

AUDIENCIA PÚBLICA
DILIGENCIA DE SECUESTRO.

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO. Pereira, cinco (5) de Junio de dos mil quince (2015). En la fecha siendo las nueve de la mañana día y hora previamente señalado mediante auto del veintisiete de mayo del año en curso proferido dentro del proceso Divisorio promovido por William Franco Castañeda y Diana María Muñoz Franco en contra de la Administradora de Fondo de Pensiones y Cesantías Protección S.A. y otros, el juez se constituyó en audiencia pública en el recinto donde funciona el juzgado con el fin de llevar a cabo diligencia de secuestro dentro del proceso antes citado. Iniciado el acto se hace presente el Dr. Jaime Alberto Restrepo López como apoderado del demandante, el señor Libardo Cardona Puerta identificado con la cédula de ciudadanía número 2606279 de Palmira Valle en calidad de secuestre quien promete cumplir bien y fielmente con los deberes del cargo. Con los antes mencionados nos trasladamos al sitio de la diligencia esto es en el EDIFICIO CLINICA RISARALDA ubicada en calle 19 Nr 5-13 Pereira, donde fuimos atendidos por Luz Nelly Alzate identificada con la cédula de ciudadanía número 42098834 expedida en Pereira, quien labora como auxiliar de la administración de la UIC CLINICA RISARALDA P.H. Allí se hicieron presentes el Dr. Octavio Restrepo Castaño c.c. 9890301 como administrador de la comunidad; el Dr. Felipe Duque Palacio T.P. 174162 y la doctora Luz Estella Palacio Estrera T.P. 104900 quienes actúan como terceros interesados. En este sentido el juzgado procede a identificar los diferentes bienes inmuebles arrojando el siguiente resultado:

1.-CALLE 19 NÚMERO 5-33 EDIFICIO CLÍNICA RISARALDA, PRIMER PISO, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-19801 y consta de un hall de entrada y recepción, salón para farmacia, tres (3) oficinas para administración y contabilidad, salón para cafetería, salón para rayos X, salón para laboratorio clínico, cinco (5) baños privados. El área común está compuesta por el hall de

entrada y de circulación, las escaleras del edificio y la zona del ascensor. El área privada del piso es de 372,50 m² y un área común de 70,70 m². **Linderos del área privada:** ### por el Occidente, partiendo de un punto A tal como se indica en el plano que se protocolizó con el reglamento y hacia el Sur, con la calle 19 en extensión de 7,00 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente con zona común del edificio correspondiente al hall de entrada y de circulación en extensión de 14,70 metros. Por el Oriente, girando 90° hacia el Norte, con la misma zona común en extensión de 1,00 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con la misma zona común en extensión de 5,70 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común, en extensión de 2,50 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, en extensión de 1,00 metros, con el shut de basuras. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, en extensión de 2,00 con el shut de basuras. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, en extensión de 1,00 metros con el shut de basuras. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, también con el ducto del ascensor, en extensión de 2,20 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con las escaleras del edificio en extensión de 1,00 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con propiedad de Gonzalo Marín en extensión de 20,75 metros. Por el Oriente, girando 90° hacia el Norte, con vacío que da sobre el patio ubicado en el sótano del edificio, en extensión de 12,70 metros. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, hasta llegar al Punto A, con lote de propiedad de Inversiones Médicas Limitada, en extensión de 38,95 metros. Por el Cenit con el segundo piso del edificio. Por el Nadir con el sótano del edificio. Donde funcionaba laboratorio y una parte de radiología y una parte de urgencias.

2.- CALLE 19 NÚMERO 5-33 EDIFICIO CLÍNICA RISARALDA, SEGUNDO PISO, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-19802 y consta de un cuarto para sala de partos, sala de prematuros, sala de cuidados intensivos, cuarto para endoscopia, sala

de yesos, cuarto para cirugía séptica, tres (3) salas de cirugía, sala de recuperación, cuarto de esterilización, sala de médicos, cuarto de servicios y cinco (5) baños privados. El área común, está compuesta por las escaleras del edificio, la zona del ascensor y el pasillo de circulación que comunica al ascensor con las escaleras. El piso tiene un área privada de 399,25 m² y un área común de 40,90 m². **Linderos del área privada:###** Por el Occidente, partiendo de un punto A tal como se indica en el plano que se protocolizó con el reglamento y hacia el Sur, con el vacío que da sobre la calle 19, en extensión de 12,70 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el vacío que lo separa del predio de Gonzalo Marín en extensión de 14,70 metros. Por el Oriente girando 90° hacia el Norte, con las escaleras del edificio y con el pasillo común en extensión de 4,90 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el pasillo común en extensión de 5,90 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común, en extensión de 0,80 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, en extensión de 1,00 metros, con el shut de basuras. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, en extensión de 2,00 metros con el shut de basuras. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, en extensión de 1,00 metros con el shut de basuras. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, con la misma caja del ascensor, en extensión de 2,20 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común del edificio, en extensión de 1,10 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con propiedad de Gonzalo Marín, en extensión de 20,75 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el norte, con el vacío que da sobre el patio ubicado en el sótano del edificio, en extensión de 12,70 metros. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, hasta llegar al Punto A, con lote de propiedad de Inversiones Médicas Limitada, en extensión de 39,15 metros. Por el Cenit con el tercer piso del edificio. Por el Nadir con el primer piso del edificio###.

3.- CALLE 19 NÚMERO 5-33 EDIFICIO CLÍNICA RISARALDA, TERCER PISO, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-19803 y consta de seis habitaciones , cada una con baño privado, una suite con baño privado, estadero para enfermeras con su respectivo baño, dos (2) salas de espera y dos (2) baños. El área común está compuesta por la zona de ascensor, las escaleras del edificio y el pasillo de circulación que comunica el ascensor con las escaleras. El piso tiene un área privada de 370.65 m² y un área común de 43,90 m². **Linderos del área privada:###** Por el Occidente, partiendo del punto A tal como se indica en el plano que se protocolizó con el reglamento y hacia el Sur, con el vacío que da sobre la calle 19, en extensión de 12,70 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el predio que lo separa del predio de Gonzalo Marín en extensión de 14,70 metros. Por el oriente, girando 90° hacia el Norte, con las escaleras del edificio y con el pasillo común en extensión de 5,30 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el pasillo común del respectivo piso en extensión de 5,90 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común, en extensión de 1,20 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, en extensión de 1,00 metros, con el shut de basuras. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, en extensión de 2,00 metros con el shut de basuras. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, en extensión de 1,00 metros con el shut de basuras. Por el occidente, girando 90° hacia el sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, con la misma caja del ascensor, en extensión de 2,20 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común del edificio, en extensión de 1,10 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente con predio de Gonzalo Marín, en extensión de 18,75 metros. Por el Oriente, girando 90° hacia el Norte, con vacío que da sobre la cubierta del primer piso y sobre el patio ubicado en el sótano del edificio, en extensión de 12,70 metros. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, hasta llegar al punto A, con lote de propiedad de Inversiones

médicas Limitada, en extensión de 37,15 metros. Por el Cenit con el cuarto piso del edificio. Por el Nadir con el segundo piso del edificio###. Un parte se encuentra arrendada a la Empresa Profisio.

4.- CALLE 19 NÚMERO 5-33 EDIFICIO CLÍNICA RISARALDA, CUARTO PISO, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-19804 y consta de diez (10) habitaciones, cada una con baño privado, una suite con baño privado, estadero para enfermeras con su respectivo baño, dos (2) salas de espera y dos (2) baños. El área común está compuesta por la zona de ascensor, las escaleras del edificio y el pasillo de circulación que comunica el ascensor con las escaleras. El piso tiene un área privada de 370.65 m² y un área común de 43,90 m². **Linderos del área privada:** ###Por el Occidente, partiendo del punto A tal como se indica en el plano que se protocolizó con el reglamento y hacia el Sur, con el vacío que da sobre la calle 19, en extensión de 12,70 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el predio que lo separa del predio de Gonzalo Marín en extensión de 14,70 metros. Por el oriente, girando 90° hacia el Norte, con las escaleras del edificio y con el pasillo común en extensión de 5,30 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el pasillo común del respectivo piso en extensión de 5,90 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común, en extensión de 1,20 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, en extensión de 1,00 metros, con el shut de basuras. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, en extensión de 2,00 metros con el shut de basuras. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, en extensión de 1,00 metros con el shut de basuras. Por el occidente, girando 90° hacia el sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, con la misma caja del ascensor, en extensión de 2,20 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común del edificio, en extensión de 1,10 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente con predio de Gonzalo Marín, en extensión de 18,75 metros. Por el Oriente,

girando 90° hacia el Norte, con vacío que da sobre la cubierta del primer piso y sobre el patio ubicado en el sótano del edificio, en extensión de 12,70 metros. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, hasta llegar al punto A, con lote de propiedad de Inversiones médicas Limitada, en extensión de 37,15 metros. Por el Cenit con el quinto piso del edificio. Por el Nadir con el tercer piso del edificio###.

5.- CALLE 19 NÚMERO 5-33 EDIFICIO CLÍNICA RISARALDA, QUINTO PISO, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-19805 y consta de diez (10) habitaciones, cada una con baño privado, una suite con baño privado, estadero para enfermeras con su respectivo baño, dos (2) salas de espera y dos (2) baños. El área común está compuesta por la zona de ascensor, las escaleras del edificio y el pasillo de circulación que comunica el ascensor con las escaleras. El piso tiene un área privada de 370.65 m² y un área común de 43,90 m². **Linderos del área privada:** ###Por el Occidente, partiendo del punto A tal como se indica en el plano que se protocolizó con el reglamento y hacia el Sur, con el vacío que da sobre la calle 19, en extensión de 12,70 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el predio que lo separa del predio de Gonzalo Marín en extensión de 14,70 metros. Por el oriente, girando 90° hacia el Norte, con las escaleras del edificio y con el pasillo común en extensión de 5,30 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con el pasillo común del respectivo piso en extensión de 5,90 metros. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común, en extensión de 1,20 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, en extensión de 1,00 metros, con el shut de basuras. Por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, en extensión de 2,00 metros con el shut de basuras. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, en extensión de 1,00 metros con el shut de basuras. Por el occidente, girando 90° hacia el sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el sur, en extensión de 1,00 metros con el ducto del ascensor. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, con la misma caja del ascensor, en extensión de 2,20 metros. Por el Occidente,

girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común del edificio, en extensión de 1,10 metros. Por el Sur, girando 90° hacia el Oriente con predio de Gonzalo Marín, en extensión de 18,75 metros. Por el Oriente, girando 90° hacia el Norte, con vacío que da sobre la cubierta del primer piso y sobre el patio ubicado en el sótano del edificio, en extensión de 12,70 metros. Por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, hasta llegar al punto A, con lote de propiedad de Inversiones médicas Limitada, en extensión de 37,15 metros. Por el Cenit con el sexto piso del edificio. Por el Nadir con el cuarto piso del edificio###.

6.- CALLE 19 NÚMERO 5-33 EDIFICIO CLÍNICA RISARALDA, SÓTANO, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-19822 y consta de un espacio para parqueadero de ambulancias, rampa para acceso de vehículos, cuarto para caldera, cuarto para tanque de combustible, cuarto para basura y dependencias de la clínica. El área común está compuesta por las escaleras del edificio, la zona del ascensor, el shut de basuras, la zona destinada a la estación de bombeo, la subestación eléctrica y la zona de circulación. El piso tiene un área privada de 346,70 m² y un área común de 78,30 m². **Linderos del área privada:** ###por el Occidente, partiendo de un punto A tal como se indica en el plano que se protocolizó con el reglamento y hacia el Sur, con la calle 19 en extensión de 12,70 metros. Por el Sur, girando 90° hacia la derecha, con propiedad de Gonzalo Marín en extensión de 10,15 metros; por el Oriente, girando 90° hacia el Norte, con zona común del edificio en extensión de 6,50 metros; por el Sur, girando 90° hacia el Este, con la misma zona común en extensión de 12,80 metros; por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común en extensión de 4,50 metros; por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, con la misma zona común en extensión de 1,00 metros; por el Norte, girando 90° hacia el Occidente, con la misma zona en extensión de 2,00 metros; por el Occidente, girando 90° hacia el Sur, con la misma zona común en extensión de 1,20 metros; por el Sur, girando 90° hacia el Oriente, con propiedad de Gonzalo Marín en extensión de 22,80 metros; por el

Oriente, girando 90° hacia el Norte, con predio de propiedad de Clemencia Sierra, en extensión de 12,70 metros; por el Norte, girando 90° hacia el Occidente hasta llegar al punto de partida A, con lote de propiedad de Inversiones Médicas Ltda., en extensión de 42,75 metros; por el Cenit, con el primer piso; por el Nadir, con el suelo del edificio###.

