Armenia, diciembre 02 de 2024

Señores(a)
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
Armenia

ASUNTO: ***AVALÚO COMERCIAL***
CLIENTE: ***SOCIEDADES E INVERSIONES GLOW SAS***
DESTINO DEL AVALÚO: ***CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA***

Reciba un cordial saludo, Adjuntamos a la presente comunicación el informe de avalúo comercial solicitado por usted, correspondiente al inmueble, ubicado en el municipio de Armenia en el departamento del Quindío.

Agradecemos la confianza depositada, así como la oportunidad de poder servirle; estaremos atentos para resolver sus inquietudes.

Atentamente,

INMOAVAL

Santiago Castaño Yepes
SANTIAGO CASTAÑO YEPES
Perito Avaluador

CONTENIDO

Página

1. PROPÓSITO 3

2. INFORMACIÓN GENERAL 3

3. UBICACIÓN 4

4. INFORMACIÓN JURÍDICA O TITULACIÓN 5
   4.1. ASPECTO O ESTADO JURÍDICO 5

5. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL PREDIO O INMUEBLE 5
   5.1. ESPECIFICACIONES DEL TERRENO 5
   5.2. CONSTRUCCIONES 6
   5.3. DEPENDENCIAS 6
   5.4. VETUSTEZ 6
   5.5. ESTADO DE CONSERVACIONES 6
   5.6. ILUMINACIÓN 6
   5.7. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS 6
   5.8. LINDEROS 6
6. VARIABLES ENDÓGENAS Y EXÓGENAS-ESPECIFICACIONES DEL TERRENO 6
   6.1. RED VIAL 6
   6.2. SISTEMA DE TRANSPORTE 6
   6.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES 6
   6.4. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA 6
   6.5. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN 7
   6.6. ZONA DE EDUCACIONES 7
   6.7. ESTRATO SOCIO ECONÓMICO 7
   6.8. NORMATIVIDAD 7
   6.9. VIDA ÚTIL 7
   6.10. FACTORES ATMOSFÉRICOS

7. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO 7

8. METODOLOGÍA 9

9. PROCESO DE TASACIÓN Y VALUACIÓN 11

10. VIGENCIA DEL AVALÚO 11

11. ANEXOS (REGISTRO FOTOGRÁFICOS-SOPORTES- CERTIFICACIONES) 11

12. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD 12

13. CERTIFICADO DE AVALÚO 12

14. REGISTRO FOTOGRAFICO 13

15. DEPRECIACIÓN 14

INMOAVAL

1. PROPÓSITO

TIPO DE INMUEBLE: Urbano

SOLICITADO POR: ***SOCIEDADES E INVERSIONES GLOW S.A.S***

CON DESTINO A: ***CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA***

UBICACIÓN: *AV BOLIVAR # 7N-00 Y 7N 02*

FECHA: *diciembre 2 de 2024*

El objeto del presente avalúo o tasación, es establecer de forma justificada el valor comercial real que tiene en el mercado inmobiliario al mes de octubre de 2023; la propiedad cuya ubicación se detallan a continuación.

AV BOLIVAR # 7N-00 Y 7N 02

Se entiende por valor o justo precio del predio, el valor por el cual podría negociarse en un tiempo razonable y en condiciones normales del mercado inmobiliario sin que medie fuerza alguna en la transacción.

