ANEXO TÉCNICO

BIENES MUEBLES

MAQUINARIA Y EQUIPO UBICADO EN LA SEDE PRINCIPAL			
Item	**Detalle**	**FECHA DE ADQUISICION**	**CANTIDAD**
1	FORTIANALYZER 300G	20/05/2025	1
2	MSA 2060	20/05/2025	1
3	SERVER HP DL360 GEN 11	19/09/2025	1
4	SERVER HP DL360 GEN 11	19/09/2025	1
5	STORAGE IBM FLASHSYSTEM 5300	19/09/2025	1
6	STORAGE IBM FLASHSYSTEM 50155045	19/09/2025	1
7	ASCENSOR	3/01/1998	1
8	Lotes de chatarra		1

EQUIPOS UBICADOS EN EL PARQUE MANANTIALES IDEA.		
Nombre Activo	**Fecha Adquisicion activo**	**CANTIDAD**
PLANTA POWER PLUS MOTOR LOVOL 1106C-P6TAG2 GENERADOR STAMFORD UCI274F CON BREAKER	14/07/2015	1
PLANTA POWER PLUS MOTOR LOVOL 1003G GENERADOR STAMFORD PI144G CON BREAKER	14/07/2015	1

INFORME DE LOS AVALUOS DE BIENES MUEBLES

1. **Aspectos Generales:**
   - **Identificación del Solicitante:** Datos completos de la persona o entidad que solicita el avalúo.
   - **Identificación del Bien Mueble:** Descripción detallada del bien, incluyendo marca, modelo, número de serie, año de fabricación, y su estado físico y de conservación.
   - **Finalidad del Avalúo:** El propósito para el cual se realiza el avalúo (por ejemplo, venta, seguros, procesos legales).
   - **Fecha del Informe:** La fecha en la que se elaboró el documento.
   - **Titularidad:** A quién pertenece el bien mueble.
2. **Descripción del Proceso:**
   - **Proceso Productivo (si aplica):** Cómo se utilizan los bienes en un proceso de producción.
   - **Inspección Física:** Detalle de la visita al bien, tomando medidas y observando su estado.
   - **Registro Fotográfico:** Fotografías que documenten el estado actual del bien.
3. **Análisis y Valoración:**
   - **Investigación de Mercado:** Análisis de precios de bienes similares en el mercado.
   - **Metodología del Avalúo:** Explicación de los métodos utilizados para calcular el valor.

- **Valoración Técnica:** Cálculo de variables como el valor a nuevo (costo de reemplazo), la vida útil probable y la vida remanente.

4. **DESCRIPCION DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.**

    - Enfoque o metodología valuatoria empleada
    - Método de comparación o de mercado
    - Método de costo de reposición
    - Método residual
    - Justificación de la metodología
    - Memoria de calculo
    - Comportamiento de la oferta y la demanda
    - Perspectiva de la valoración

5. **Resultado y Conclusiones:**
    - **Resultado del Avalúo:** El valor monetario determinado para el bien.
    - **Justificación del Valor:** Argumentos técnicos y de mercado que sustentan el valor establecido.
    - **Anexos:** Cualquier documento o información adicional que respalde el avalúo.
    - **Firma del Perito:** Firma del experto que realizó el avalúo.

BIENES INMUEBLES

RELACION DE BIENES INMUEBLES 2026						
N°.	**UBICACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA LOTE**	**ÁREA EDIFICACION**	**MATRÍCULA INMBOLIARIA**	**CANTIDAD**
1	Mpio de Medellín	**CRA 55 No 42 Locales Centro Civico de Antioquia Plaza de la Libertad P.H. (VER ANEXO 1.1)**	1005,04 M2	1005,04	**Detalle Hoja anexo 1.1**	9
2	Mpio de Medellín	Finca Santa Teresa - Corregimiento de Santa Elena KM 11 #872	25508,09 M2	490,36 M2	01N-5092430	1
3	Mpio de Bello	Lote 6 Las Araucarias- Calle 84 No.58-02 Barrio los Pachelly	8664,31 M2	7867,46 m2	01N-5333477	1
4	Mpio de Envigado	**LOTE MANANTIALES (VER ANEXO 1.2)**	313432,53	494,61 m2	**Detalle Hoja anexo 1.2**	36
5	Municipio de Valparaiso Municipio de La Pintada	**Hacienda la MONTENEGRO - La Pintada - Valparaiso (VER ANEXO 1.3)**	706,686 H.	606 m2	**Detalle Hoja anexo 1.3**	17
6	Mpio de Amagá	LA FERRERIA	2,31 Has		033-0008078	1
7	Municipio de nechi	Medisalud del cauca Cra 29 No 37-59/63/65	418 Mts2	374,06	015-27523	1
8	Municipio de Funza, Cundinamarca	**CALLE 27 No 7 A - 85, Bodegas parque Industrial Casa Blanca, Funza, Cundinamarca (VER ANEXO 1.4)**	6009 3184		50C-542796 50C-1343254	31