7.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PARQUEADERO NÚMERO 1, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74373, con un área de 30,86 m2, se determina por los siguientes linderos: ###Por el norte, con Parqueadero número 2, en 10,00 metros; por el Sur, con predio de la Clínica Risaralda, en 10,00 metros; por el Oriente, con zona de circulación en 3,17 metros; por el Occidente con la calle 19 en 3,17 metros; por el Nadir, con piso y cimientos en toda su extensión y por el Cenit con placa que lo separa del nivel -1 en toda su extensión###.

8.- CALLE 19 CARRERA 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PARQUEADERO NÚMERO 15, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74387, con un área de 33,46 m2, se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, con parqueadero número 14 en 10,76 metros; por el Sur con parqueadero número 16 y planta eléctrica en 10,76 metros; por el Oriente, zona de circulación en 3,16 metros; por el Occidente, con subestación en 3,16 metros; por el Nadir, con piso y cimientos en toda su extensión y por el Cenit con placa que lo separa del nivel -1 en toda su extensión###.

9.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA ADMINISTRACIÓN, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74398, tiene acceso principal por el 5-13 de la calle 19, un área de 154,83 m2 y se determina por los siguientes linderos: ### por el Norte, en 2,58 metros con el local 6 y en 0,57 metros con buitrón, en 3,08 metros con local número 5; en 9,00

metros con zona común de acceso; por el Sur, en 14,38 metros con la Clínica Risaralda Limitada; por el Oriente, en 8,50 metros con zona de circulación común, en 4,50 metros con local número 5; por el Occidente, en 13,00 metros con muro de contención sobre la calle 19; por el Nadir, en toda su extensión con placa que lo separa del sótano, y por el Cenit, en toda su extensión, con placa que lo separa del nivel 1 del edificio###.

10.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA LOCAL NÚMERO 7, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74401, con un área aproximada de 10,07 m², se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, en 5,63 metros, con zona de servicios; por el Oriente, en 3,90 metros con acceso a cafetería; por el Occidente, en 3,90 metros con zona de circulación; por el Nadir, en toda su extensión con placa que lo separa del sótano; por el Cenit, en toda su extensión, con placa que lo separa de la cafetería###.

11.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA LOCAL NÚMERO 9, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74403, con un área privada aproximada de 17,08 m², se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, en 4,00 metros con local número 10 y en 1,70 metros predio de Matilde Rivera; por el Sur, en 6,077 metros, con el local número 8; por el Oriente, en 1,50 metros con patio de maniobras y en 1,61 metros con baño del local número 10; por el Occidente, en 3,00 metros con zona de circulación; por el nadir, en toda su extensión con placa que lo separa del sótano, y; por el Cenit, en toda su extensión con placa que lo separa de la cafetería###. Actualmente se encuentra arrendado al señor Jorge Hernán Ramírez y en este momento se adelanta proceso de Restitución de bien inmueble y correspondió al Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira, radicado al 2015-00340.

12.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA LOCAL NÚMERO 10, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74404, con un área privada aproximada con 43,90 m², tiene entrada por la carrera 5 número 18-53, se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, en 5,07 metros con la carrera 5ª; por el Sur, en 4,00 metros con el local número 9 y en 1,07 metros con patio de maniobras; por el Oriente, en 8,50 metros con el patio de maniobras; por el Occidente, en 8,50 metros con predio de Matilde Rivera; por el Nadir, en toda su extensión con placa que lo separa del sótano, y; por el Cenit, en toda su extensión con cubierta del mismo local###. Actualmente se encuentra arrendado al señor Jorge Hernán Ramírez y en este momento se adelanta proceso de Restitución de bien inmueble y correspondió al Juzgado Sexto Civil Municipal de Pereira, radicado al 2015-00340.

13.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA LOCAL ZONA DE SERVICIO Y PATIO DE MANIOBRAS, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74405, con un área privada aproximada de 308,75 m², comprende el patio de maniobras con acceso por el número 18-49 de la carrera 5ª, la zona de lavandería, oratorios y vestideros de personal, se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, en 5,93 metros con la carrera 5ª, en 4,22 metros con vacío sobre la rampa de acceso a parqueaderos, en 1,877 metros con acceso a local número 4, y en 5,63 metros con local número 7; por el Sur, en 17,70 metros con la Clínica Risaralda; por el Oriente, en 21,40 metros con Fernando Salazar y otro y en 8,50 metros con rampa de acceso a parqueaderos; por el Occidente, en 9,61 metros con zona común del centro###

14.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PISO 1 LOCAL NÚMERO 1, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74406, con un área privada de 17,69 m², tiene un baño privado y los siguientes linderos: ###por el Norte, en 5,97 metros, en forma irregular, con el local

número 2; por el Sur, en 5,97 metros con zona privada de la Clínica Risaralda (urgencias); por el Oriente, en 3,00 metros con zona de circulación; por el Occidente, con la calle 19 en 3,00 metros; por el Cenit, con placa que lo separa del piso de cirugía en toda su extensión, y; por el Nadir, con placa que lo separa de la zona de administración###.

15.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PISO 1 LOCAL NÚMERO 2, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74407, con un área privada aproximada de 18,48 m2, tiene un baño privado y los siguientes linderos: ###por el Norte, en 5,97 metros con zona de acceso y andén; por el Sur, en 5,97 metros con el local número 1; por el Oriente, con zona de circulación en 3,00 metros; por el Occidente, con andén de la calle 19 en 3,00 metros; por el Cenit, con placa que lo separa del piso de cirugías, y; por el Nadir, con placa que lo separa del piso de administración###.

16.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PISO 1 LOCAL NÚMERO 3, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74408, con un área privada de 24,53 m2 aproximadamente, un baño y los siguientes linderos: ###por el Norte, en 6,26 metros con vacío sobre la zona común de acceso; por el Sur, en 6,00 metros aproximadamente con zona de circulación y baños comunes; por el Oriente, en vacío sobre zona común de acceso y baños comunes en 6,00 metros; por el Occidente, con escaleras de acceso y zona de circulación en 6,00 metros; por el Nadir, en toda su extensión con placa que lo separa de los locales números 5 y 6, y; por el Cenit, con placa que lo separa del piso de cirugías###.

17.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA URGENCIA Y DIÁLISIS, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74409, con un área

privada de 80,24 m², comprendido por los siguientes linderos: ###por el Norte, en 5,97 metros con el Local número 1 y en 8,80 metros con zona de circulación; por el Sur, en 15,00 metros con la Clínica Risaralda; por el Oriente, con vacío iluminación en 5,60 metros; por el Occidente, con andén de la calle 19 en 6,50 metros aproximada mente; por el Nadir, en toda su extensión con placa que lo separa del piso de administración, y; por el Cenit, en toda su extensión con placa que lo separa del piso de cirugía###.

18.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA LOCAL NÚMERO 4 CAFETERÍA, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74410, con un área privada de 76,88 m², con acceso de servicio por el patio de maniobras y por el nivel del primer piso para el público y se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, con vacío sobre patio de maniobras, con cubierta sobre el local número 10 y con predio de Matilde Rivera; por el Sur, en 2,00 metros con zona común de acceso, en 8,00 metros con zona de laboratorios de la clínica; por el Oriente, en 8,50 metros con vacío sobre patio de maniobras de la clínica; por el Occidente, con vacío sobre zona común de acceso del nivel -1 de la clínica; por el Nadir, en toda su extensión con locales 7, 8 y 9 del nivel -1, y; por el Cenit, en toda su extensión con cubierta del mismo local###

19.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA ZONA DE LABORATORIOS Y ENDOSCOPIA, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74411, con un área privada de 214,90 m², dividida en su interior destinada a laboratorios, endoscopia y salas de espera, determinada por los siguientes linderos:### por el Norte, en 9,50 metros con vacío sobre el patio de maniobras, en 7,50 metros con local de cafetería; por el Sur, en 17,50 metros con la Clínica Risaralda; por el Oriente, en 13,05 metros, con predio de Fernando Salazar; por el Occidente, con vacío

sobre zona común en 6,50 metros y con hall de acceso en 6,50 metros; por el Nadir, en toda su extensión con zona de

20.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PISO 2 PLANTA DE CIRUGÍA, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74412, tiene aproximadamente 570 m2, de los cuales 18,00 m2 corresponden a una zona de circulación entre la escalera y el ascensor que se considera como área común pero es de uso privado exclusivo del piso de cirugías. Este piso se determina por los siguientes linderos: ###por el norte, en 16,00 metros con vacío sobre patio de maniobras y cubierta del nivel -1; queda el espacio de las escalera como zona común de uso privado y sigue lindando con la cubierta o sobre el nivel -1 en 19,00 metros; por el Sur, en 41,57 metros con predio de la Clínica Risaralda (cirugías), vacío sobre patio del nivel -1 y pozo de ascensor; por el Oriente, en 13,05 metros con vacío sobre cubierta del nivel 1; por el Occidente, con vacío sobre el andén de la calle 19 en 13,05 metros; por el Nadir, en toda su extensión con placa que lo separa del tercer piso en toda su extensión, y; por el Cenit, con placa que lo separa del tercer piso en toda su extensión###.

21.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PISO 3 HOSPITALIZACIÓN, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74413, es un piso destinado a hospitalización con divisiones internas y servicios completos, con un área privada de 456 m2 aproximadamente, se considera una sola unidad salvo en el corredor que se forma entre las escaleras y el ascensor considerado como área común de uso privado exclusivo del piso tercero. Se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, en 16,19 metros con vacío sobre cubierta de nivel -1, un espacio de 3,00 metros en corredor común y sigue lindando en 17,72 metros con vacío sobre la cubierta del nivel -1; por el Sur, en 37,19 metros con predio de la Clínica Risaralda, vacío sobre patio común y ascensor; por el Oriente, en 12,75 metros con vacío sobre

cubierta del piso 1; por el Occidente con vacío sobre la calle 19 en 13,05 metros; por el Nadir, con placa que lo separa del segundo piso en toda su extensión, y; por el Cenit, con placa que lo separa del cuarto piso en toda su extensión###. Consta de seis habitaciones, estación de enfermería y oficinas.

22.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PISO 4 HOSPITALIZACIÓN, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74414, es un piso destinado a hospitalización con divisiones internas y servicios completos, con un área privada de 456 m2 aproximadamente, se considera una sola unidad salvo en el corredor que se forma entre las escaleras y el ascensor considerado como área común de uso privado exclusivo del piso cuarto. Se determina por los siguientes linderos: ###por el Norte, en 16,19 metros con vacío sobre cubierta de nivel -1, un espacio de 3,00 metros en corredor común y sigue lindando en 17,72 metros con vacío sobre la cubierta del nivel -1; por el Sur, en 37,19 metros con predio de la Clínica Risaralda, vacío sobre patio común y ascensor; por el Oriente, en 12,75 metros con vacío sobre cubierta del piso 1; por el Occidente con vacío sobre la calle 19 en 13,05 metros; por el Nadir, con placa que lo separa del tercer piso en toda su extensión y; por el Cenit, con placa que lo separa del quinto piso en toda su extensión###. Consta de doce habitaciones, una suite y estación de enfermería y baños.

23.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA PISO 5 HOSPITALIZACIÓN, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-74415, es un piso destinado a hospitalización con divisiones internas y servicios completos, con un área privada de 456 m2 aproximadamente, se considera una sola unidad salvo en el corredor que se forma entre las escaleras y el ascensor considerado como área común de uso privado exclusivo del piso quinto. Se determina por los siguientes linderos:### por el Norte, en 16,19 metros con vacío sobre cubierta de nivel -1, un

espacio de 3,00 metros en corredor común y sigue lindando en 17,72 metros con vacío sobre la cubierta del nivel -1; por el Sur, en 37,19 metros con predio de la Clínica Risaralda, vacío sobre patio común y ascensor; por el Oriente, en 12,75 metros con vacío sobre cubierta del piso 1; por el Occidente con vacío sobre la calle 19 en 13,05 metros; por el Nadir, con placa que lo separa del cuarto piso en toda su extensión, y; por el Cenit, con placa que lo separa del sexto piso en toda su extensión###. Consta de doce habitaciones.

