
 - Clase 1: nuevo (no requiere ninguna reparación).
 - Clase 2: bueno (requiere reparaciones de poca importancia).

- Clase 3: regular (necesita reparaciones).
- Clase 4: mal (necesita reparaciones importantes).
- Clase 5: sin valor.

El resultado es el porcentaje en que se debe depreciar el valor nuevo de reposición o de sustitución.

Descripción	Edad	Vida útil	Edad %	Estado conservación	Depreciación	Valor reposición	Valor depreciado	Valor final	Valor depreciado base
Presidencia (dos pisos)	55	100	55,00%	2,5	47,22%	2.800.000	1.322.084	1.477.916	1.480.000
Almacenamiento materias primas	55	100	55,00%	2,5	47,22%	2.800.000	1.322.084	1.477.916	1.480.000
Compras, archivo, gestion humana	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.800.000	1.484.353	1.315.647	1.315.000
Almacen, excedentes industriales	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.800.000	1.484.353	1.315.647	1.315.000
Taller mecánico	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.800.000	1.484.353	1.315.647	1.315.000
Restaurante	55	100	55,00%	2,5	47,22%	2.800.000	1.322.084	1.477.916	1.480.000
Taller soldadura	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.800.000	1.484.353	1.315.647	1.315.000
Ofic clises, almacenamiento de tintas	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.800.000	1.484.353	1.315.647	1.315.000
Control calidad, laboratorio	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.800.000	1.484.353	1.315.647	1.315.000
Lockers, mant. electrico, taller sacos PP	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.800.000	1.484.353	1.315.647	1.315.000
Bodega terminación Figue Piso 2 Etapa 1	1	100	1,00%	1,0	0,50%	2.300.000	11.454	2.288.546	2.290.000
Taller barras agujas	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Nuevas obras de Etapa 1	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Planta de fique	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.134.341	1.131.470	1.002.871	1.005.000
Modulo A	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.134.341	1.131.470	1.002.871	1.005.000
Modulo B	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Zuncho y terminación	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Cartonplast	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Planta de mallas	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.134.341	1.131.470	1.002.871	1.005.000
Cordelería Figue y PP	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Modulo C	29	100	29,00%	2,0	20,76%	2.134.341	443.057	1.691.284	1.690.000
Modulo D-planta de sacos PP	10	30	33,33%	1,0	22,22%	2.134.341	474.218	1.660.123	1.660.000
Zona de recuperación	55	100	55,00%	3,0	53,01%	2.134.341	1.131.470	1.002.871	1.005.000
Deposito de lubricantes	55	70	78,57%	3,5	79,82%	2.134.341	1.703.677	430.664	430.000
Bodega TEXCO	12	100	12,00%	1,0	6,71%	2.500.000	167.853	2.332.148	2.330.000
Bodega CEDI	8	100	8,00%	1,0	4,31%	2.500.000	107.843	2.392.158	2.390.000
Zonas logisticas de mantenimiento locativo	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Area de subestaciones	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Porterías	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Zona logística Caldera, material combu.	55	70	78,57%	3,5	79,82%	2.134.341	1.703.677	430.664	430.000
Almacenamiento materia prima fique	55	100	55,00%	4,0	72,68%	1.200.000	872.219	327.781	330.000
Planta SULZER	55	100	55,00%	3,5	61,56%	2.134.341	1.313.836	820.505	820.000
Repasadora tela, nuevo piso 2 etapa 2	1	100	1,00%	1,0	0,50%	2.300.000	11.454	2.288.546	2.290.000
Tunel entre modulo B y fique	7	100	7,00%	1,0	3,74%	850.000	31.778	818.222	820.000
Tanques de emulsión	55	100	55,00%	2,0	44,10%	1.415.000	623.997	791.003	790.000
Cardas + No tejidos	1	100	1,00%	1,0	0,50%	2.300.000	11.454	2.288.546	2.290.000
Carpa almacenamiento de Mallas	55	100	55,00%	3,0	53,01%	1.415.000	750.128	664.872	665.000
Excedentes mantenimiento locativo	55	100	55,00%	3,0	53,01%	1.415.000	750.128	664.872	665.000
Vaporizador	55	100	55,00%	3,0	53,01%	1.415.000	750.128	664.872	665.000
Excedentes (Basura - Respe)	55	100	55,00%	3,0	53,01%	1.415.000	750.128	664.872	665.000
Parqueaderos a nivel (motos y autos)	55	100	55,00%	3,0	53,01%	166.808	88.429	78.379	80.000
Areas de circulación vehicular y peatonal	55	100	55,00%	3,0	53,01%	166.808	88.429	78.379	80.000

