

RESUMEN EJECUTIVO

**AVALÚO COMERCIAL
CALLE 11 N. 1-85 Y 1-97. EDIFICIO.
IBAGUÉ TOLIMA**

INFORME DE AVALUO COMERCIAL



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

EDIFICIO (CLINICA)

ÁREAS

ÁREA LOTE

1497 m²

AREA CONSTRUIDA

3953 m²

**TOTAL, VALOR
COMERCIAL**

\$ 10.727.254.000

Bogotá, 19 de abril de 2022

Señores
BANCO DE BOGOTA

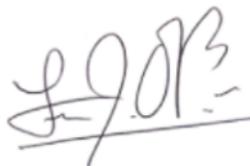
SIV-220318-58964

Gustosamente le estamos enviando el avalúo comercial, solicitado por usted en días pasados del lote y construcciones en la **CALLE 11 N. 1-85 Y 1-97. EDIFICIO.** (Según Certificados de Tradición), en el centro histórico, zona urbana de la ciudad de Ibagué Departamento de Tolima.

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

AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA - VALORAR S. A.,

JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA
Representante Legal
AVAL- 71.670.213
VALORAR S.A.



FABIAN ORTIZ
Profesional en Avalúos
RAA AVAL- 1070953032

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL
EDIFICIO (CLINICA)
CALLE 11 N. 1-85 Y 1-97. EDIFICIO.
Centro Histórico
IBAGUÉ – TOLIMA



SOLICITANTE
BANCO DE BOGOTA

Municipio de Ibagué
Departamento de Tolima
Abril de 2022

CONTENIDO		
ÍTEM	TEMA	PAG
1.	GENERALIDADES DE LA SOLICITUD	5
2.	DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN	5
3.	INFORMACION CATASTRAL DEL INMUEBLE	6
4.	DESCRIPCION DEL SECTOR	6
5.	REGLAMENTACIÓN URBANISTICA Y NORMA DE USO DEL SUELO	8
6.	DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE	9
6.1	Localización	9
6.2	Características generales del terreno	10
6.3	Características generales de la construcción	10
6.4	Información jurídica	12
6.5	Resumen de áreas	12
7	METODO DE AVALUO	13
8	ANALISIS DE ANTECEDENTES	13
9	CONSIDERACIONES GENERALES	13
10	INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	14
10.1	Realización método de mercado	14
10.1.1	Cálculo de valor de reposición de las construcciones en el predio	16
10.1.2	Cálculo del valor de depreciación total del inmueble	16
10.2	Valores adoptados para el valor comercial	16
11	DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL	17
12	CONCILIACION CONTABLE	17
13	POLITICAS Y CLAUSULAS	18
14	ANEXOS	20

1. GENERALIDADES DE LA SOLICITUD

FECHA DE LA SOLICITUD	Marzo 29 de 2022.
NOMBRE DEL SOLICITANTE	BANCO DE BOGOTA
RAZÓN SOCIAL SOLICITANTE	BANCO DE BOGOTA
IDENTIFICACIÓN SOLICITANTE	NIT 860002964
DESTINATARIO	BANCO DE BOGOTA
TIPO DE AVALUO	Comercial
TIPO DE INMUEBLE	Edificio
DIRECCIÓN	CALLE 11 N. 1-85 Y 1-97. EDIFICIO.
MUNICIPIO - DEPARTAMENTO	Ibagué - Tolima
LINEA DE CREDITO	Leasing Inmobiliario
FECHA DE VISITA	31 de marzo de 2022

2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA LA VALORACIÓN

DOCUMENTO	SUMINISTRADO	NO SUMINISTRADO
ESCRITURA PUBLICA	X	
CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD	X	
FORMATO DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL		X
FICHA PREDIAL		X
PLANOS		X
AVALÚO ANTERIOR		X