24.- CALLE 19 CARRERAS 5 Y 6 EDIFICIO CENTRO MÉDICO DE LA CLÍNICA RISARALDA LOCAL DE JUNTAS, al cual corresponde el Folio de Matrícula inmobiliaria número 290-78354, ubicado en el sexto piso e identificado como 601, consta de un área privada de 23,98 m² y se determina por los siguientes linderos generales: ###por el Norte, en 6,15 metros con zona de circulación y consultorio número 613; por el Sur, con muro que lo separa del edificio de Guillermo Cortés; por el Oriente, en 3,90 metros con escaleras de acceso y ascensor; por el Occidente, en 3,90 metros con zona de circulación y consultorio número 602; por el Nadir, con placa que lo separa del quinto piso en toda su extensión; por el Cenit, con placa que lo separa del séptimo piso en toda su extensión###.

Una vez identificados los anteriores inmuebles SE DECLARAN LEGALMENTE SECUESTRADOS y se hace entrega real y material de los mismos al secuestre, a quien se le recuerda presentar sus informes mensuales sobre su gestión.

De acuerdo con la información proporcionada por el apoderado de la parte demandante, identificados los inmuebles por sus cabidas y linderos y una vez constatados los espacios que corresponden a los inmuebles con sus respectivas matrículas inmobiliarias el juzgado encuentra que los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los números 290-47971 y 290-12679 son inexistentes dentro de la comunidad que corresponde a la CLINCA RISARALDA.

En este estado de la diligencia la doctora Luz Estella Palacio solicita la palabra y una vez concedida manifiesta: actuando en representación de los terceros interesados solicito modificar el oficio entregado ayer entregado en cuanto a la oposición al secuestro y solicito muy respetuosamente al señor juez que de acuerdo a las pruebas aportadas dentro del proceso en especial la calificación de los embargos sobre las matriculas inmobiliarias, objeto de este proceso y en aras de no entorpecer las diligencias tanto de secuestro como de publica subasta los terceros interesados, solicitamos que de los dineros percibidos tanto de secuestro como de publica subasta el 7.176% sean depositados en la cuenta judicial del juzgado Cuarto Laboral del Circuito bajo radicado 2014-00055, para que no sean violados nuestros derechos. Acto seguido el representante de la comunidad solicita la palabra y una vez concedida manifiesta: las copias de los contratos de los arrendamientos vigentes serán entregados al despacho y segundo, que hasta la fecha de los ingresos de los arrendamientos se ha estado abonando a la cuenta que se tiene con la copropiedad por concepto de administración. Por la asistencia a la diligencia al secuestro se le fija la suma \$1'800.000.00 (un millón ochocientos mil pesos) que serán cancelados con posterioridad por parte del administrador de la comunidad. Se le hace saber al secuestro que queda como administrador provisional de los inmuebles secuestrados. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se cierra y firma por los que en ella han intervenido.

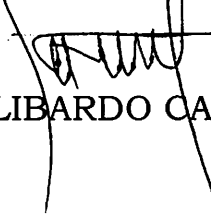
El Juez


GERMÁN ECHEVERRI CARDOZO

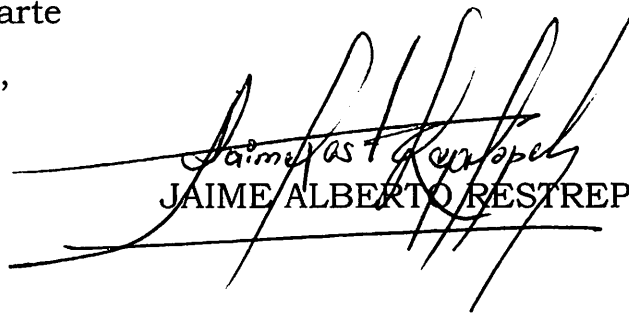
Persona que atendió
al juzgado,


LUZ NELY ALZATE,

Secuestro,


LIBARDO CARDONA PUERTA

Apoderado parte
Demandante,


JAIME ALBERTO RESTREPO LOPEZ

Administrador de la
Comunidad,


OCTAVIO RESTREPO CASTAÑO

Terceros interesados,


FELIPE DUQUE PALACIO


LUZ ESTELLA PALACIO ESTRADA

Escribiente,


OLGA RÓCIO HENAO RESTREPO

AVALÚO COMERCIAL APRA No. 0221-21

ID. OLYMPUS 17798

SEIS (6) UNIDADES PRIVADAS DE LA “UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA CLÍNICA
RISARALDA” –U.I.C. CLÍNICA RISARALDA

CALLE 19 ENTRE CARRERA 5 Y 6
SECTOR PLAZA DE BOLIVAR

COMUNA CENTRO

PERERIA – RISARALDA

Solicitado Por:

Central de Inversiones S.A. – CISA

Bogotá D.C. – 03 Agosto de 2021

CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA.....	3
2. ASPECTOS JURÍDICOS.....	6
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.....	8
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.....	13
5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO	15
6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE	17
7. METODOLOGÍA VALUATORIA	22
8. CONDICIONES RESTRICTIVAS	27
9. CONSIDERACIONES FINALES.....	28
10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.....	31
11. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19802.....	32
12. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19804.....	33
13. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19805.....	34
14. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19822.....	35
15. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-74412.....	36
16. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-74414.....	37

ANEXOS

- ANEXO 1. LISTADO DE PROPIETARIOS
- ANEXO 2. PLANO DE LOCALIZACIÓN
- ANEXO 2.1 PLANO DE LOCALIZACIÓN DE OFERTAS
- ANEXO 3. REGISTRO FOTOGRÁFICO.
- ANEXO 4. ESTUDIO DE MERCADO
- ANEXO 5. PRESUPUESTOS
- ANEXO 6. CERTIFICADO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ
- ANEXO 7. RAA AVALUADOR
- ANEXO 8. FORMATO REPORTE AVALÚO CISA

1. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1. IDENTIFICACIÓN DEL SOLICITANTE.

Central de Inversiones S.A. – CISA

1.2. TIPO DE BIEN INMUEBLE.

Se trata de seis (6) dependencias que corresponden a diferentes áreas de consultorios y unidades médicas de la “Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda” sometidas al régimen de propiedad horizontal.

1.3. TIPO DE AVALÚO

Comercial.

1.4. DIRECCIÓN

Los inmuebles hacen parte de la Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda, la cual se ubica en la Calle 19 entre carreras 5 y 6 identificado físicamente con los números 18-43, 18-49 y 18-53 de la Carrera 5 y 5-13 y 5-47 de la Calle 19, de la nomenclatura vial actual del municipio de Pereira.

1.4.1. País.

Colombia.

1.4.2. Departamento.

Risaralda.

1.4.3. Municipio.

Pereira.

1.4.4. Barrio.

Comuna Centro.

1.4.5. Localización

Los inmuebles objeto de avalúo se distribuyen en el sótano, segundo, cuarto y quinto nivel de la Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda la cual se localiza sobre el costado oriental de la Calle 19 entre Carreras 5 y 6 y sobre el costado sur de la Carrera 5 entre Calles 18 y 19 de la actual nomenclatura vial del municipio de Pereira.

1.4.6. Código interno CISA (Olympus)

Código Olympus

ID. 17798

1.5. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN.

1.5.1. Objeto de la Valuación.

Determinar el avalúo comercial del inmueble para una posible transacción comercial de compra-venta o toma de decisiones de tipo gerencial.

1.5.2. Destinación actual

En la actualidad los inmuebles objeto del presente informe de avalúo se encuentran desocupados.

1.6. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

APRA S.A.S. y el evaluador, no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (escritura pública, sentencia y/o resolución).

APRA S.A.S. y el evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito 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.

1.7. FECHAS DEL ESTUDIO

1.7.1. Fecha de Aporte de Documentos.

Julio 13 de 2021.

1.7.2. Fecha de Visita Técnica.

Julio 28 de 2021.

1.7.3. Fecha del Informe Valuatorio.

Agosto 03 de 2021.

1.7.4. Fecha de Aplicación del Informe Valuatorio.

Agosto 03 de 2021.

1.8. BASES DE VALUACIÓN.

1.8.1. Bases de la Valuación Comercial.

El presente documento corresponde a la determinación del valor de venta del inmueble con base en la definición del Valor de Mercado.

1.8.2. Definición y Tipo de Valor.

Valor de Mercado se define como el precio más probable que una propiedad pudiera presentar en un mercado abierto y competitivo bajo condiciones requeridas para su venta justa, actuando los contratantes en forma prudente e informada, asumiendo que dicho proceso no se encuentra afectado por algún estímulo indebido.

1.9. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS Y FECHA DE APOORTE.

Se consultó para la ejecución del presente estudio la siguiente información:

- Datos básicos y estado jurídico VUR de los predios con matrículas 290-19821, 290-19804, 290-19805 y 290-19822 con fecha de expedición 21 de enero de 2020 y 290-74412 y 290-74414 con fecha de expedición 2 de julio de 2021.
- Copia de la Escritura Pública No. 2795 del 4 de septiembre de 1990, otorgada en la Notaría tercera de Pereira.
- Copia de la Escritura Pública No. 2052 del 16 de mayo de 2005, otorgada en la Notaría primera de Pereira.
- Copia de la resolución No. 000106 de fecha 24 de octubre de 2012 expedida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN
- Copia de diligencia de Remate de fecha 4 de septiembre de 2019, emitida por el juzgado primero civil del circuito de Pereira.
- Copia del Impuesto Predial Unificado emitido por la Secretaria de Hacienda y Finanzas Publicas del Municipio de Pereira periodo Enero - marzo 2021
- Planos Reglamento de Propiedad Horizontal Fusión Clínica Risaralda y Centro Médico del 09 de febrero de 2004 a escala 1:250
- Planos propiedad horizontal Edificio Clínica Risaralda. Promotora de construcciones de Pereira S.A. del año 1977 a escala 1 :150

2. ASPECTOS JURÍDICOS.

2.1. PROPIETARIO.

Debido al gran número de propietarios que poseen los inmuebles, este ítem se presenta en el “Anexo 1: Propietarios”.

Fuente: VUR del Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula suministrados

2.2. DOCUMENTO QUE SOPORTA LA PROPIEDAD.

MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	DESCRIPCIÓN	TITULO DE ADQUISICIÓN
290-19802 290-19804 290-19805 290-19822 290-74412 290-74414	CENTRAL DE INVERSIONES S.A. – CISA	Transferencia de dominio de bienes fiscales derechos de cuota en este y otros	Resolución 106 del 24 de octubre de 2012 de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN) de Pereira.
	DEMÁS PROPIETARIOS	Adjudicación en proceso de liquidación judicial	Doc. Auto 405-05159 del 29 de mayo de 2012. Superintendencia de Sociedades de Bogotá

2.3. MATRICULA INMOBILIARIA, CEDULA

MATRICULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL
290-19802	66001010500410027904
290-19804	66001010500410029904
290-19805	66001010500410030904
290-19822	66001010500410023904
290-74412	010500410138-905-001
290-74414	010500410140 905-001

Fuente: Documentos suministrados por el solicitante.

2.4. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda fue sometida al régimen de propiedad mediante la Escritura Pública No. 2704 del 1 de septiembre de 1.977, otorgada en la Notaría 3ª de Pereira y reformado mediante la Escritura Pública No. 4052 del 26 de noviembre de 2.015, de la Notaria primera de Pereira.

2.5 COEFICIENTE COPROPIEDAD

MATRICULA INMOBILIARIA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
290-19802	5.73%
290-19804	5.32%
290-19805	5.32%
290-19822	4.97%
290-74412	5.46%
290-74414	5.36%

Fuente: • Copia de la Escritura Pública No. 2052 del 16 de mayo de 2005, otorgada en la Notaría primera de Pereira.