ANEXO 1.1. BIENES INMUEBLES DE PLAZA DE LA LIBERTAD A 2026						
Matrícula Inmobiliaria	**Id Propietario**	**Nombre Propietario**	**Codigo Propiedad**	**Dirección**	**Área M2.**	**CANTIDAD**
1090710	1-locales	IDEA	I-53A-31	CALL 44 No 53 A - 31	199	1
1090713	1-locales	IDEA	I-42-56	CRA 55 No 42 - 56	82	1
1090712	1-locales	IDEA	I-42-54	CRA 55 No 42 - 54	77	1
1090711	1-locales	IDEA	I-42-42	CRA 55 No 42 - 42	76	1
1090719	1-locales	IDEA	I-42-90-02	CRA 55 No 42 - 90 (102)	70	1
1090723	1-locales	IDEA	I42-90-205	CRA 55 No 42 - 90 (205)	132	1
1090724	1-locales	IDEA	I42-90-206	CRA 55 No 42 - 90 (206)	34	1

ANEXO 1.2. RELACION DE BIENES INMUEBLES 2026. LOTES EN MANANTIALES							
N°.	**UBICACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA LOTE**	**ÁREA EDIFICACION**	**MATRÍCULA INMBOLIARIA**	**INFORMACIÓN CATASTRAL 2023**	**CANTIDAD**
1		K	39.734,63		001-1288921	$ 7.643.050.000	1

2	PARQUE TECNOLOGICO MANANTIALES - ALTO DE LAS PALMAS - ENVIGADO	16	4.469,49		001-1288922	$ 1.242.336.000	1
3		17	3.581,74		001-1288923	$ 995.759.000	1
4		18	3.441,41		001-1288924	$ 956.563.000	1
5		19	4.314,25		001-1288925	$ 1.080.317.000	1
6		20	5.010,08		001-1288926	$ 1.392.729.000	1
7		21	3.669,21		001-1288927	$ 1.019.944.000	1
8		22	3.377,19		001-1288928	$ 938.771.000	1
9		23	3.332,37		001-1288929	$ 928.540.000	1
10		24	3.341,80		001-1288930	$ 929.042.000	1
11		25	3.534,44		001-1288931	$ 928.416.000	1
12		26	5.173,75		001-1288932	$ 1.438.319.000	1
13		28	19.059,98		001-1288934	$ 3.406.660.000	1
14		29	3.901,95		001-1288935	$ 8.515.000	1
15		30	2.863,07		001-1288936	$ 772.256.000	1
16		31	2.597,93		001-1288937	$ 708.874.000	1
17		32	3.586,82		001-1288938	$ 976.300.000	1
18		33	4.257,92		001-1288939	$ 1.096.392.000	1
19		34	2.480,53		001-1288940	$ 600.736.000	1
20		35	5.504,07		001-1288941	$ 908.225.000	1
21		36	7.496,33		001-1288942	$ 2.080.197.000	1
22		37- NO CONSTRUIBLE	4.352,38		001-1288943	$ 588.347.000	1
23		LOTE AREA DE RETIRO Y RESERVA	97.323,65		001-1288944	$ 9.424.871.000	1
24		LOTE A	12.000,00		001-1108436	$ 3.203.548.000	1
25		Lote C	11.543,41		001-1181420	$ 1.935.939.000	1
26		Lote I	11.041,72		001-1181422	$ 2.765.150.000	1
27		Lote 54	512,39		001-1201948	$ 142.053.000	1
28		Lote Zonas Comunes y suelo de protección no construibles L FRANJA ZONA VERDE	4.199,38		001-1108493	$ 9.674.000	1
29		Lote J Zonas Comunes y suelo de protección Ambiental por nacimiento no construibles, ZONA DE RESERVA	17.024,51		001-1108491	$ 39.224.000	1
30		Lote no vendible- VIA	6.540,96		001-1268096	$ 1.497.288.000	1
31		Lote vendible - El Eugenio	8.466,37		001-1268095	$ 2.771.309.000	1
32		Construcciones: casa ppal eugenio		494,61			1
33		Construcciones: garaje el eugenio					1
34		Construcciones: kiosko el Eugenio					1
35		Construcciones: Porteria parque Tecnologico					1