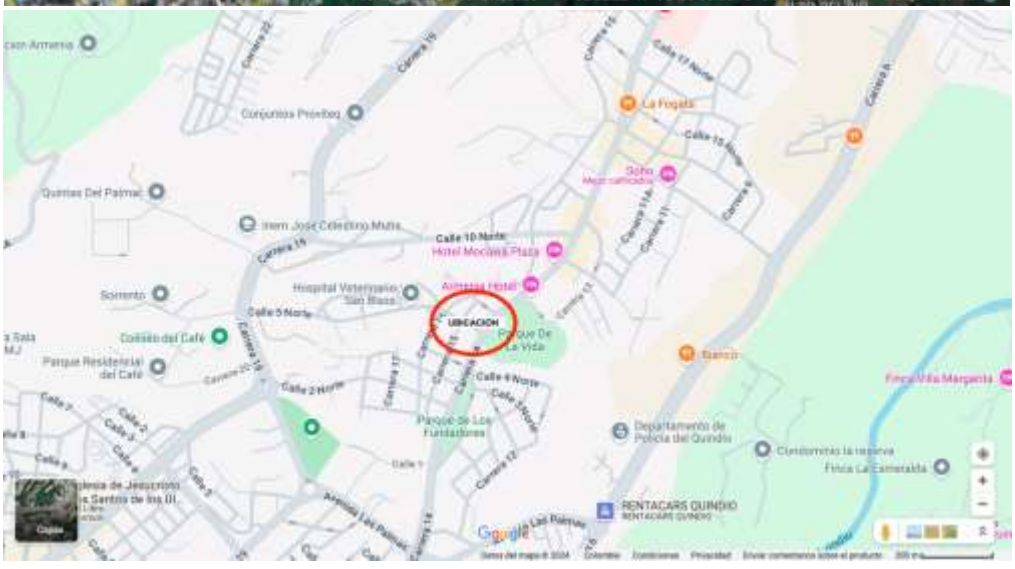
INMOAVAL

2. INFORMACIÓN GENERAL

Fecha de visita	***02-12-2024***
Direcciones	***Av. Bolívar # 7N-00 Y 7N 02***
Clase de Avalúo	***Comercial***
Tipo de Inmuebles	***Urbano***
Destinación actual	***Edificio Comercial***
Solicitante	***SOCIEDADES E INVERSIONES GLOW S.A.S***
Con destino al	***CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA***
Correo Electrónico	***N/A***
Perito Avaluador	***Santiago Castaño Yepes***
Fecha del Avalúo	***02-12-24***

3. UBICACIÓN


Urb Las Mercedes Del Nte.
LA CASTELLANA
UBICACION
Parque De La Vida
Google Earth


Conjuntos Provitec
Quintas Del Palmar
Hotel Mocawa Plaza
Hospital Veterinario San Blas
Sorrento
Parque Residencial del Café
UBICACION
Parque De La Vida
Parque de Los Fundadores
Departamento de Policía del Quindío
RENTACARS QUINDIO
Google

AV BOLIVAR # 7N-00 Y 7N 02

4. INFORMACIÓN JURÍDICA O TITULACIÓN

TITULO DE ADQUISICIÓN	IDENTIFICACIÓN		
	Ficha Catastral	**Matrícula inmobiliaria**	**Dirección**
Escritura Pública de compra venta No. 2896 del 15-11-2024 Notaria Quinta de Armenia		**280-37868**	**AV BOLIVAR # 7N-00 Y 7N 02**

PROPIETARIO: SOCIEDADES E INVERSIONES GLOW SAS
NIT 900354713-7
PROPIETARIO: INVERSIONES CIMAR SAS
NIT 901487790-9
PROPIETARIO: INVERSORA SALAZAR BUSTOS SAS
NIT: 900731798-1
PROPIETARIO: INVERSORA MONTE SANTO SAS
NIT 901737593-8

INMOAVAL

Soportes Certificado de Tradición, aportados por el cliente.

4.1 ASPECTOS O ESTADO JURÍDICO

MATRÍCULA INMOBILIARIA	GRAVAMENES	CLASE DE GRAVAMENES	MEDIDAS CAUTELRES
280-37868	**N/A**	**N/A**	**N/A**

Tipo de Propiedad: Particular o privada

5. CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES DEL PREDIO

CARACTERISTICAS *Lote de terreno con un área de 437m2 y un área construida de 1100m2 (ascensor en construcción)*

5.1 ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

Topografía del lote: *Plana*

Tipología: *Rectangular geométrica*

CONSTRUCCIONES *5 pisos y 1 semisótano*

5.2 DEPENDENCIAS *Edificio adecuado para oficinas baños en cada piso*

5.3 VETUSTEZ o edad del Inmueble*: 19 años*

5.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN *Buen estado de conservación*

5.5 ILUMINACIÓN *Buena luz natural y ventilación.*

5.6 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

Acueducto y Alcantarillado: *EPA*
Energía Eléctrica: *EDEQ*
Gas Domiciliario: *N/A*

INMOAVAL

5.7 LINDEROS: *Los que se determinan en las escrituras públicas No.*

Escritura No 2896 de 15-11-2024 Notaria Quinta de Armenia

El inmueble consta de buena ubicación cerca a, iglesias, supermercados, colegios, restaurantes de todo tipo, cerca al centro de Armenia y muy fácil acceso por sus vías, parque de la vida, hoteles,