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

3. INFORMACIÓN CATASTRAL DEL INMUEBLE

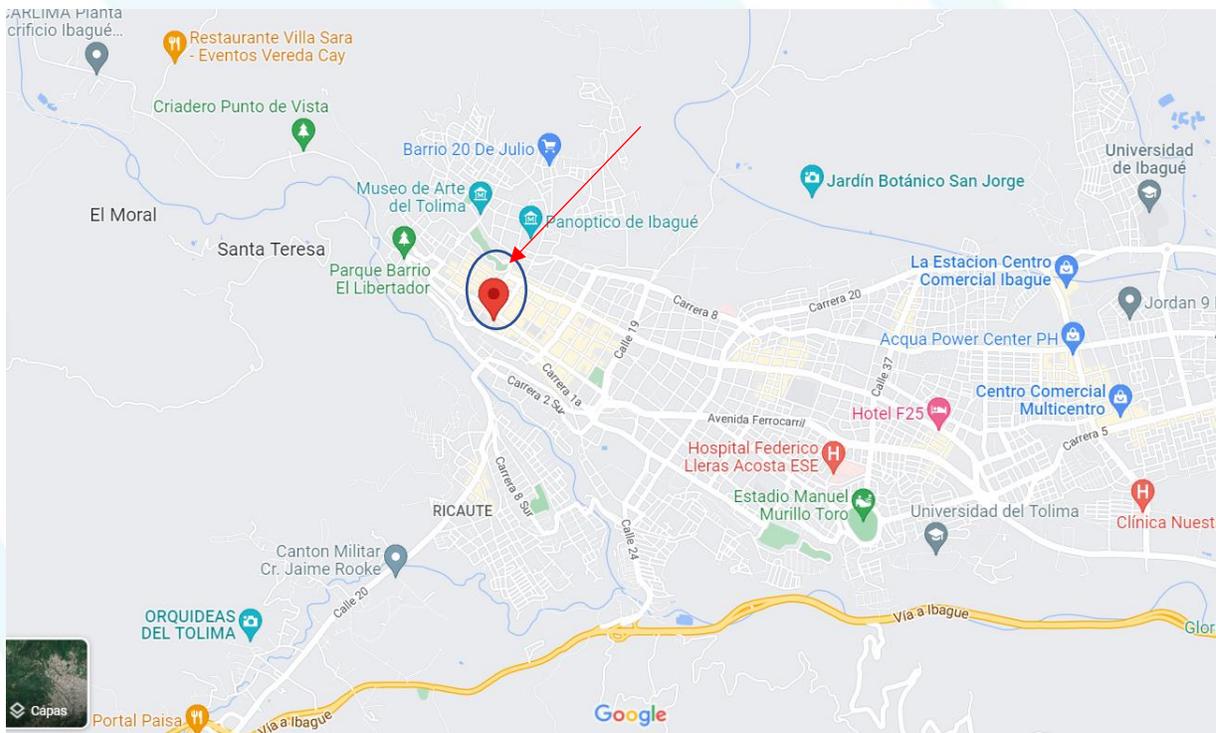
VIGENCIA DE LA ACTUALIZACIÓN	ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	DESCRIPCIÓN DE LA ZONA HOMOGÉNEA FÍSICA	ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	VALOR ACTUAL DE LA ZONA HOMOGÉNEA ECONÓMICA	ÁREA DE TERRENO	ÁREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	AVALÚO CATASTRAL VIGENTE
N/S	N/S	N/S	N/S	N/S	N/S	N/S	N/S

FUENTE: No se suministró ficha catastral

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

DELIMITACIÓN	El sector donde se encuentra el inmueble corresponde al centro histórico del municipio de Ibagué, está situado en cercanías de puntos de interés como el cerro pan de azúcar, la alcaldía, la gobernación, la plaza Manuel Murillo Toro.
USOS PREDOMINANTES	Ubicado en el centro histórico. En el sector predomina el área de actividad de comercio y servicios, compatibles con la zona histórica.
SERVICIOS PÚBLICOS	El sector cuenta con servicios públicos, tales como: Energía Eléctrica, Acueducto, Telefonía, Alcantarillado y Gas Natural. El inmueble cuenta con todos los servicios públicos anteriormente mencionados.
ESTRATO SOCIOECONÓMICO	El sector no presenta estrato en los sectores colindantes al predio, por tratarse de un sector comercial y de servicios.
RIESGO SOCIAL	El inmueble objeto de avalúo cuenta con un riesgo social bajo. Se encuentra en buen estado de conservación en la mayoría de su área construida, en la visita técnica no se evidenció riesgos de seguridad ni ambientales.
VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA EN EL SECTOR	Para acceder a este sector se encuentran como vía principal la Carrera 5, vía que hace parte de la malla vial arterial principal de la ciudad y se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación

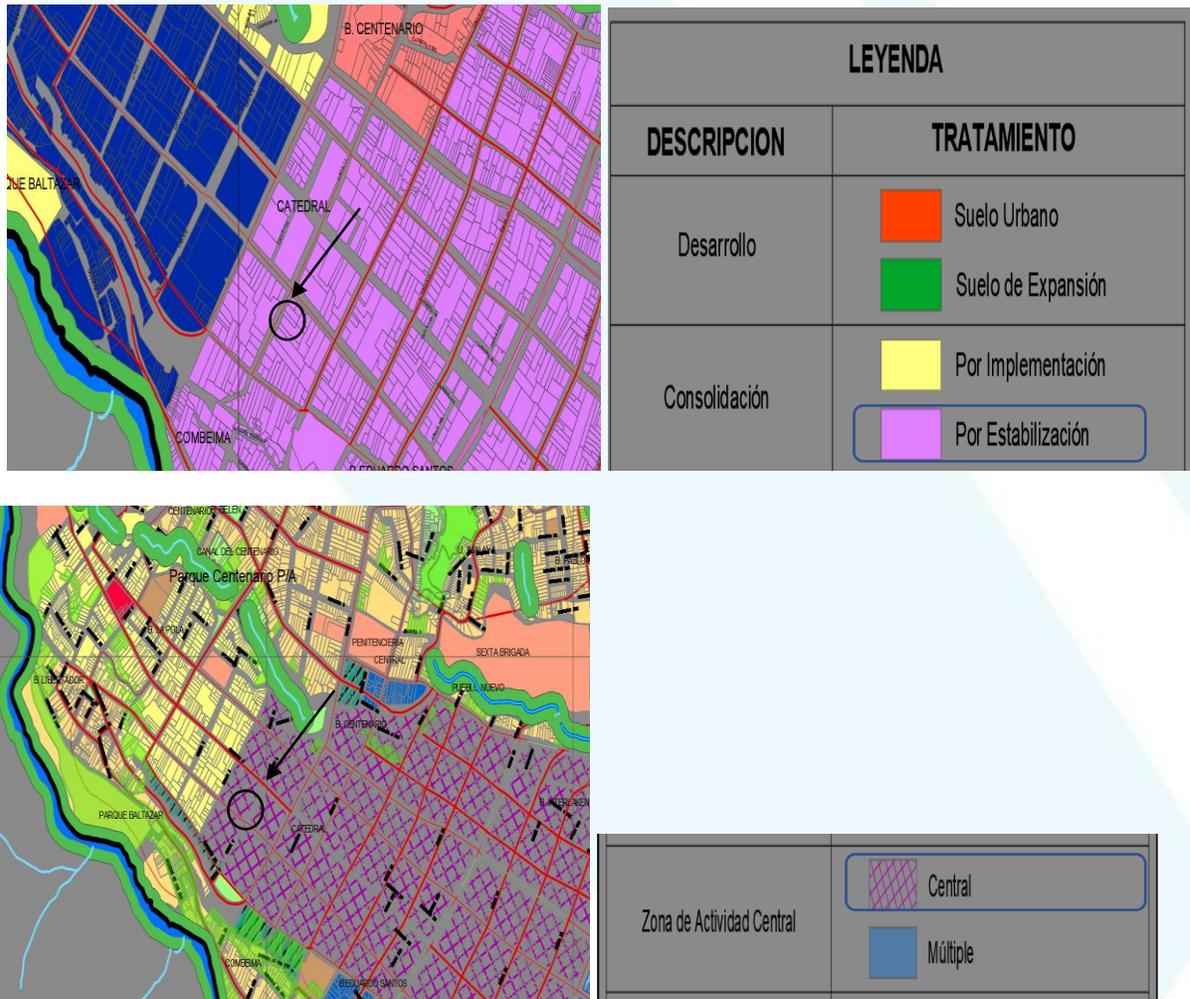
INFRAESTRUCTURA URBANA	El sector cuenta con las redes suficientes de servicios públicos básicos, pero con una deficiencia de equipamientos colectivos, como colegios, centros de salud y religiosos para beneficio de sus habitantes.
SERVICIOS DE TRANSPORTE PÚBLICO	El sector cuenta con buen servicio de transporte público, el cual es atendido por, taxis y buses
VALORIZACIÓN	La perspectiva del sector es media, pues es un sector que se encuentra consolidado.



FUENTE: Google Maps

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

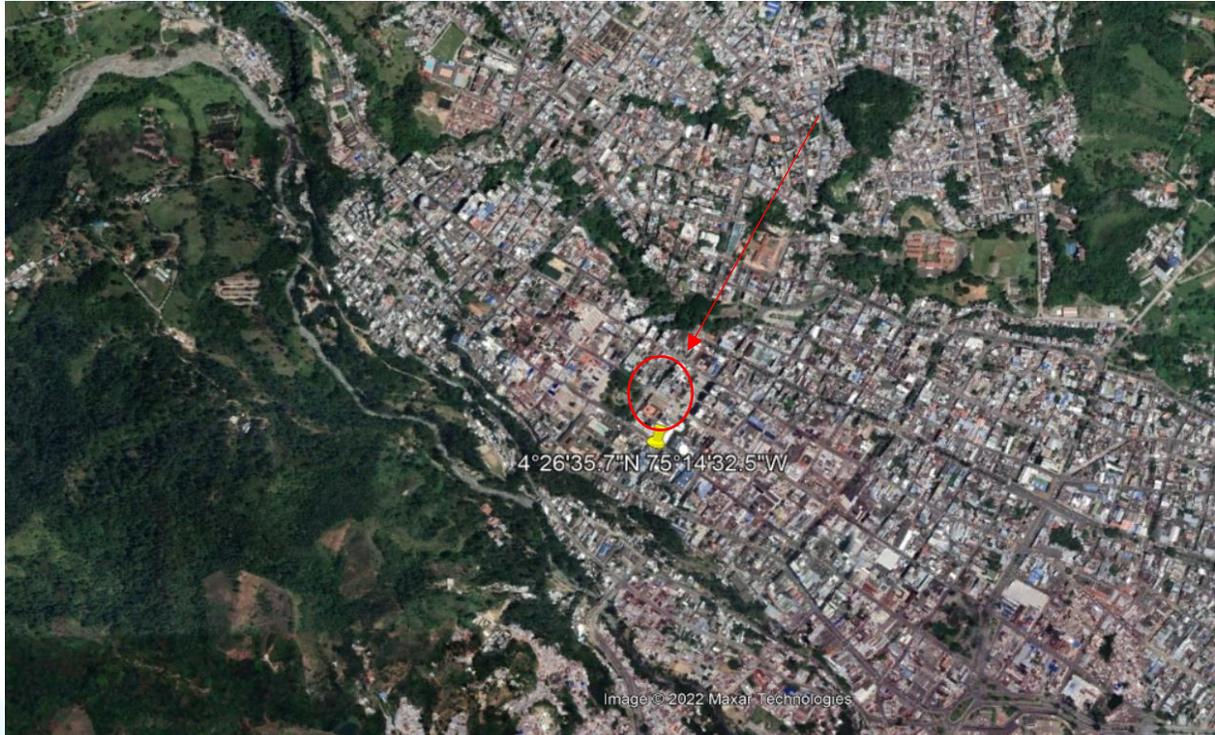
Según el Decreto No. 823 de 2014 "por el cual se adopta la revisión y ajuste plan de ordenamiento territorial del municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones". El inmueble pertenece al sector histórico del municipio, en el cual se encuentra el tratamiento de consolidación por estabilización, hace parte del área de actividad central, la edificabilidad está dada mediante el índice de ocupación, el cual para usos industriales corresponde a 0,30 y para usos comerciales, de servicios e institucionales, corresponde a 0,70.