- Método de renta

Este método nos ayuda a determinar el posible valor de un bien de acuerdo a su capacidad de generar ingresos teniendo en cuenta el probable valor de canon mensual que estarían dispuestos a pagar los arrendatarios en el mercado de los arrendamientos.

Para este método, la información de mercado no aplica dado las áreas ofertadas, las zonas y las características de los inmuebles que no tienen relación con la propiedad objeto de avalúo. Se realizó investigación de ofertas de renta de predios con bodegas de gran tamaño encontrando la siguiente información que nos da un referente:

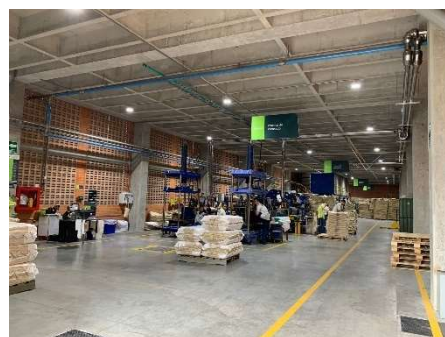
Sectores industriales	Area m2	Valor oferta	Valor m2	Referente
Itagui	2.000,00	52.000.000	26.000	Metrocuadrado
Itagui	2.200,00	67.000.000	30.455	Metrocuadrado
Itagui	2.400,00	35.000.000	14.583	Metrocuadrado
Itagui	2.700,00	70.000.000	25.926	Metrocuadrado
Itagui	3.078,00	78.000.000	25.341	Metrocuadrado
Itagui	3.775,00	80.000.000	21.192	Metrocuadrado
Itagui	6.000,00	150.000.000	25.000	Metrocuadrado
Itagui	6.374,00	95.000.000	14.904	Ciencuadras



Como puede notarse, las áreas no son similares, pero se aplicó el proceso estadístico para identificar valores:

Sectores industriales	Area m2	Valor oferta	Valor m2	
Itagui	2.000,00	52.000.000	26.000	Metrocuadrado
Itagui	2.700,00	70.000.000	25.926	Metrocuadrado
Itagui	3.078,00	78.000.000	25.341	Metrocuadrado
Itagui	6.000,00	150.000.000	25.000	Metrocuadrado
		Media	25.567	
		Desv. Est	479	
		Coeficiente	1,87	
		Limite inferior	25.088	
		Limite superior	26.046	

- Los Inmuebles que presentan rentas diferenciales como consecuencia de las distintas áreas y ubicaciones y según información de Lonja los cánones de renta están fluctuando entre \$13.500/m2 y \$23.000/m2 para inmuebles de áreas superiores a mil metros cuadrados, aunque la muestra describe algunas rentas superiores llegando incluso hasta los \$30.000
- Se consulto con asesores comerciales de la compañía que se encargan de procesos de arrendamientos de inmuebles industriales y nos indicaron que el valor promedio de renta podría estar del orden de los \$ 18.000 m2 – \$21.000 m2. Adicionalmente otras variables cualitativas como:



- Edad de la propiedad
 - Estado de mantenimiento y servicios adicionales
 - Localización específica
 - Demanda y oferta de inmuebles similares
- El mercado de bodegas usadas presentó crecimientos importantes en la oferta para venta y arrendamiento en este año, aunque mantuvo tasas de rentabilidad (calculadas como el canon neto de administración sobre el valor comercial del inmueble) cercanas al 0.49%,