2.6 OBSERVACIONES JURÍDICAS.

Según consultas Datos Básicos y Estado Jurídico del VUR suministradas, los inmuebles presentan las siguientes afectaciones:

- Demanda en proceso divisorio mediante el Oficio 3163 del 29 de septiembre de 2016 radicado en el juzgado primero civil del circuito de Pereira.
- Embargo en laboral sobre los derechos de cuota mediante oficio 2847 del 24 de noviembre de 2014 radicado en el juzgado cuarto laboral del circuito de Pereira.
- Embargo por jurisdicción coactiva mediante oficio MMP 2114 del 3 de diciembre de 2015 radicado en el juzgado cuarto laboral del circuito de Pereira.

Nota: El presente capítulo es un resumen de la información general sobre la titulación del inmueble y no constituye estudio jurídico del mismo.

3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR.

3.1. PEREIRA - RISARALDA

Pereira, capital del departamento de Risaralda conforma el Área Metropolitana de Centro Occidente junto con los municipios de Dosquebradas y La Virginia. Está ubicada en la región centro-occidente del país, en el valle del río Otún en la Cordillera Central de los Andes colombianos.

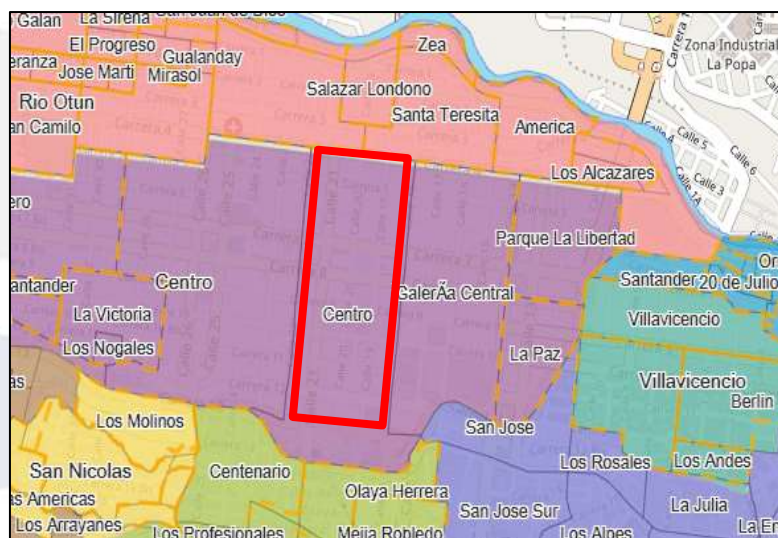
Pereira alberga las sedes de la Gobernación de Risaralda, la Asamblea Departamental, el Tribunal Departamental, el Área Metropolitana y la Fiscalía General. También se asientan en ella numerosas empresas públicas e instituciones y organismos del estado colombiano. Por estar en el centro del Triángulo de oro (Bogotá, Medellín y Cali), ha cobrado gran relevancia, especialmente en el ámbito del comercio.

El Municipio de Pereira cuenta con pisos térmicos que van desde las nieves perpetuas (Nevado de Santa Isabel a 5.200 msnm) en límites con el Departamento del Tolima, hasta pisos cálidos a 900 msnm y a orillas del río Cauca. Por lo tanto, presenta distintas alternativas de uso agrícola.

De hecho, existen áreas de bosques para protección de cuencas, zonas de diversificación y medias conocidas como la zona cafetera y zonas cálidas con actividad ganadera y agrícola (piña, caña de azúcar, caña panelera y pasto).

La extensión geográfica municipal de Pereira es de 702 km² y se encuentra a una altura promedio de 1.411 msnm y cuenta con una temperatura promedio de 21°C.

Los inmuebles objeto del presente informe de avalúo se encuentran dentro del casco urbano del municipio de Pereira en la zona centro.



Localización del sector Plaza de Bolívar (Centro)

Fuente: Portal Geográfico de Pereira

3.2. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El sector Plaza de Bolívar, de nombre popular “Centro” ubicado al nor-oriental en la parte urbana de Pereira, se encuentra delimitado así:

POR EL NORTE	:	Barrios Santa Teresita y San Jorge
POR EL SUR	:	Barrios Centenario y Olaya Herrera.
POR EL ORIENTE	:	Galería Central.
POR EL OCCIDENTE	:	Lago Uribe.

3.3. ACTIVIDADES PREDOMINANTES

El sector en el cual se encuentran los inmuebles objeto de avalúo, presenta actividad mixta con la presencia de equipamientos dotacionales, centros comerciales, inmuebles comerciales (oficinas, locales, hoteles), unidades multifamiliares y unidades unifamiliares, además, se evidencia en el sector la presencia de entidades financieras y centros de salud. Las construcciones en general presentan tipologías heterogéneas y alturas diversas.

3.3.1 Edificaciones importantes del sector

En el sector inmediato de localización y sectores colindantes sobresalen edificaciones importantes y representativas, como son:

- Sede de la Alcaldía de Pereira.
- Catedral nuestra señora de la Pobreza.
- Instituto Comfamiliar Risaralda.
- Colegio la Anunciación.
- Instalaciones de Camacol Risaralda.
- Clínica Nacional los Nevados.
- Centro de Especialistas Risaralda.
-

3.4. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR.

El sector de localización de la UIC Clínica Risaralda, por su ubicación específica, cuenta con numerosas vías que permiten un adecuado desplazamiento desde y hacia esta zona del municipio.

Entre las vías de mayor importancia en el sector se encuentran.

Calle 17: vía de tipo vehicular en general de buen estado de conservación y mantenimiento. La vía cuenta con dos carriles en un solo sentido sur-norte.

Carrera 7: vía de tipo vehicular en general de buen estado de conservación y mantenimiento. La vía cuenta con dos carriles, en un solo sentido, oriente-occidente.

Carrera 8: vía de tipo vehicular en general de buen estado de conservación y mantenimiento. La vía cuenta con dos carriles, en un solo sentido, occidente-orienté.

Avenida del río: vía de tipo vehicular en general de buen estado de conservación y mantenimiento. La vía cuenta con dos carriles, en doble sentido, occidente-orienté y orienté-occidente.

3.4.1 Estado de conservación.

Las vías anteriormente mencionadas se encuentran pavimentadas y en buen estado general de conservación.

3.5. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA.

El sector cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, energía eléctrica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos en el municipio.

3.6. TOPOGRAFÍA.

El sector presenta una topografía ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y el 7%.

3.7. CLIMA

Temperatura media: 22 grados Celsius.

Precipitación anual promedio: 2.750 mm

Humedad relativa: 76%

3.8. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO.

3.8.1 Tipo de Transporte Público.

Presenta un buen transporte público, prestado por diferentes rutas de buses, busetas, colectivos y taxis que transitan sobre las vías que circundan el sector, con una frecuencia permanente.

3.8.2 Cubrimiento.

El sector Plaza de Bolívar presenta un adecuado cubrimiento de rutas del sistema integrado de transporte masivo MEGABUS, además de diferentes taxis y colectivos que permiten el desplazamiento desde y hacia el sector con frecuencia permanente durante el día.

3.9. ESTRATO SOCIOECONÓMICO

Según información recolectada en campo, los estratos predominantes en el sector son 4 y 5. Sin embargo dado que los inmuebles tienen uso diferente al residencial, no cuentan con estrato socioeconómico asignado.

Nota: La anterior estratificación aplica únicamente para vivienda, Ley 142 de 1994.

3.10. ACTIVIDAD EDIFICADORA.

Esta zona del área urbana de Pereira presenta una baja actividad edificadora, dado que es un sector consolidado con alta presencia de edificaciones, en su mayoría, para usos comerciales. Se evidencian modificaciones y adecuaciones de las construcciones existentes.

3.11. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta la actividad edificadora, el mercado inmobiliario y de la finca de raíz, se considera que las perspectivas de valorización del sector e inmueble son favorables en el mediano y largo plazo.

Sin embargo, es importante resaltar que estas perspectivas son un tanto inciertas debido a la emergencia generada en el país y en el mundo por la pandemia del COVID-19, se vislumbra que el comportamiento del mercado inmobiliario se puede afectar negativamente y a la baja. Además, es lógico esperar que gran número de inmuebles salgan en oferta de venta o de renta, generando así un incremento del inventario existente, que ya de por sí era alto.

Por lo anterior, es imposible precisar las posibles afectaciones negativas que pueden generar este hecho y en qué grado afectarían la económica del país.

3.12. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA.

De acuerdo con la investigación realizada en el sector de influencia directa donde se localiza la UIC Clínica Risaralda, se presenta una baja oferta para este tipo de inmuebles y una aceptable demanda de inmuebles en venta de tipo residencial, comercial y de servicios.

3.13. COMPORTAMIENTO DEL MERCADO INMOBILIARIO

La pandemia mundial del COVID-19, ha generado un súbito y significativo impacto en todos los aspectos de la vida de las personas, las empresas y de la economía en general. El crecimiento económico que venía sucediendo en el 2019, se detuvo abruptamente y al cierre del 2020, la conclusión a nivel mundial fue una contracción de los principales indicadores económicos.

Sigue aún, un alto grado de incertidumbre sobre cuando iniciará la recuperación y cuál será el efecto sobre el mercado inmobiliario en el país y específicamente, en el segmento de las oficinas y el comercio, que han sido dos de los más golpeados en el último año.

De manera general se pueden listar algunos de los impactos que se han generado en el mercado de oficinas y locales comerciales en el último año:

1. Se ha generado una importante desocupación de los inmuebles, debido a la entrega de espacios de oficinas, como resultado del trabajo en casa, así como al cierre de innumerables establecimientos de comercio.

2. Renegociación de los contratos de arrendamiento con una disminución acordada de los canones (\$/m2)
3. Importante y altísima oferta de inmuebles tanto en venta como en arrendamiento
4. Incremento de la vacancia de oficinas y locales comerciales (área disponible en oferta en cabeza de los propietarios o inversionistas).
5. Los indicadores de rotación de inventario se han deteriorado y los inmuebles en ofertas tanto en venta como en renta hoy duran mucho más tiempo en ser colocados
6. Aplazamiento en la decisión de compra y/o renta de nuevos espacios, a la espera de la adaptación de las empresas e inversionistas a la nueva realidad.
7. La postergación, aplazamiento y aborto de nuevos proyectos, principalmente aquellos edificios corporativos y centros comerciales.
8. La recuperación del mercado de oficinas y comercio, se espera sea mucho más lenta y se prevé que solo se dará después del 2023 en adelante.

Por lo expuesto, ya comienzan a estar disponibles estudios que muestran el panorama del segmento de oficinas. De acuerdo con el informe de MTS Consultoría, al cierre del 2020, los principales indicadores se han deteriorado.

Finalmente, de acuerdo con el informe de MTS y otras entidades como Galería Inmobiliaria, Colliers y Cushman & Wakefield, los valores de venta y renta de las oficinas y locales han venido disminuyendo y los porcentajes de negociación para el cierre de las transacciones de venta y renta (Closing Price) han venido incrementándose. Tendencia que se vislumbra se extenderá por los próximos años resultado del comportamiento de los indicadores descritos anteriormente.