Imágenes tomadas la cartografía del POT.

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

6.1 Localización



COORDENADAS: 4.443609489744964, -75.2423734987425
FUENTE IMAGEN: Google Earth Pro
FUENTE COORDENADAS: Google Earth pro

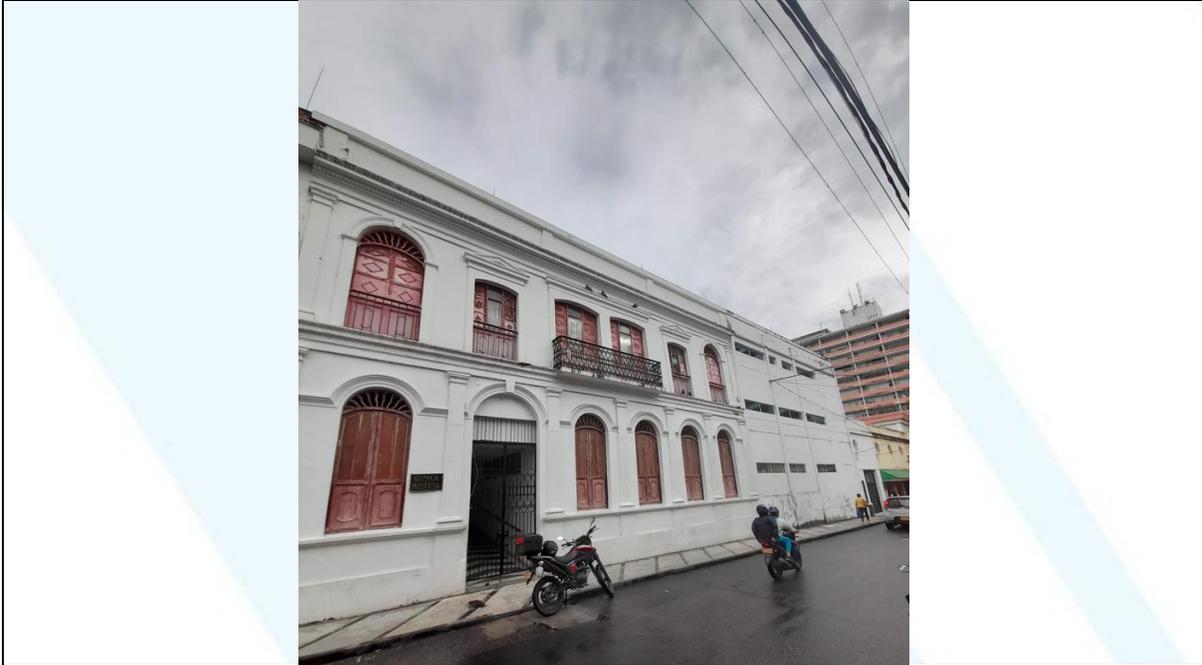
6.2 Características generales del terreno

UBICACIÓN	El inmueble objeto de avalúo, se encuentra al noroccidente de Ibagué, en el centro histórico.
ÁREAS	Área Lote: 1497 m ² Área Construida: 3953 m ² (3553m ² aprox terminados y 400 m ² aprox en obra). <small>*El área medida debe tomarse como aproximada, ya que no se midió con un equipo de precisión.</small>
SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	El predio cuenta con los servicios públicos básicos (Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica).
ACTIVIDAD ECONÓMICA	Actualmente en el inmueble presenta actividad económica clínica (desocupada).
LINDEROS.	Contenidos en la escritura pública No. 2004 del 10 de octubre de 1972, otorgada en la notaría No. 1 de Ibagué.
VIA DE ACCESO, CLASIFICACIÓN Y ESTADO	Para acceder a este sector se encuentran como vía principal la Carrera 5, vía que hace parte de la malla vial arterial principal de la ciudad y se encuentra pavimentada y en buen estado de conservación