	Renta minima	Renta propuesta	Renta investigacion
Renta m2	18.000	20.000	19.500
Area constr	61.979,18	61.979,18	61.979,18
Canon area construida	1.115.625.240	1.239.583.600	1.208.594.010
Indice	0,0049	0,0049	0,0049
Valor total	227.678.620.408	252.976.244.898	246.651.838.776
Valor m2 sobre lote	3.096.703	3.440.782	3.354.762
Valor m2 sobre construcción	3.673.469	4.081.633	3.979.592

5.4. Valor Razonable

El valor razonable es una medición basada en el mercado; para algunos activos y pasivos pueden estar disponibles transacciones de mercado observables o información de mercado, pero para otros no, sin embargo, el objetivo de una medición del 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 la medición en condiciones de mercado presentes.

6. DETERMINACIÓN DEL VALOR RAZONABLE

- Valor asignado

El valor asignado se entiende como valor presente de venta del inmueble de acuerdo a como se encontraba en el momento de efectuar la visita de inspección. Hechas las consideraciones anteriores, el valor razonable del inmueble, a abril del 2023 es:

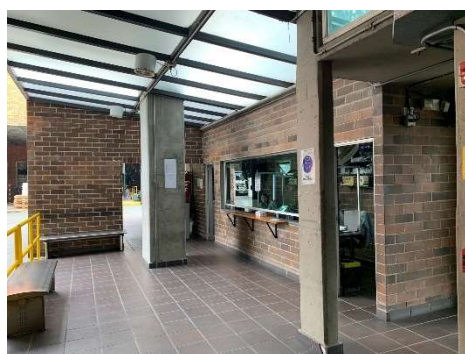
Descripción	Área m2	Valor m2	Valor total
Valor Razonable del Terreno	73.522,90	2.500.000	183.807.250.000
Valor Razonable Construcciones	61.979,18	1.276.354	79.107.374.310
Vías y patios	7.687,00	80.000	614.960.000
Valor Razonable Total			\$263.529.584.310

SON: DOSCIENTOS SESENTA Y TRES MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DIEZ PESOS M/L

7. CONSIDERACIONES

- Es importante anotar que cada inmueble es único y presenta condiciones muy particulares, por lo tanto, el avalúo da una idea o estimado de valor, se debe tener presente que no se da garantía de que el valor razonable, sea exactamente igual al valor por el cual la propiedad en cuestión se venda.

- El avalúo, no tiene en cuenta los aspectos de orden jurídico, tales como títulos, servidumbres ocultas activas o pasivas y en general asuntos de carácter legal a excepción cuando el solicitante informe de tal situación para ser tenida en cuenta.
- Es muy importante hacer énfasis en la diferencia que puede existir entre las cifras del avalúo efectuado por Coninsa Ramón H.S.A. y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor razonable del inmueble, en el valor de negociación intervienen múltiples factores subjetivos o circunstancias 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 este le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor del inmueble.
- En cuanto a la incidencia que sobre el precio pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otra índole, se desecha evaluar tales criterios en el análisis y considera que los inmuebles están sin ocupación asumiendo que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que de éste se deriven.
- Salvo las que sean perceptibles o 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, por cuanto para la certeza de tales análisis se requiere la aplicación de técnicas especiales no realizadas por nosotros.



- El Avaluador no revelará la información sobre la valuación a nadie distinto de 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.

- Certificamos que Coninsa Ramón H. S.A., ni ninguno de los peritos designados para la realización de este avalúo, tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo las inherentes a la ejecución del presente estudio.
- Los conceptos se consideran como un consejo o dictamen y no comprometen la responsabilidad de quien los emite, ni son de obligatorio cumplimiento o ejecución. Artículo 25 - Código Contencioso Administrativo

Esperamos que esta información le sea de gran utilidad y nuevamente agradecemos la confianza depositada en nosotros.

Cordialmente,



ROSA HELENA MURILLO ZULUAGA

Directora de Avalúos

Registro RAA - AVAL 42999445

Anexos – Fotos