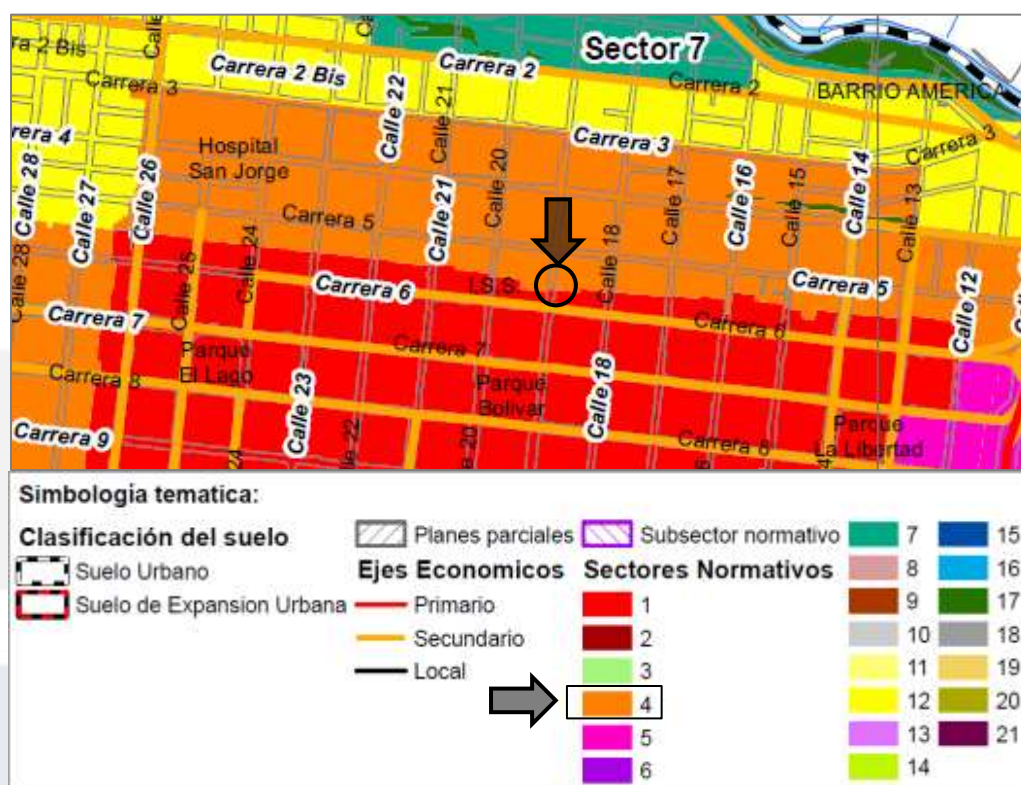
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

La reglamentación urbanística que cubija al municipio de Pereira, en general está contenida en el Acuerdo Número 035 del 2016 “Por medio del cual se adopta la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial POT del municipio de Pereira”.

4.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Teniendo en cuenta la localización del predio anteriormente señalado y según lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira, en especial, lo contenido en el plano 18: *Sectores normativos*, se determina que el inmueble se ubica en el sector normativo No. 4 cuya ficha normativa indica lo siguiente:

Suelo	:	Urbano.
Sector normativo	:	4.
Área	:	Actividad múltiple.
Tratamiento e Intervenciones	:	Consolidación con densificación



Sector normativo donde se ubica el inmueble.

Fuente: Plano No. 18: Sectores Normativos

USOS DEL SUELO

La U.I.C. Clínica Risaralda ha sido construida para prestación de servicios integrales de salud, incluyendo hospitalización, cirugía, urgencias, consultorios médicos y odontológicos y locales complementarios. El uso de las unidades privadas deberá hacerse conforme al reglamento y su destino no podrá ser variado sino con aprobación de la asamblea general de propietarios.

Nota: Por tratarse de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, no se documentan los ítems correspondientes a la volumetría y aprovechamiento urbanístico, en términos de índices de construcción, índices de ocupación, aislamientos y otros.

4.2. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No se suministró información sobre licencias de construcción de la UIC Clínica Risaralda. Sin embargo, al estar sometido al Régimen de Propiedad Horizontal se asume que esta cuenta con dicha licencia, requisito para el otorgamiento de la P.H.

5. CARACTERÍSTICAS DEL EDIFICIO

5.1. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

La U.I.C Clínica Risaralda está levantada sobre dos lotes de terreno, el primero, sobre el cual inicialmente fue construido el Edificio Clínica Risaralda, y el otro lote, donde se construyó el edificio Centro Médico Clínica Risaralda. Debido a que ambas construcciones están integradas arquitectónica y funcionalmente, compartiendo elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, instalaciones técnicas, etc y están destinadas para el mismo propósito, fueron sometidas a un solo reglamento de propiedad horizontal, constituyendo así, una única unidad inmobiliaria cerrada. Se ubica en el nor-oriental del municipio de Pereira y el edificio en general presenta buenas especificaciones constructivas.

5.1.1 NUMEROS DE PISOS

La UIC Clínica Risaralda, cuenta con ocho (8) niveles de altura y un (1) sótano

5.1.2 NUMEROS DE UNIDADES

La UIC Clínica Risaralda, se compone de dos bloques.

A continuación, se registran las unidades privadas que están en el bloque que se denominaba Centro Médico Clínica Risaralda:

Veinticinco (25) parqueaderos, administración, diez (10) locales, zona de servicios y patio de maniobras, piso 1- zona de laboratorios y endoscopia, piso 1- urgencias y diálisis, piso 2- cirugías, pisos 3 al 5- hospitalización, piso 6- once (11) consultorios, piso 7- diez (10) consultorios, piso 8- once (11) consultorios.

Ahora, se relacionan las unidades privadas que están en el bloque que se denominaba Clínica Risaralda:

Pisos 1, 2, 3, 4 y 5, sótano- economato y recursos, piso 6- local juntas y once (11) consultorios, piso 7- siete (7) consultorios, piso 8- ocho (8) consultorios.

5.2. ÁREA DE TERRENO (Predio Mayor extensión).

El lote de terreno de mayor extensión sobre el cual se levanta la construcción de la UIC Clínica Risaralda se identifica con la siguiente nomenclatura oficial: Calle 19 entre carreras 5 y 6, marcado en sus puertas de entrada con los números 18-43, 18-49 y 18-53 de la Carrera 5 y 5-13 y 5-47 de la Calle 19.



Ubicación del predio en la manzana.
Fuente: Portal Geográfico de Pereira

Fuente	Área de terreno Mayor Extensión (m²)
Escritura pública No. 2052 del 16 de mayo de 2005 Notaría 1 de Pereira	1.572,89

5.2.1. Linderos Generales de la Urbanización

Linderos contenidos en Escritura Publica No. 2052 del 16 de mayo de 2005, otorgada en la Notaría primera de Pereira.

5.2.2. Forma Geométrica.

El terreno sobre el cual se encuentra el edificio Clínica Risaralda tiene forma geométrica irregular que se asemeja a una "L", disposición medianera en la manzana, con frente sobre la Calle 19 y sobre la Carrera 5.

5.2.3. Topografía.

La Topografía del sector es ligeramente inclinada con pendientes entre el 3% y 7%.

5.3. DOTACIÓN COMUNAL

No se tuvo acceso a todas las dependencias del edificio, sin embargo, fue posible evidenciar que, el mismo cuenta con recepción, ascensor, planta eléctrica, escaleras, circuito cerrado de TV, vigilancia 24 horas.

6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

6.1. TIPO DE BIEN

Los inmuebles objeto de avalúo corresponden a diferentes áreas de consultorios y unidades médicas desocupadas dentro de cada uno de los dos bloques que componen la UIC Clínica Risaralda, las mismas se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal y son los siguientes:

Folio de Matrícula	Identificación
290-19802	Segundo piso
290-19804	Cuarto piso
290-19805	Quinto piso
290-19822	Sótano
290-74412	Segundo piso (planta de cirugías)
290-74414	Cuarto piso (hospitalización)

6.2. LINDEROS

Los linderos de cada una de las unidades objeto del presente informe de avalúo se encuentran contenidos en Escritura Publica No. 2052 del 16 de mayo de 2005, otorgada en la Notaría primera de Pereira.

6.3. DISTRIBUCIÓN DEPENDENCIAS.

Folio de Matrícula	Identificación	Dependencias
290-19802	Segundo piso	Un cuarto para sala de partos, sala de prematuros, sala de cuidados intensivos, cuarto para endoscopia, sala de yesos, cuarto para cirugía séptica, tres (3) salas de cirugía, sala de recuperación, cuarto de esterilización, sala de médicos, cuarto de servicios y cinco (5) baños privados.
290-19804	Cuarto piso	Diez (10) habitaciones, cada una con baño privado, una suite con baño privado, estadero para enfermeras con su respectivo baño, dos (2) salas de espera y dos (2) baños.
290-19805	Quinto piso	Diez (10) habitaciones, cada una con baño privado, una suite con baño privado, estadero para enfermeras con su respectivo baño, dos (2) salas de espera y dos (2) baños.

Folio de Matrícula	Identificación	Dependencias
290-19822	Sótano	Un espacio para parqueadero de ambulancias, rampa para acceso de vehículos, cuarto para caldera, cuarto para tanque de combustible, cuarto para basura y dependencias de la clínica y escaleras.
290-74412	Segundo piso (planta de cirugías)	Es un piso destinado a cirugía. Tiene además una zona de circulación entre la escalera y el ascensor.
290-74414	Cuarto piso (hospitalización)	Es un piso destinado a la hospitalización, con divisiones internas y servicios completos, se considera una sola unidad salvo en el corredor que se forma entre las escaleras y el ascensor.

Fuente: Información extraída de la Escritura pública No. 2052 del 16 de mayo de 2005, protocolizada en la Notaría primera de Pereira – Reforma de propiedad horizontal.

6.4. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS

A continuación, se hace una breve descripción de los acabados de la construcción:

DESCRIPCIÓN GENERAL	
Elem. Const.	Materiales
Fachada	Pañete, estuco y pintura.
Estructura	Vigas y columnas en concreto reforzado en hierro.
Cubierta	Placa de concreto impermeabilizada.
Cielo raso	Madera para el segundo piso.
Mampostería	Ladrillo de barro cubiertos en revoque de cemento y arena, con acabado de estuco y cemento.
Puertas	Principal metálica con ventanales amplios, al interior de las unidades en madera.
Ventanería	Aluminio blanco con vidrios de 3mm transparentes
Pisos	Baldosa vibro prensada en granito general y tableta de cerámica en algunos consultorios.
Cielo raso	Pañete y pintura y Sonocord sobre perfiliería metálica.
Carpintería Metálica	Puertas de acceso principales, algunas puertas internas en lámina de vidrio, marcos de puertas y ventanas.
Carpintería Madera	Barandales en escaleras, puertas internas de consultorios.
Baños	Equipos hidrosanitarios sencillos, con enchapes en pisos y

DESCRIPCIÓN GENERAL	
Elem. Const.	Materiales
	muros completos.
Edad	La UIC Clínica Risaralda tiene cuarenta y cuatro (44) años de construido aproximadamente, según investigación en la visita de inspección y la documentación jurídica.
Conservación	Las unidades privadas objeto de avalúo en general presentan un aceptable estado de conservación y mantenimiento, sin embargo, requieren reparaciones sencillas y enlucimiento en algunas áreas donde se observó humedades, daños en muros, deterioro en cielo raso, pisos y baños debido a la falta de mantenimiento por encontrarse aparentemente desocupado desde hace algún tiempo.

6.5. SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA:

El sector cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural, red telefónica y recolección de basuras, los cuales son suministrados por las diferentes entidades prestadoras de servicios públicos del municipio de Pereira.

Además, los inmuebles cuentan con los siguientes servicios adicionales para el pleno funcionamiento.

- Planta eléctrica.
- Circuito cerrado de televisión
- Ascensor.

6.6. CUADRO DE ÁREAS

Folio de Matrícula	Identificación	Área Privada (m²)	Área de uso exclusivo (m²)	Coficiente de Copropiedad
290-19802	Segundo piso	399,25	40,90	5,73%
290-19804	Cuarto piso	370,65	43,90	5,32%
290-19805	Quinto piso	370,65	43,90	5,32%
290-19822	Sótano	346,70	78,30	4,97%

Folio de Matrícula	Identificación	Área Privada (m²)	Área de uso exclusivo (m²)	Coficiente de Copropiedad
290-74412	Segundo piso (planta de cirugías)	552,00	18,00	5,46%
290-74414	Cuarto piso (hospitalización)	456,00	NR	5,36%

Fuente: Información de área privada y común de uso exclusivo tomada de las consultas VUR suministrados para los folios de matrícula No. 290-19802, 290-19804, 290-19805 y 290-19822 y de la de la Escritura pública No. 2052 del 16 de mayo de 2005, protocolizada en la Notaría primera de Pereira para los folios de matrícula No. 290-74412 y 290-74414

CONSIDERACIONES SOBRE LAS ÁREAS.