6. VARIABLES ENDÓGENAS Y EXÓGENAS-ESPECIFICACIONES DEL TERRENO

***6.1 RED VIAL**: Excelente estado de la vía, vía pavimentada doble carril*

***6.2 SISTEMA DE TRANSPORTE**: particular o privado, buses, taxis*

***6.3 ACTIVIDADES PREDOMINANTES** Vivienda Familiar y Comercio*

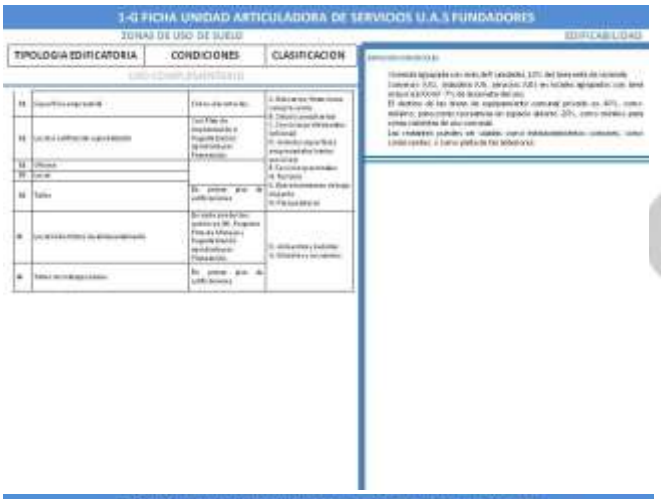
***6.4 INFRAESTRUCTURA DEL SECTOR** Excelente estado*

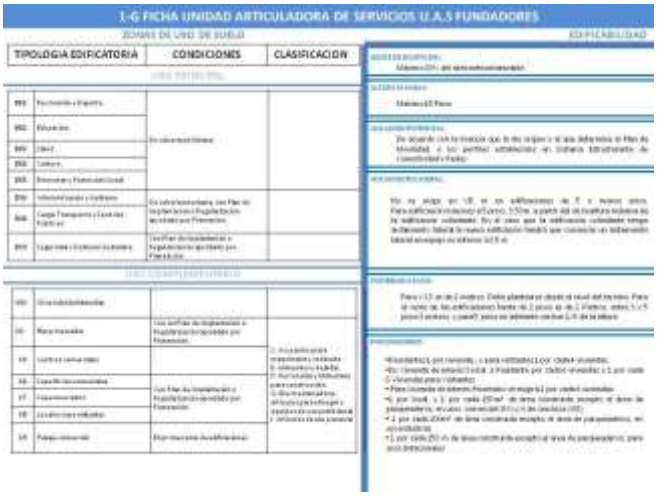
***6.5 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN**: Buenas por ubicación y extensión de terreno*

***6.6 ZONA EDUCACION** Universidad del Quindío, EAM,*

***6.7 ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICO** El inmueble objeto del avalúo es estrato*

6.8NORMATIVIDAD





OAVAL

***6.9 VIDA ÚTIL**: 85 años*

6.10 FACTORES ATMOSFÉRICOS

Altura: *El predio objeto del avalúo se encuentra a 1551 msnm*
Clima *Cálido*
Humedad *50%*
Vientos *11 Km por hora*
Probabilidad de precipitaciones *75%*

7. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO

Para la determinación del justo precio, además de todo lo anteriormente descrito en el presente avalúo comercial, se han tenido en cuenta las siguientes variables endógenas y exógenas que influyen directamente sobre el precio y para su calificación, estos son los siguientes:

Oferta y demanda del inmueble en el sector específico o con otros sectores similares.

Localización dentro del sector

La reglamentación de la zona y del predio particularmente

Servicio públicos y privados

Posibilidad de valorización

INMOAVAL

Las condiciones actuales de oferta y demanda de la zona de inmuebles de alguna manera comparable con el que es objeto del presente avalúo.

Nivel socio económico de los pobladores del sector o sus alrededores

Estudio de planos, normas y demás. (Potencial de desarrollo)

Vetustez (edad del inmueble), calidad de la construcción, estado de conservación (Estado de habilidad)

La globalización y apertura económica llevan a los inversionistas a exigir mejor información sobre las empresas donde van a invertir su capital, es por esto que las NIIF busca que la realidad económica este por encima de las transacciones contables, logrando una mejor información financiera y mejorando la toma de decisiones.

En el marco internacional se estableció como IFRS- International Financial Reporting Standards, lo cual se traduce como "Estándares Internacionales de Información Financiera", oficialmente bajo el acrónimo NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera).

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS – MEDICIÓN DEL VALOR RAZONABLE

Valor Razonable: Es la cantidad de "Unidades Monetarias" por la cual se podría intercambiar un activo o liquidar un pasivo o por lo cual se podría intercambiar un instrumento de patrimonio, entre partes conocedoras y dispuestas, en una transacción en condiciones iguales. Dicha definición del valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado. Tomando en cuenta el análisis del mayor y mejor uso, depreciación.