ANEXO 1.3. RELACION DE BIENES INMUEBLES DE LA HACIENDA MONTENEGRO 2026						
N°.	**UBICACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA LOTE HAS**	**ÁREA EDIFICACION M2**	**MATRÍCULA INMBOLIARIA**	**CANTIDAD**
1	HACIENDA MONTENEGRO MPIO LA PINTADA - VALPARAISO	LOTE "A"	336,96		032-15095	1
2		LOTE "A"	10,20		32-16628	1
3		LOTE "B"	32,82	585	32-16629	1
4		LOTE "D"	45,04		32-16631	1
5		LOTE "F1"	7,34		32-17285	1
6		LOTE "T"	16,51		32-17461	1
7		LOTE "S"	8,90		32-17462	1
8		LOTE "U"	15,81	21,12	32-17464	1
9		LOTE "Z"	61,76		32-17469	1
10		LOTE "V"	14,64		32-17470	1
11		LOTE "Y" (93,405%)	3,36		32-17472	1
12		LOTE "17"	15,54		32-17647	1
13		LOTE BLOQUE 45 (PARTICIPACIÓN 93,405%)	2,47		32-17886	1
14		LOTE BLOQUE 13,15,16 (PARTICIPACIÓN 93,405%)	47,53		32-17887	1
15		LOTE "4"	1,03		32-19367	1
16		LOTE "C"	70,53		032-18496	1
17		LOTE "R"	14,93		032-17463	1

ANEXO 1.4. BIENES INMUEBLES DE PARQUE INDUSTRIAL CASA BLANCA FUNZA, CUNDINAMARCA A 2026						
N°.	**UBICACIÓN**	**DESCRIPCIÓN**	**ÁREA LOTE M2**	**ÁREA EDIFICACION M2**	**MATRÍCULA INMBOLIARIA**	**CANTIDAD**
Lote 1	BODEGAS FUNZA CUNDINAMARCA CALLE 27 No 7 A - 85		3184	3.085,67	50C-1343254	1
Lote 2			6009	5.805,25	50C-542796	1
Portería y Basuras				23,14		1
Subestación Bloque 1				12,86		1

Subestación Bloque 2				23,59		1
Bloque 1 Bodega A Primer Piso				575,27		1
Bloque 1 Bodega A Segundo Piso				37,91		1
Bloque 1 Bodega A Tercer Piso				94,55		1
Bloque 1 Bodega B Primer Piso				561,98		1
Bloque 1 Bodega B Segundo Piso				37,91		1
Bloque 1 Bodega B Tercer Piso				94,29		1
Bloque 1 Bodega C Primer Piso				558,82		1
Bloque 1 Bodega C Segundo Piso				37,92		1
Bloque 1 Bodega C Tercer Piso				94,15		1
Bloque 1 Bodega D Primer Piso				555,04		1
Bloque 1 Bodega D Segundo Piso				36,92		1
Bloque 1 Bodega D Tercer Piso				95,9		1
Bloque 1 Bodega E Primer Piso				553,12		1
Bloque 1 Bodega E Segundo Piso				36,48		1
Bloque 1 Bodega E Tercer Piso				94,56		1
Bloque 1 Bodega F Primer Piso				549,06		1
Bloque 1 Bodega F Segundo Piso				36,95		1
Bloque 1 Bodega F Tercer Piso				94,82		1
Bloque 2 Bodega A Primer Piso				1.075,57		1
Bloque 2 Bodega A Segundo Piso				328,01		1
Bloque 2 Bodega A Tercer Piso				284,37		1