6.3 Características generales de la construcción

AREA DE CONSTRUCCIÓN	Área Construida: 3953 m ² (3553m ² aprox terminados y 400 m ² aprox en obra). <small>*El área medida debe tomarse como aproximada, ya que no se midió con un equipo de precisión.</small>
NÚMERO DE PISOS	Cuatro pisos
NÚMERO DE SÓTANOS	N/A
VETUSTEZ (EDAD)	El inmueble, según la información obtenida durante la visita, tiene una vetustez aproximada de 50 años.
VIDA UTIL TOTAL	Cien (100) años.
VIDA UTIL	Ochenta y cinco (50) años
AVANCE DE LA CONSTRUCCIÓN	Obra terminada (100%). Hay unas obras locativas de remodelación, que no se consideran como avance de obra.
ESTRUCTURA	
Armazón	La construcción encontrada presenta una Estructura en mampostería estructural.
Cubierta	La cubierta de la construcción es en teja de barro

Mampostería	Estructural
ACABADOS PRINCIPALES	
Fachada	Estuco y pintura.
Cubrimiento de muros	pañetados, estucados y pintados.
Pisos	Bloque y granito.
Cielorraso	Estuco y pintura
BAÑOS	Medianos, piso en baldosa de cerámica,
CONDICIONES DE ILUMINACIÓN	Iluminación natural buena, con algunas dependencias con iluminación artificial.
CONDICIONES DE VENTILACIÓN	Ventilación natural buena.
CARPINTERIA METALICA (MARCOS DE PUERTAS Y VENTANAS)	Ventanas metálicas, Puertas de acceso en vidrio de seguridad, Interiores en madera.
DISTRIBUCION INTERNA	Se trata de un lote de terreno en el que funciona una clínica que actualmente está desocupada, cuenta con área de oficinas, urgencias, hospitalización, laboratorio, terraza, microbiología.
ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN	De acuerdo con lo observado en la visita técnica, el inmueble presenta un buen estado de conservación y mantenimiento.
ANEXOS	No presenta

FACHADA

6.4 Información jurídica

PROPIETARIO	CLINICA MINERVA S.A. (EN LIQUIDACION)
ESCRITURA O TITULO DE PROPIEDAD	Escritura pública No. 2004 del 10 de octubre de 1972, otorgada en la notaría No. 1 de Ibagué.
MODO DE ADQUISICIÓN	UNIFICACIÓN DE LINDEROS
MATRICULA INMOBILIARIA	350-60624
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	N/A
GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO	EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL por parte del Banco de Bogotá.

6.5 Resumen de áreas

AREA DE TERRENO	1497 m ²
ÁREA CONSTRUIDA	Área Construida: 3953 m ² *El área medida debe tomarse como aproximada, ya que no se midió con un equipo de precisión
FUENTE DE DATOS	Área lote fue tomado según documentos suministrados: Escritura pública No. 2004 del 10 de octubre de 1972, otorgada por la notaría No. 1 de Ibagué y verificadas mediante medición

durante la visita técnica, y la construida fue sacada de la medición de campo por lo cual se de considerar aproximada

7. MÉTODO DE AVALÚO

Se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las normas, tal como se relaciona a continuación:

Enfoque de mercado. *Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del inmueble objeto de estudio a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.*

Enfoque de costos. *Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto de avalúo usando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha de estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.*

8. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES

Según la base de datos de Valorar S.A. el inmueble no cuenta con avalúo anteriores realizados por esta entidad.

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Se tuvieron en cuenta las siguientes consideraciones, para el desarrollo de la metodología por comparación de mercado.

- Ubicación.
- Uso.
- Tamaño.
- Vías de acceso.

10. INVESTIGACIÓN ECONOMICA

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS SIV-220318-58964										
COMPARACIÓN DE MERCADO										
DIRECCIÓN		CALLE 11 N. 1-85 Y 1-97								
BARRIO / VEREDA		CENTRO								
ÁREA DE TERRENO (m2)		1497								
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)		3953,00								
Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	CL 17 KR 2	CASA	1850,00	550,00	\$ 5.175.000.000	\$ 4.657.500.000	3015631342	\$ 1.120.080	\$2.184.571	lote plano sobre la cra 2 en el centro de la ciudad, forma de l salida por la calle 17 area de 1850mt adicional 550mt de plancha en obra.
2	CL 15 KR 2 SUR	CASA	453,00	250,00	\$ 1.400.000.000	\$ 1.260.000.000	3123799880	\$ 1.218.038	\$2.109.251	Casa lote apto para construir 7 pisos en la zona comercial centrode Ibagué, unico en el sector, area de 453 metros cuadrados, 12,65 de frente por 35 de fondo, invierte en locales comerciales, apartaestudios, oficinas, uso de suelo apto para cualquier construccion
3	CL 11 KR 2	CASA	420,00	0,00	\$ 800.000.000	\$ 800.000.000	304 6444444	\$ 1.692.147	\$1.904.762	Lote ubicado en el Centro de Ibagué,ubicación estratégica, en pleno centro de la ciudad, cerca a principales avenidas, hospitales, parques, zona comercial y muy transitada. El lote cuenta con parqueadero capacidad de 16 vehiculos, local, servicios publicos de agua y luz.
									PROMEDIO	\$2.066.195
									DES ESTAN	\$144.788
									COEF VARIA	7,01%
									LIM SUP	\$2.210.983
									LIM INF	\$1.921.406
									VALOR ADOPTADO	\$2.066.000
DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS										
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		
1	0	100	0%	1	-0,01%	\$ 1.120.000,00	\$ -79,52	\$ 1.120.079,52		
2	20	100	20%	2	14,22%	\$ 1.420.000,00	\$ 201.962,34	\$ 1.218.037,66		
3	30	100	30%	1,5	19,52%	\$ 2.102.573,00	\$ 410.426,45	\$ 1.692.146,55		
DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		
CONS	50	100	50%	2,5	42,51%	\$ 3.624.250,00	\$ 1.540.733,91	\$ 2.083.516,09		
							VALOR ADOPTADO	\$ 2.084.000,00		
DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO										
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL		
CONS	50	100	50%	2,5	42,51%	\$ 1.000.000,00	\$ 425.118,00	\$ 574.882,00		
							VALOR	\$ 575.000,00		
OBSERVACIONES										
Las ofertas corresponden a lotes con casas con especificaciones similares, pertenecientes a sectores similares que el inmueble objeto de estudio. El valor asignado al terreno es tomado del redondeo del promedio, teniendo en cuenta que las ofertas cuentan con área y ubicación similar al inmueble objeto de estudio. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Convi. El valor de reposición de la construcción fue tomado del prototipo constructivo clinica media del presupuesto realizado por Valorar SA										