- Para la unidad privada con folio de matrícula No. 290-74414 se liquida únicamente el área privada, teniendo en cuenta que, ni en la consulta VUR ni en la Escritura 2052 se evidenció registro del área común de uso exclusivo para esta unidad.
- Se resalta que las áreas identificadas en los documentos jurídicos y presentadas anteriormente corresponden de igual manera a las que registran en la diligencia de remate de fecha 4 de septiembre de 2019, emitida por el juzgado primero civil del circuito de Pereira.
- Se encontró que las áreas registradas en los planos protocolizados con la Escritura 2052 del Reglamento de Propiedad Horizontal Fusión Clínica Risaralda y Centro Médico del 09 de febrero de 2004 a escala 1:250 presentan incongruencias frente a las áreas jurídicas que se presentan en la misma escritura y consultas VUR de los inmuebles objeto de avalúo, además que, no se presentan segregadas por Bloque ni por unidad privada. Se recomienda realizar un levantamiento arquitectónico con el fin de aclarar las áreas de los inmuebles y llevar a cabo el ajuste pertinente.
- El presente informe de avalúo se liquida de acuerdo con las disposiciones y normatividad vigente sobre la elaboración de avalúos comerciales definidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente en su artículo 18º establece: "Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad".
- A continuación, se presenta una tabla que integra las áreas encontradas en los diferentes documentos suministrados:

	Área (m ²)	FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA					
		290-19802	290-19804	290-19805	290-19822	290-74412	290-74414
Consulta VUR	Privada	399,25	370,65	370,65	346,70	NR	NR
	Uso exclusivo	40,90	43,90	43,90	78,30	NR	NR
Escritura pública	Privada	422,15	NR	NR	346,70	552,00	456,00
	Uso exclusivo	NR	NR	NR	NR	18,00	NR
Diligencia de remate	Privada	399,25	370,65	370,65	346,70	552,00	456,00
	Uso exclusivo	40,90	43,90	43,90	78,30	18,00	NR
Planos (todo el nivel)	Privada	781,27	744,45	744,45	548,78	781,27	744,45
	Uso exclusivo	30,24	28,53	28,53	59,02	30,24	28,53

Fuente: Elaboración propia a partir de documentos suministrados.

6.7. IDENTIFICACIÓN DE OTROS BIENES MUEBLES O INMUEBLES INCORPORADOS AL INMUEBLE OBJETO DE ANÁLISIS.

6.7.1. Bienes inmuebles

En No se pudo constatar la existencia de otros bienes inmuebles adicionales a los predios objeto de estudio.

6.7.2. Bienes muebles

El presente estudio de avalúo no contempla la valoración de ningún tipo de bien mueble (maquinaria, equipo, muebles o enseres), que constituya un inmueble por adherencia o destinación al inmueble en estudio, debido a que no se contempla en el encargo valuatorio.

7. METODOLOGÍA VALUATORIA

7.1. DEFINICIÓN DE LOS MÉTODOS O ENFOQUE UTILIZADOS.

Para la determinación del valor comercial del inmueble de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, y la Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, se utilizaron los siguientes métodos de valuación:

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para tal efecto se ha procedido a la investigación de transacciones comerciales de oferta de inmuebles un tanto similares (consultorios y oficinas) ubicadas en el mismo sector de localización y en sectores aledaños; mediante la aplicación de este método se analizaron los indicadores de valor que se refieren a inmuebles con similitud al que se avalúa; en el análisis y comparación se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, disposición, área, edad, etc.

Es importante mencionar que, para el presente caso, el estudio de mercado se tomó para derivar el valor comercial de los inmuebles.

EJERCICIO DE SUBDIVISIÓN

Este método consiste en simular que cada unidad privada se subdivide generando otras unidades más pequeñas y similares a las que se encuentran en el sector, determinando las “áreas vendibles”, de tal manera que estas áreas puedan ser comparadas con áreas privadas de oficinas en edificios en propiedad horizontal. Para este ejercicio se realizó un estudio de mercado de las oficinas en el sector de localización y aledaños, que pudieran ser comparables con las áreas privadas que se generarían.

7.2. JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA.

Por Debido a las particularidades de los inmuebles objeto de avalúo, en especial su condición de ser unidades privadas bajo el régimen de propiedad horizontal de una institución destinada al sector salud y el área superior que presentan, se realizaron dos ejercicios como se muestra a continuación:

1. En el primer ejercicio se recurrió al método de comparación de mercado a partir de la investigación de inmuebles similares ubicados en el mismo sector y sectores comparables. En esta parte, se realiza una comparación directa con las ofertas de mayor área encontradas y se hace un descuento al valor encontrado, correspondiente al gasto en remodelaciones y gastos de

enlucimiento en los que habría que incurrir para que los inmuebles quedasen en condiciones similares a las de las ofertas encontradas.

2. Como segundo ejercicio, se procede a realizar un ejercicio hipotético de subdividir cada unidad privada en otras más pequeñas, en este caso, buscando oficinas que se asimilen al comportamiento del mercado. En este caso las áreas comunes de uso exclusivo que existen para cada unidad privada, fueron tomadas como las áreas de circulación descontadas en el ejercicio y, se procede a realizar un descuento en el valor por adecuaciones de dichas unidades interiores y por la utilizada esperada del proyecto.

La memoria de cálculos para ambos ejercicios se presenta a continuación:

7.3. MEMORIA DE CÁLCULOS

Como primer ejercicio se recurrió a realizar una investigación de mercado, desarrollando así el denominado Método de comparación de mercado, donde se identificaron oficinas en venta, localizadas en el mismo sector y sectores aledaños del inmueble objeto de avalúo. En el análisis y comparación se tienen en cuenta entre otros factores: ubicación, área privada, vetustez, estado de conservación, destinación económica, entre otros.

En total se obtuvieron catorce (14) datos de mercado, los cuales se localizan en el centro de Pereira, con cercanía al inmueble objeto de avalúo. Estos datos presentan áreas privadas entre 36,00 m² a 219,00 m², con valores entre \$ 1.566.210 por m² hasta \$ \$ 4.682.622 por m².

Del mencionado estudio de mercado se seleccionaron tres (3) ofertas, cuya área supera los 200 m², consideradas por ello como las más comparables, las áreas van desde los 208m² hasta los 219 m², una vez depurados, se obtuvo un valor por m² como límite inferior de \$ 1.580.648 y como límite superior de \$ 1.812.851por m², con un promedio de \$ 1.696.750 por m² y un coeficiente de variación de 6,84% (ver *ANEXO 3. ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS EN P.H.*).

Ofertas	Vlr m ² Area Privada
1	\$ 1.566.210
2	\$ 1.735.577
3	\$ 1.788.462
PROMEDIO	\$ 1.696.750
DESVIACION ESTANDAR	\$ 116.102
COEF. DE VARIACION	6,84%
LIMITE INFERIOR	\$ 1.580.648
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.812.851
VALOR ADOPTADO	\$ 1.697.000
VALOR ADOPTADO	\$ 1.581.000

Acorde con dichos datos, se adopta en este ejercicio un valor equivalente al promedio de la muestra, es decir, un valor de \$1.696.750 por m², el cual se ajusta a \$1.697.000 por m². Para el sótano, dada su ubicación se adopta un valor cercano al límite inferior, es decir, un valor ajustado de \$1.581.000 por m².

En este punto, es necesario resaltar que el estado de conservación del inmueble no es óptimo, por lo que, se requiere realizar una inversión económica en su enlucimiento, con el fin de llevar al inmueble a los actuales estándares de uso que presentan las ofertas seleccionadas.

Por tal motivo, se ha estimado dicha inversión en un valor ajustado de \$270.000 por m² para las unidades con áreas totales menores a 460 m² y de \$200.000 para la unidad con área total de 570 m². Realizando este descuento se han obtenido los siguientes resultados:

Nivel	FMI	Área privada (m ²)	Área uso exclusivo (m ²)	Área total (m ²)
2	290-19802	399,25	40,90	440,15
4	290-19804	370,65	43,90	414,55
5	290-19805	370,65	43,90	414,55
Sótano	290-19822	346,70	78,30	425,00
2	290-74412	552,00	18,00	570,00
4	290-74414	456,00	0,00	456,00

Nivel	FMI	Área privada (m²)	Área uso exclusivo (m²)	Área total (m²)	Vlr m²	Vlr m² integral	Vlr m² remodelaciones	Vlr integral - m² remodelaciones	Vlr m² integral ajustado
2	290-19802	399,25	40,90	440,15	\$ 1.697.000	\$ 1.870.844	\$ 270.000	\$ 1.600.844	\$ 1.601.000
4	290-19804	370,65	43,90	414,55	\$ 1.697.000	\$ 1.897.994	\$ 270.000	\$ 1.627.994	\$ 1.628.000
5	290-19805	370,65	43,90	414,55	\$ 1.697.000	\$ 1.897.994	\$ 270.000	\$ 1.627.994	\$ 1.628.000
Sótano	290-19822	346,70	78,30	425,00	\$ 1.581.000	\$ 1.938.059	\$ 270.000	\$ 1.668.059	\$ 1.668.000
2	290-74412	552,00	18,00	570,00	\$ 1.697.000	\$ 1.752.337	\$ 200.000	\$ 1.552.337	\$ 1.552.000
4	290-74414	456,00	0,00	456,00	\$ 1.697.000	\$ 1.697.000	\$ 270.000	\$ 1.427.000	\$ 1.427.000

Nota: El valor integral ajustado corresponde al valor que resulta de descontar las remodelaciones de la ponderación de las áreas privadas y comunes de uso exclusivo para cada unidad privada.

Nota: El desglose de los capítulos de los presupuestos de las remodelaciones enunciadas, se encuentra en el “Anexo 5 Presupuestos”.

EJERCICIO DE SUBDIVISIÓN

Para calcular el valor de venta de cada unidad privada y teniendo en cuenta sus considerables áreas privadas (399,25 a 552,00m²), se procede a realizar un ejercicio hipotético de subdivisión en unidades más pequeñas comparables a las áreas tipo del estudio de mercado, para lo cual se ha realizado el siguiente procedimiento:

Se asumen las áreas comunes de uso exclusivo existentes como áreas de circulación, a excepción del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 290-74414, de cuya área privada se descuenta un 10% destinado a estas áreas de circulación, esto ya que carece de registro de áreas comunes de uso exclusivo. Se estima un área promedio de oficina de 80 m² y el resultado es el siguiente:

FMI	Área total (m²)	Área común/ circulaciones (m²)	Área vendible (m²)
290-19802	440,15	40,90	399,25
290-19804	414,55	43,90	370,65
290-19805	414,55	43,90	370,65
290-19822	425,00	78,30	346,70
290-74412	570,00	18,00	552,00
290-74414	456,00	45,60	410,40

Después de tener el estudio de mercado y las áreas vendibles, se procede a realizar el análisis de mercado teniendo en cuenta las áreas:

Para el total de unidades se tiene que cuentan con características similares entre sí para el uso que prestarían, por lo cual no se estimaría diferenciación en el valor, a excepción de la unidad correspondiente al sótano, para el cual se toma un valor cercano al límite inferior para el sótano \$2.258.000 y para las demás unidades un valor cercano al promedio de \$2.358.000.

Ofertas	Vlr m ² Area Privada
5	\$ 2.230.769
6	\$ 2.390.361
7	\$ 2.340.659
8	\$ 2.469.231
PROMEDIO	\$ 2.357.755
DESVIACION ESTANDAR	\$ 99.846
COEF. DE VARIACION	4,23%
LIMITE INFERIOR	\$ 2.257.909
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.457.601
VALOR ADOPTADO	\$ 2.358.000
VALOR ADOPTADO	\$ 2.258.000

Seguido a esto se procede a descontar el valor de las adecuaciones en las que se incurriría con la subdivisión física de las unidades, las cuales ascienden a los \$320.000 por m² para la unidad con mayor área total y a \$420.000 por m² para las demás unidades. Con el valor de las adecuaciones y teniendo en cuenta una utilidad del 10% que suele darse para este tipo de proyectos, se divide el resultado entre el área de cada unidad privada, para después obtener finalmente los valores por m² ajustados.