Bloque 2 Bodega B Primer Piso				1.075,57		1
Bloque 2 Bodega B Segundo Piso				70,61		1
Bloque 2 Bodega B Tercer Piso				268,32		1
Zona social area posterior				158,09		1
Zona Dura				3.326,90		1

BOLSA PARA NUEVOS AVALUOS, DOCUMENTACIÓN Y AUDITORÍAS		
N°.	**UNIDAD**	**CANTIDAD**
1	Paquete documental (copia de Escrituras, POT, PBT, normas, certificados de libertad y tradiciones y documentos soportes) por avalúo	1
2	Auditoría de avalúo	1

ACTIVIDADES PREVIAS PARA AVALUOS DE BIENES INMUEBLES

- Obtención y aporte de la norma de uso del suelo del municipio o Distrito
- Adelantar el estudio jurídico y obtención de soportes
- Análisis de zonas homogéneas
- Solicitud y obtención de concepto CAR

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:

- **Inspección Física:** Detalle de la visita al bien, tomando medidas y observando su estado.
- **Registro Fotográfico:** Fotografías que documenten el estado actual del bien.

PORTADA PRESENTACION

La portada debe contener los siguientes datos:

- Datos del bien
- Dirección
- Ciudad
- Fecha

ANEXOS

- Folio de Matricula
- Material Fotográfico
- Estudio de Mercado

- Certificación de Estrato

INFORMACIÓN BÁSICA

- Nombre o Razón Social del Solicitante
- Documento de Identificación
- Destinatario de la Valuación
- Objeto de la valuación
- Bases de la valuación
- Tipo de Avalúo
- Fecha de visita del bien inmueble
- Fecha de elaboración del informe
- Documentos suministrados
- Fecha de aplicación del informe (vigencia)

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

- Propietario
- Título de Propiedad
- Matrícula Inmobiliaria
- Cédula Catastral
- Código de sector
- Licencia (s) de construcción
- Observaciones

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

- Delimitación del sector-Localización
- Usos predominantes
- Actividad edificadora
- Normatividad urbanística del sector
- Servicios públicos
- Infraestructura urbanística del sector
- Vías de acceso
- Vías principales
- Vías secundarias
- Topografía
- Servicio de transporte publico
- Estrato socioeconómico
- Legalidad de la urbanización
- Edificaciones importantes del sector.

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

- Localización del inmueble objeto de valuación
- Tipo de Bien inmueble
- Uso Actual
- Servicios Públicos
- Reglamentación Urbanística
- Terreno
- Área

- Ubicación
- Linderos
- Forma
- Topografía
- Relación frente –fondo
- Frente sobre vías publicas
- Construcción
- Descripción general
- Áreas construidas
- Número de pisos
- Vetustez
- Vida útil remanente
- Estado de conservación
- Características constructivas y acabados interiores
- Cimentación
- Estructura
- Cubierta
- Fachada
- Mampostería
- Ventanera
- Escaleras
- Puertas
- Pisos
- Muros
- Cielo raso
- Baños
- Cocina
- Condiciones de ventilación
- Equipamiento y servicios especiales

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- Problemas de estabilidad del suelo
- Impacto Ambiental y condiciones de salubridad
- Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
- Seguridad
- Problemáticas económicas

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

DESCRIPCION DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANALISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANALISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

- Enfoque o metodología valuatoria empleada
- Método de comparación o de mercado
- Método de costo de reposición

- Método residual
- Justificación de la metodología
- Memoria de calculo
- Comportamiento de la oferta y la demanda
- Perspectiva de la valoración

AVALUO COMERCIAL Y/O DE RENTA

- Descripción
- Área en metros
- Valor unitario
- Valor total
- VIGENCIA DEL AVALUO (FECHA)

NOMBRE DEL AVALUADOR.

- Documento de identificación
- Registro avaluador