Localización de las ofertas. Fuente: Google Maps

10.1.1 Cálculo de valor de reposición de las construcciones en el predio:

Para realizar el cálculo de reposición de las construcciones encontradas en el predio, se utilizan los presupuestos realizados por la compañía para predios de esta índole.

10.1.2 Cálculo del valor de depreciación total del inmueble: Ahora bien, se deprecian estos valores según el estado de conservación y la edad de la construcción, para lo cual se presenta la siguiente metodología valuatoria:

- Se realiza el cociente entre la edad aproximada de la construcción y la vida útil de una edificación de estas características. $(\text{Edad} / \text{Vida Útil}) = \% \text{ de Vida}$.
- Se evalúa la edificación asignando un valor dependiendo del estado de conservación según la clasificación Heidecke, es importante mencionar que las edificaciones se encuentran en óptimas condiciones en sus acabados y estructura, sin embargo, es necesario que se realicen diferentes remodelaciones en varias de ellas.
- Ya teniendo esta información se identifica en la tabla de Fitto y Corvini el porcentaje de depreciación. Dicho porcentaje se identifica en el presente estudio con la letra "d".
- Tomando el Coeficiente de depreciación para el presente estudio (literal c) y conociendo el valor asignado como nuevo, se procede al cálculo del valor por metro cuadrado depreciado. De la siguiente forma:

$$\text{Valor Construcción Depreciado} = \text{Valor como nuevo} (1-d)$$

DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO								
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONS	50	100	50%	2,5	42,51%	\$ 3.624.250,00	\$ 1.540.733,91	\$ 2.083.516,09
							VALOR ADOPTADO	\$ 2.084.000,00
DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO								
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONS	50	100	50%	2,5	42,51%	\$ 1.000.000,00	\$ 425.118,00	\$ 574.882,00
							VALOR	\$ 575.000,00

10.2 Valores adoptados para el valor comercial:

El valor resultante del terreno para el inmueble objeto de estudio es el resultante del promedio del estudio de mercado, debido a que las ofertas son comparables en uso, ubicación y tamaño. se adopta un valor de m² de \$2.066.000 pesos.

11 DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL

Hechas las consideraciones anteriores, el valor comercial del inmueble, a febrero de 2022 es:

CLINICA MINERVA			
DESCRIPCION	ÁREA (M²)	VALOR UNITARIO (M²)	VALOR TOTAL
Área de terreno	1497	\$2.066.000	\$3.092.802.000
Área construida oficina, lavadero y taller	3553	\$2.084.000	\$7.404.452.000
Área construida en obra	400	\$575.000	\$230.000.00
VALOR TOTAL			\$10.727.254.000
EN LETRAS:			
DIEZ MIL SETECIENTOS VEINTISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL PESOS M/CTE			

12 CONCILIACION CONTABLE

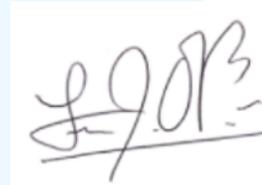
No se entregó información contable por parte del solicitante, que sea relevante para la realización del presente avalúo.

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.

AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA - VALORAR S.A.

JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA
Firmado digitalmente por JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA
Fecha: 2022.05.06 17:36:24 -05'00'



JUAN MANUEL VELASQUEZ CORREA
Representante Legal
AVAL- 71.670.213
VALORAR S.A.

FABIAN ORTIZ
Profesional en Avalúos
RAA AVAL- 1070953032

13 POLÍTICAS Y CLÁUSULAS

POLÍTICA

El precio que asigna Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A. al inmueble avaluado es siempre el que correspondería "al 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"

Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., entre otros criterios, han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que, homogéneamente, pertenece el inmueble. Se dio prioridad aquellos datos de mayor jerarquía en su orden los observables nivel 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

El avalúo de Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., no tiene en cuenta aspectos de orden jurídico de ninguna índole, tales como titulación, servidumbres activas o pasivas y -en general- asuntos de carácter legal, excepto cuando quien solicita el avalúo haya informado específicamente de tal situación para que sea considerada en él.