Nivel	FMI	Área total (m ²)	Área común/ circulaciones (m ²)	Área vendible (m ²)	Vlr m ²	Total ventas	Vlr m ² adecuaciones	Utilidad / ventas	Total ejercicio - adecuaciones y utilidad	Vlr m ² integral	Vlr m ² integral ajustado
2	290-19802	440,15	40,90	399,25	\$ 2.358.000	\$ 941.431.500	\$ 420.000	10%	\$ 662.425.350	\$ 1.659.174	\$ 1.659.000
4	290-19804	414,55	43,90	370,65	\$ 2.358.000	\$ 873.992.700	\$ 420.000	10%	\$ 612.482.430	\$ 1.652.455	\$ 1.652.000
5	290-19805	414,55	43,90	370,65	\$ 2.358.000	\$ 873.992.700	\$ 420.000	10%	\$ 612.482.430	\$ 1.652.455	\$ 1.652.000
Sótano	290-19822	425,00	78,30	346,70	\$ 2.258.000	\$ 782.848.600	\$ 420.000	10%	\$ 526.063.740	\$ 1.517.346	\$ 1.517.000
2	290-74412	570,00	18,00	552,00	\$ 2.358.000	\$ 1.301.616.000	\$ 320.000	10%	\$ 989.054.400	\$ 1.791.765	\$ 1.792.000
4	290-74414	456,00	45,60	410,40	\$ 2.358.000	\$ 967.723.200	\$ 420.000	10%	\$ 698.582.880	\$ 1.531.980	\$ 1.532.000

Nota: El valor integral ajustado corresponde al valor que resulta de descontar del total del ejercicio las adecuaciones y la utilidad por cada unidad privada.

Nota: El desglose de los capítulos de los presupuestos de las remodelaciones enunciadas, se encuentra en el “Anexo 5 Presupuestos”.

CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, y las metodologías y escenarios descritos se concluye que:

1. El análisis de mercado por comparación directa, no nos permite determinar con certeza el valor m² de los inmuebles, toda vez que no se encontraron ofertas en estricto comparables que se asimilen en ubicación, área, destinación, entre otros.

2. Los ejercicios realizados permiten tener un análisis de los inmuebles objeto de avalúo desde diferentes perspectivas, sin embargo, para el presente informe de avalúo, teniendo en cuenta las particularidades de la vocación de la UIC Clínica Risaralda, su incierta comercialización dado que son inmuebles para usos del sector salud cuya cantidad de oferentes es escasa, se ha decidido adoptar los resultados obtenidos con el primer ejercicio, donde se obtienen los siguientes valores comerciales para los inmuebles objeto de avalúo, los cuales incluyen la ponderación de las áreas privadas con las áreas comunes de uso exclusivo asignadas:

FMI	Área privada (m ²)	Vlr m ² integral adoptado
290-19802	399,25	\$ 1.601.000
290-19804	370,65	\$ 1.628.000
290-19805	370,65	\$ 1.628.000
290-19822	346,70	\$ 1.668.000
290-74412	552,00	\$ 1.552.000
290-74414	456,00	\$ 1.427.000

8. CONDICIONES RESTRICTIVAS

8.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS

El sector no cuenta con problemas de estabilidad de suelos que se aprecien a simple vista.

8.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Por las características propias del sector, no se presentan condiciones que generen un impacto ambiental negativo.

8.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según los documentos suministrados, el inmueble en estudio no presenta limitaciones o gravámenes.

8.4. SEGURIDAD

El sector no cuenta con problemas de seguridad importantes o significativos.

8.5. PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

El sector no presenta problemas de tipo socioeconómico significativos que en algún momento pueda afectar la comercialización del inmueble.

9. CONSIDERACIONES FINALES.

Adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta en la determinación del justiprecio comercial, materia del presente informe, las siguientes particularidades:

- La localización general de las instalaciones en zona urbana del municipio de Pereira, específicamente en el sector Plaza de Bolívar, el cual se caracteriza por presentar usos múltiples, con presencia de vivienda complementado con usos dotacionales como Comfamiliar, clínicas y centros de especialistas, entre otros.
- La ubicación específica de la UIC Clínica Risaralda, donde se encuentran los inmuebles objeto de avalúo, con disposición medianera y dos frentes dispuestos al costado sur de la Carrera 5 y al costado oriental de la Calle 19, respectivamente.
- Las vías de acceso al sector y a las instalaciones, las cuales están en buen estado de conservación y proporcionan adecuadas posibilidades de desplazamiento y acceso desde y hacia cualquier lugar del municipio.
- La destinación del inmueble que constituye la sede de la Clínica Risaralda, dedicada usos del sector salud y sometida al régimen de propiedad horizontal.
- Las áreas jurídicamente descritas que conforman áreas privadas y comunes de uso exclusivo que comprende el corredor formado entre las escaleras y el ascensor según lo registra la escritura de constitución de la propiedad horizontal
- La buena infraestructura urbanística de la zona, en relación de los diferentes servicios públicos instalados, equipamientos y vías internas que es lo adecuado para el desarrollo de las actividades del sector.
- La normatividad urbanística vigente para los inmuebles de acuerdo con lo dispuesto en el POT vigente, que lo dispone dentro del sector normativo No.4 cuya vocación es consolidar el sector como una zona de usos múltiples con presencia de uso residencial, donde se permite el desarrollo de usos comerciales, de servicios y equipamientos.
- La condición particular que la UIC Clínica Risaralda se conforma por la unión de dos bloques previamente denominados “Edificio Centro Médico de la Clínica Risaralda” y “Edificio Clínica Risaralda” y que a partir del año 2005 fueron sometidos a un solo reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta que compartían elementos estructurales y constructivos, áreas comunes de circulación, instalaciones técnicas y destinación, entre otros aspectos.
- Las características generales de la construcción, en especial su considerable área de construcción, la calidad de los materiales empleados en la edificación, el aceptable estado de conservación y mantenimiento y las reparaciones que

requiere a causa de su estado de abandono aparente, así como la edad de cuarenta y cuatro (44) años aproximadamente.

- La difícil e incierta comercialización en el corto y mediano plazo debido a las características de los inmuebles objeto de avalúo y la destinación de la UIC Clínica Risaralda a la cual pertenecen.
- La carencia de espacios de parqueadero privado y las considerables áreas que presenta cada unidad privada, que, a su vez, requieren inversiones para garantizar óptimas condiciones de habitabilidad, podrían afectar su comercialización.
- Por la actual coyuntura generada por la pandemia del COVID-19, se desconoce cuánto tiempo necesitará el mercado inmobiliario para normalizarse, dado que se comienza a ver indicios de sobre ofertas de productos inmobiliarios como oficinas y locales comerciales que por motivos de la pandemia y el aislamiento generó unos cambios significativos en el mercado inmobiliario y esto ha ocasionado una demanda baja de inmuebles como oficinas y locales comerciales, situación que está generando una reducción en los valores de mercado actuales.
- Es importante considerar además que la nueva normalidad que se está viviendo hoy en día, y la entrada de golpe al cambio de las condiciones de trabajo de las empresas, han generado que se reevalúe la necesidad de esos espacios físicos (oficinas), en el sentido de considerar como el aspecto más importante la protección de la vida y la salud de sus empleados, pero a su vez, sin causar un daño irreversible a la economía. Esta situación ha llevado a la desocupación de establecimientos comerciales y de servicios empresariales, y con ello un desinterés en la compra de nuevos espacios para desarrollar sus actividades.
- La investigación económica de mercado (oferta-demanda) de inmuebles de características algo similares al avaluado, para venta en el sector y su zona de influencia, la cual se considera escasa casi nula, teniendo en cuenta las características particulares del inmueble y su destinación.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.
- El valor comercial asignado corresponde a las características del inmueble avaluado y la reglamentación vigente, no prevé sucesos futuros que puedan afectar el mercado inmobiliario de la zona y su valor.
- El valor comercial asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la inspección ocular al inmueble.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieren ser verificables por nuestra firma en su debido momento.

- El valor comercial asignado por APRA S.A.S corresponde al valor comercial, entendiendo por éste, a aquel que un comprador y un vendedor están dispuestos a pagar y recibir de contado o en términos razonablemente equivalentes, en forma libre y sin presiones, en un mercado normal y abierto, existiendo alternativas de negociación para las partes.

9.1. OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES

El presente avalúo se desarrolla en medio de la contingencia mundial por razón de la pandemia por el COVID-19. Por tal motivo, el avalúo se desarrolla teniendo en cuenta el mercado inmobiliario existente a la fecha; se desconocen los efectos que a futuro se puedan presentar en el mercado inmobiliario del país y de la región a raíz de esta situación.

importante destacar que, revisados los documentos jurídicos suministrados, se tomó como fuente para las áreas privadas las consultas VUR de los inmuebles identificados con folio de matrícula No. 290-19802, 290-19804, 290-19805 y 290-19822 y la escritura pública No. 2052 del 16 de mayo de 2005 protocolizada en la Notaría 1 de Pereira, documentos que registran las áreas privadas y de uso exclusivo para los inmuebles objeto de avalúo. Sin embargo, el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 290-74414 no registra área de uso exclusivo en ninguna de estas fuentes.

Se recomienda realizar un levantamiento arquitectónico con el fin de aclarar las áreas que registran en los documentos jurídicos y en los planos protocolizados con los mismos, ya que, se encontraron discrepancias entre sí.

El estado de conservación del inmueble puede dificultar su comercialización debido a que varias áreas del mismo requieren reparaciones significativas.

En el presente avalúo, de acuerdo con las disposiciones y normatividad vigente sobre la elaboración de avalúos comerciales definidos en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, específicamente en su artículo 18º establece: ***“Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad”***.

9.2. PLAZO DE COMERCIALIZACIÓN

De acuerdo con las características del inmueble, las actuales condiciones del mercado inmobiliario del sector, municipio y país, así como las consideraciones y premisas descritas a través del presente informe de avalúo, y la situación actual a nivel nacional e internacional por la pandemia del COVID-19, dicha comercialización está condicionada a muchas variables y NO se puede definir un periodo de tiempo fijo, la comercialización puede ser lenta e incierta en el mediano y largo plazo.

10. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS, APRA S.A.S., de acuerdo con las normas técnicas sectoriales colombianas de valuación certifica que:

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
- Los honorarios no se basan en un reporte de un determinado valor que favorezca al cliente, ni tiene ninguna relación directa o indirecta con los resultados presentados.
- Que el valuador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión y tiene experiencia en el mercado local y la tipología de los bienes que se están avaluando.
- Que, para el presente trabajo, el valuador se ha basado en la visita de inspección y reconocimiento exterior efectuada a los inmuebles e información secundaria aportada por el solicitante.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bien que se está valorando.
- El valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
- Que el valuador, directivos y asociados de APRA S.A.S., no tienen intereses financieros ni de otra índole en el inmueble objeto de estudio, ni vínculos de naturaleza alguna con sus propietarios, más allá de los derivados de la contratación de nuestros servicios profesionales.
- APRA S.A.S. declara así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética y Buen Gobierno de **CISA**, al cual se ha tenido acceso a través de la página WEB <http://www.cisa.gov.co>, no nos encontramos incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que **CISA** tenga a bien conferir para adelantar la realización de los avalúos que nos sean asignados.
- Que en el mejor de nuestro conocimiento y saber, las declaraciones contenidas en este reporte, sobre las cuales se basaron los análisis y conclusiones, son correctas y verdaderas.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- El presente avalúo parte de la buena fe del solicitante en relación con la veracidad en el suministro de la información, con lo cual queda salvada la responsabilidad del valuador, hasta donde fue posible su verificación.

11. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19802

11.1. INMUEBLE VALORADO.
Matrícula inmobiliaria **290-19802**
Segundo piso, U.I.C. Clínica Risaralda
Calle 19 entre Carreras 5 y 6

11.2. FECHA DE VALUACIÓN.
03 de Agosto de 2021.

11.3. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M ²	VALOR M ²	SUBTOTAL
Área privada	399,25	\$1.601.000	\$639.199.250
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$639.199.250

**SON: SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y
NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL.**

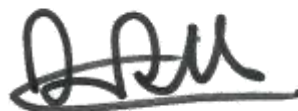
NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

Atentamente,



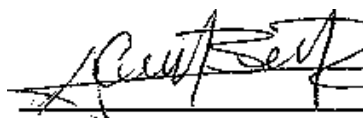
WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Representante Legal
R.N.A. 904 de FEDELONJAS
R.A.A AVAL-79382241



OSCAR NAVARRO RODRÍGUEZ
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-79469305



MARÍA ISABEL ORTIZ F.
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-52617497



CRISTIAN BARACALDO ROJAS
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1070918425

12. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19804

12.1. INMUEBLE VALORADO.
Matrícula inmobiliaria **290-19804**
Cuarto piso, U.I.C. Clínica Risaralda
Calle 19 entre Carreras 5 y 6

12.2. FECHA DE VALUACIÓN.
03 de Agosto de 2021.

12.3. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M ²	VALOR M ²	SUBTOTAL
Área privada	370,65	\$1.628.000	\$603.418.200
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$603.418.200

SON: SEISCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.