A lo largo de la NIIF-13 se habla del Valuador Profesional o de la oportuna Tasación llevada a cabo por un Perito Calificado, fórmulas de Valuación, esto se debe a la existencia a nivel internacional de un comité de estandarización de Valuación por sus siglas (IVSC).

MEDICION O VALOR RAZONABLE (NIIF 13)
El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición especifica de la Entidad.

El valor razonable se usa frecuentemente en informes sobre valores tanto de mercado como no basados en el mercado para la elaboración de estados financieros. Sí puede establecerse el valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

DEFINICION DE VALOR RAZONABLE: Es un concepto contable, se define en NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

La base del valor razonable es el valor de mercado. Cuando no existe evidencia de un valor de mercado, la medición del valor razonable de un activo especializado puede hacerse usando un enfoque de renta o de costo de reposición depreciado.

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de ingresos y Enfoque de costos.

JERARQUIAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE.

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

NIVEL 1: Se refiere a los precios de oferta transados en el mercado para los bienes idénticos, los cuales pueden ser evaluados en la fecha de medición.

NIVEL 2: Se refiere a los precios de oferta de inmuebles similares que son observables, ya sea directa o indirectamente.

NIVEL 3: Corresponde a datos no observables en el mercado.

VALOR RESIDUAL O SALVAMENTO: Se entiende por Valor Residual, la parte de la construcción que se puede rescatar al final de su vida útil.
la ubicación, sistema constructivo, tipología, usos y normas de suelos.

1. METODOLOGÍA

***Método (técnica) residual**. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.*

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

***Parágrafo.-** Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.*

***Método de costo de reposición.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avaluó a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avaluó, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:*

Vc = {Ct – D} + Vt

En donde:

Vc= Valor comercial
Ct= Costo total de la construcción D= Depreciación
Vt= Valor del terreno

Parágrafo.- 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.

***CONSIDERACIONES**: En la presente tasación se tuvo en cuenta algunos elementos que ayudan a determinar el precio razonable del inmueble, como lo son su ubicación, estado de la estructura y construcciones, estado de vías, cercanía con zonas influyentes en la zona y/o zonas recreacionales.*

EDIFICION AV BOLIVAR			
	AREA M2	**VALOR M2**	**VALOR PARCIAL**
LOTE DE TERRENO	437	$ 5.061.784,00	$ 2.211.999.608,00
CONSTRUCCIONES	1100	$ 4.740.000,00	$ 5.214.000.000,00
			$ -
TOTAL			$ 7.425.999.608,00

SON:** SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS OCHO PESOS COLOMBIANOS. MONEDA CORRIENTE **($7.425.999.608.00)

***NOTA:** Para la presente tasación se usó el método de técnica residual y coste por reposición*

2. VIGENCIA DEL AVALÚO

Los precios en el mercado son cambiantes y no estáticos, por lo que este avalúo tendrá una vigencia máxima de doce meses, contados a partir de la fecha del presente avalúo.

3. ANEXOS

Soportes
Fotografías
Certificaciones
Homogenización
Depreciación

4. CERTIFICADO DE IMPARCIALIDAD, OBJETIVIDAD, ÉTICA Y APLICACIÓN DE ESTANDARES INTERNACIONALES

"Certifico que, a mi mejor juicio y parecer, las declaraciones de hechos contenidas en este informes son verdaderas y correctas, y que este informe ha sido preparado de conformidad con las Normas Uniformes para la práctica profesional de Valuación, según las normas internacionales de valuación y los Principios para la Practica valuatoria y código de ética de la ANAV- ***"Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores"*** *y me permito acompañar la firma con el respectivo registro nacional de perito evaluador RAA980588*

5. CERTIFICACION DEL AVALUO

Por medio de la presente certifico que:

INMOAVAL

No tengo interés presente ni futuro de la propiedad en cuestión, ni conozco a ningún tercero que tenga interés de adquirir el predio.

1. *Este reporte de avalúo ha sido elaborado en conformidad a las metodologías existentes y está sujeto a los requerimientos legales del Código de ética y los estándares de conducta profesional de la Entidad reguladora de avaluadores ANAV.*

Este avalúo no representa un estudio jurídico.

Santiago Castaño Yepes

SANTIAGO CASTAÑO YEPES
Perito Avaluador
RAA - AVAL 1004959842

6. REGISTRO FOTOGRAFICO

















INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL



INMOAVAL