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

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

NOTAS

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

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

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

RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

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

CLÁUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

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

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

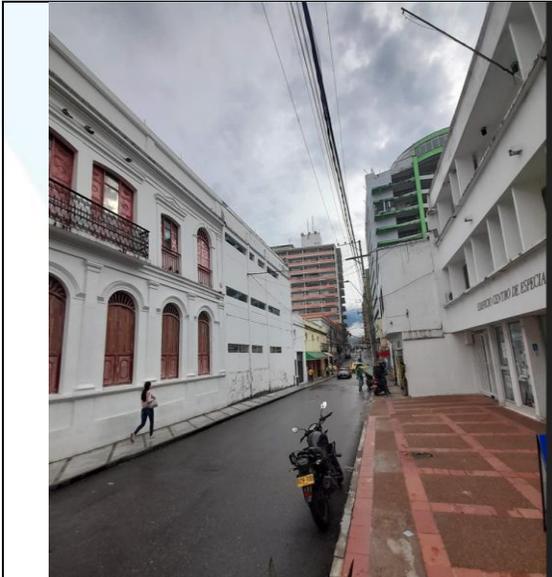
- Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el evaluador alcanza a conocer
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe
- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble 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

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

Avalúos y Tasaciones de Colombia VALORAR S. A., 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.

14 ANEXOS
14.1 REGISTRO FOTOGRÁFICO



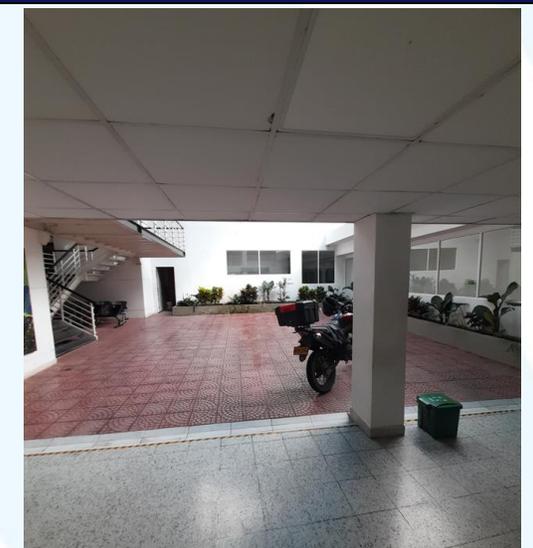
ENTORNO



ENTORNO



FACHADA



ACCESO



RECEPCION



ZONA LOCKERS



AREA LIBRE



AREA URGENCIAS

5



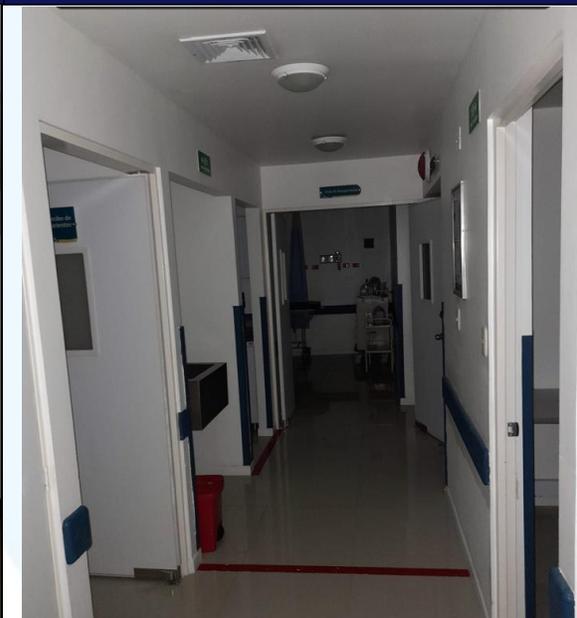
HOSPITALIZACION



AREA DIAGNOSTICO



AREA DIAGNOSTICO



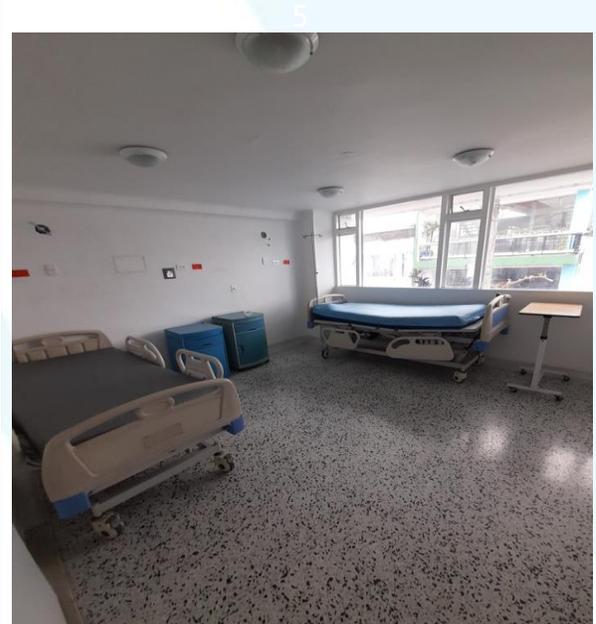
AREA DIAGNOSTICO



MICROBIOLOGIA



MICROBIOLOGIA



HABITACION



PASILLO



ZONA BODEGA



OFICINA



HABITACION UCI



ZONA UCI



ZONA REMODELACIONES LOCATIVAS



ZONA REMODELACIONES LOCATIVAS



BODEGA



SERVICIOS FARMACEUTICOS



CUARTO PISO



CUARTO PISO



TERRAZA



TERRAZA

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS SIV-220318-58964

COMPARACIÓN DE MERCADO

DIRECCIÓN	CALLE 11 N. 1-85 Y 1-97
BARRIO / VEREDA	CENTRO
ÁREA DE TERRENO (m2)	1497
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN (m2)	3953,00

Nº	DIRECCIÓN	TIPO	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUCCIÓN	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	FUENTE Y/O TELEFONO	VR. M2 DE CONSTRUCCIÓN	VR M2 TERRENO	OBSERVACIONES
1	CL 17 KR 2	CASA	1850,00	550,00	\$ 5.175.000.000	\$ 4.657.500.000	3015631342	\$ 1.120.080	\$2.184.571	lote plano sobre la cra 2 en el centro de la ciudad, forma de l salida por la calle 17 area de 1850mt adicional 550mt de plancha en obra.
2	CL 15 KR 2 SUR	CASA	453,00	250,00	\$ 1.400.000.000	\$ 1.260.000.000	3123799880	\$ 1.218.038	\$2.109.251	Casa lote apto para construir 7 pisos en la zona comercial centro de ibague, unico en el sector, area de 453 metros cuadrados, 12.65 de frente por 35 de fondo, invierte en locales comerciales, apartaestudios, oficinas, uso de suelo apto para cualquier construcción
3	CL 11 KR 2	CASA	420,00	0,00	\$ 800.000.000	\$ 800.000.000	304 6444444	\$ 1.692.147	\$1.904.762	Lote ubicado en el Centro de Ibagué, ubicación estratégica, en pleno centro de la ciudad, cerca a principales avenidas, hospitales, parques, zona comercial y muy transitada. El lote cuenta con parqueadero capacidad de 16 vehículos, local, servicios públicos de agua y luz.

DETALLE CONSTRUCCIONES OFERTAS								
OFERTA	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	0	100	0%	1	-0,01%	\$ 1.120.000,00	\$ -79,52	\$ 1.120.079,52
2	20	100	20%	2	14,22%	\$ 1.420.000,00	\$ 201.962,34	\$ 1.218.037,66
3	30	100	30%	1,5	19,52%	\$ 2.102.573,00	\$ 410.426,45	\$ 1.692.146,55

DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO								
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONS	50	100	50%	2,5	42,51%	\$ 3.624.250,00	\$ 1.540.733,91	\$ 2.083.516,09
							VALOR ADOPTADO	\$ 2.084.000,00

DETALLE CONSTRUCCIONES INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO								
ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
CONS	50	100	50%	2,5	42,51%	\$ 1.000.000,00	\$ 425.118,00	\$ 574.882,00
							VALOR	\$ 575.000,00

PROMEDIO	\$2.066.195
DES ESTAN	\$144.788
COEF VARIA	7,01%
LIM SUP	\$2.210.983
LIM INF	\$1.921.406
VALOR ADOPTADO	\$2.066.000

OBSERVACIONES

Las ofertas corresponden a lotes con casas con especificaciones similares, pertenecientes a sectores similares que el inmueble objeto de estudio. El valor asignado al terreno es tomado del redondeo del promedio, teniendo en cuenta que las ofertas cuentan con área y ubicación similar al inmueble objeto de estudio. El valor asignado a la construcción fue el resultado de aplicar el método de costo de reposición descontando una depreciación por edad y estado de conservación según la tabla de los autores Fitto y Corvini. El valor de reposición de la construcción fue tomado del prototipo constructivo clinica media del presupuesto realizado por Valorar SA



PIN de Validación: b2a90a80



<https://www.raa.org.co>



Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

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

El señor(a) **FABIAN GABRIEL ORTIZ BELTRAN**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1070953032, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Abril de 2021 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1070953032.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **FABIAN GABRIEL ORTIZ BELTRAN** se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
29 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
29 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- 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.

Fecha de inscripción
29 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2a90a80



Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico

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.

Fecha de inscripción
29 Abr 2021

Regimen
Régimen 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.

Fecha de inscripción
29 Abr 2021

Regimen
Régimen 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.

Fecha de inscripción
29 Abr 2021

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2a90a80



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: FACATATIVÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: VEREDA TIERRAGRATA-FACATATIVA
Teléfono: 3192626964
Correo Electrónico: fabianbgortiz@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Ingeniero Catastral y Geodesta- 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) FABIAN GABRIEL ORTIZ BELTRAN , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1070953032. El(la) señor(a) FABIAN GABRIEL ORTIZ BELTRAN 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 contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.



PIN DE VALIDACIÓN

b2a90a80

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 un (01) días del mes de Abril del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____

Alexandra Suarez
Representante Legal