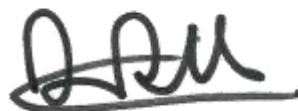
NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

Atentamente,



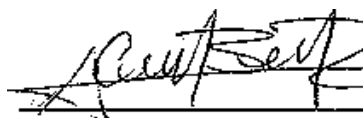
WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Representante Legal
R.N.A. 904 de FEDELONJAS
R.A.A AVAL-79382241



OSCAR NAVARRO RODRÍGUEZ
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-79469305



MARÍA ISABEL ORTIZ F.
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-52617497



CRISTIAN BARACALDO ROJAS
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1070918425

13. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19805

13.1. INMUEBLE VALORADO.
Matrícula inmobiliaria **290-19805**
Quinto piso, U.I.C. Clínica Risaralda
Calle 19 entre Carreras 5 y 6

13.2. FECHA DE VALUACIÓN.
03 de Agosto de 2021.

13.3. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M ²	VALOR M ²	SUBTOTAL
Área privada	370,65	\$1.628.000	\$603.418.200
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$603.418.200

SON: SEISCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.

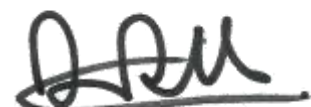
NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

Atentamente,



WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Representante Legal
R.N.A. 904 de FEDELONJAS
R.A.A AVAL-79382241



OSCAR NAVARRO RODRÍGUEZ
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-79469305



MARÍA ISABEL ORTIZ F.
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-52617497



CRISTIAN BARACALDO ROJAS
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1070918425

14. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-19822

14.1. INMUEBLE VALORADO.
Matrícula inmobiliaria **290-19822**
Sótano, U.I.C. Clínica Risaralda
Calle 19 entre Carreras 5 y 6

14.2. FECHA DE VALUACIÓN.
03 de Agosto de 2021.

14.3. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M ²	VALOR M ²	SUBTOTAL
Área privada	346,70	\$1.668.000	\$578.295.600
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$578.295.600

SON: QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.

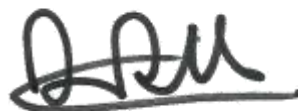
NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

Atentamente,



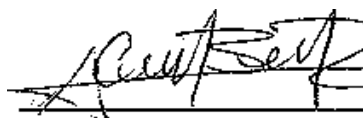
WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Representante Legal
R.N.A. 904 de FEDELONJAS
R.A.A AVAL-79382241



OSCAR NAVARRO RODRÍGUEZ
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-79469305



MARÍA ISABEL ORTIZ F.
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-52617497



CRISTIAN BARACALDO ROJAS
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1070918425

15. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-74412

15.1. INMUEBLE VALORADO.

Matrícula inmobiliaria **290-74412**

Segundo piso (planta de cirugías), U.I.C. Clínica Risaralda
Calle 19 entre Carreras 5 y 6

15.2. FECHA DE VALUACIÓN.

03 de agosto de 2021.

15.3. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M ²	VALOR M ²	SUBTOTAL
Área privada	552,00	\$1.552.000	\$856.704.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$856.704.000

**SON: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS
CUATRO MIL PESOS MONEDA LEGAL.**

NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

Atentamente,



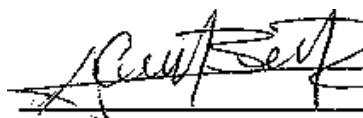
WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Representante Legal
R.N.A. 904 de FEDELONJAS
R.A.A AVAL-79382241



OSCAR NAVARRO RODRÍGUEZ
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-79469305



MARÍA ISABEL ORTIZ F.
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-52617497



CRISTIAN BARACALDO ROJAS
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1070918425

16. AVALÚO COMERCIAL FMI 290-74414

16.1. INMUEBLE VALORADO.

Matrícula inmobiliaria **290-74414**

Cuarto piso (hospitalización), U.I.C. Clínica Risaralda
Calle 19 entre Carreras 5 y 6

16.2. FECHA DE VALUACIÓN.

03 de agosto de 2021.

16.3. RESUMEN AVALÚO COMERCIAL

DESCRIPCIÓN	ÁREA PRIVADA M ²	VALOR M ²	SUBTOTAL
Área privada	456,00	\$1.427.000	\$650.712.000
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			\$650.712.000

SON: SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS MONEDA LEGAL.

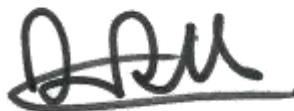
NOTA 1: De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente concepto comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

NOTA 2: Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, ni detalles del trabajo, sin consentimiento escrito del solicitante del estudio.

Atentamente,



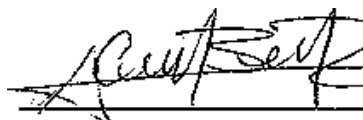
WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Representante Legal
R.N.A. 904 de FEDELONJAS
R.A.A AVAL-79382241



OSCAR NAVARRO RODRÍGUEZ
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-79469305



MARÍA ISABEL ORTIZ F.
Comité de Avalúos
R.A.A AVAL-52617497



CRISTIAN BARACALDO ROJAS
Perito Designado
R.A.A. AVAL-1070918425

ANEXO 1. LISTADO PROPIETARIOS AVALÚO APRA 0221-21

Los propietarios de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias No. 290-19802, 290-19804, 290-19805, 290-19822, 290-74412 y 190-74414 son:

No.	PROPIETARIO	PORCENTAJE
1	CARDONA MUÑOZ YENNY LEANDRA	0,071%
2	CASTRO QUINTERO PAULA ELIANA	0,025%
3	ARDILA OTERO ISNARDO	0,039%
4	ARIAS SALAZAR FRANCISCO	0,036%
5	BANORA FONG LUIS EDUARDO	0,015%
6	BURITICA TORO ANA MARGARITA	0,135%
7	CHICA SANCHEZ MARIA LORENZA	0,007%
8	DUNOYER EMILIANI HUMBERTO	0,024%
9	DUNOYER MEJIA MICHELE IVETTE	0,005%
10	ECHEVERRY ZULUAGA NESTOR	0,034%
11	FERNANDEZ CORDOBES CARLOS HERNAN	0,011%
12	FRANCO CASTAÑEDA WILLIAM	0,001%
13	GALLEGO ARBOLEDA OFELIA	0,022%
14	GALLEGO ARBOLEDA GUILLERMO	0,022%
15	GALLEGO ARBOLEDA JOSE FABIO	0,022%
16	GALLEGO ARBOLEDA CECILIA	0,022%
17	GALLEGO ARBOLEDA ELVIA	0,022%
18	GALLEGO ARBOLEDA JAVIER DARIO	0,022%
19	GARCIA GRISALES MARIA ISABEL	0,554%
20	GIRALDO FABIO DE JESUS Y/O DROGAS JUAN	0,867%
21	GOMEZ DIAZ CARLOS ALBERTO	0,028%
22	GOMEZ IZA ALVARO	0,135%
23	HERRERA SANCHEZ CRISTIAN ANDRES	0,038%
24	HORMAZA HINESTROZA ADOLFO	0,037%
25	INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR ICBF REGIONAL RISARALDA	0,099%
26	JIMENEZ MURCIA LUZ MERY	0,031%
27	LEDESMA CAÑAS JESSICA ALEJANDRA	0,068%
28	LEON DAZA ESTHER JULIA	0,015%
29	LINARES BELTRAN MARIA ISABEL	0,382%
30	LOAIZA RESTREPO SEBASTIAN	0,016%
31	LOPEZ MARIN YUDI JULIETH	0,029%
32	MARULANDA TABARES NORMA LUCIA	0,041%
33	MEDINA ORTIZ RAFAEL ELADIO	0,009%

No.	PROPIETARIO	PORCENTAJE
34	MEDINA ORTIZ DORA INES	0,009%
35	MEJIA LEMUS LUCY	0,031%
36	MEJIA ISAZA RICARDO	0,054%
37	MUNOZ PEREZ OSCAR	0,070%
38	MUÑOZ PEREZ DIANA MARIA	0,024%
39	OCAMPO DUQUE HERNAN	0,210%
40	ORDUZ SUAREZ ALBERTO	0,154%
41	OSORIO CARDONA JORGE LUIS	0,021%
42	OSPINA RODRIGUEZ PABLO ENRIQUE	0,147%
43	PATINO PINZON ELKIN ALBERTO	0,026%
44	PERALTA CASTRO MIGUEL	0,019%
45	PEREZ SOTO JOEL	0,113%
46	PIAZUELO GONZALEZ MARIA DEL MAR	0,019%
47	RAMIREZ TOBON JORGE HERNAN	0,073%
48	RAMIREZ RIVERA MILCIADES	0,056%
49	SALINAS GIRALDO CARLOS ANDRES O ELECTROMEDICA	0,095%
50	SANCHEZ CASILIMAS CAROLINA	0,033%
51	SANCHEZ CASALIMAS ANA MARIA	0,033%
52	TELLEZ MARTINEZ EHUMIR	0,021%
53	TIRADO CHUJFI JULIAN	0,029%
54	TIRADO OCHOA BEATRIZ ELENA	0,029%
55	TIRADO DUQUE MARITZA	0,029%
56	TIRADO DUQUE JUAN MANUEL	0,029%
57	TIRADO PLATA EMMANUEL DE JESUS	7,176%
58	TIRADO CHUJFY ANDRES	0,030%
59	UNE EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE PEREIRA S.A E.S.P	0,312%
60	URIBE PINEDA YOLANDA	0,013%
61	VALLEJO ANGEL FABIO	0,107%
62	VALLEJO GONZALEZ JAIME	0,134%
63	VIDAL VELEZ WILLIAM JAVIER	0,113%
64	VILLABONA GARCIA FERNANDO JOSE	0,019%
65	YARURO ASTUDILLO ARMANDO ALFREDO	0,099%
66	ZAPATA ARANGO JORGE HUMBERTO	0,855%
67	ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS PROTECCION S.A	0,046%
68	CENTRO DE ALTA TECNOLOGIA DIAGNOSTICA DEL EJE CAFETERO CEDICAF S.A.	0,014%
69	AGA FANO FABRICA NACIONAL DE OXIGENOS	1,302%

No.	PROPIETARIO	PORCENTAJE
70	AMPARO VALLEJO DE RAMIREZ Y CIA S.C.A	0,109%
71	ASESORIAS INTEGRALES DE SALUD LTDA	0,093%
72	BANCOLOMBIA S.A.	0,331%
73	BBVA HORIZONTE PENSIONES Y CESANTIAS S.A	0,252%
74	BENJAMIN HERRERA HERRERA Y/O REPRESENTACIONES COMERCIALES BENJAMIN HERRERA	0,007%
75	CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR DE RISARALDA - COMFAMILIAR RISARALDA	0,095%
76	CLINRISARALDA SAS	4,219%
77	COMPAÑIA COLOMBIANA ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSION Y CESANTIAS COLFONDOS S.A	0,103%
78	CRUZ ROJA COLOMBIANA SECCIONAL QUINDIO	0,686%
79	CENTRAL DE INVERSIONES S.A CISA	0,509%
80	DISCLINICA S.A	0,477%
81	DISPAPELES S.A.	0,004%
82	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE PEREIRA S.A. E.S.P	0,296%
83	EMPRESA DE ENERGIA DE PEREIRA S.A E.S.P	1,106%
84	EMPRESA KARIBE S.A	0,077%
85	ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD SERVICIO OCCIDENTAL DE SALUD	0,121%
86	ING ADMINISTRADORA DE FONDOS DE PENSIONES Y CESANTIAS S.A	0,152%
87	INSTITUTO DE SEGUROS SOCIALES	0,995%
88	INVERSIONES MEDICAS DEL RISARALDA	70,040%
89	MUNICIPIO DE PEREIRA	4,524%
90	PALOMINO HERMANAS Y CIA EN C.S	0,264%
91	SERVICIO NACIONALDE APRENDIZAJE SENA	0,444%
92	SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDO DE PENSIONES Y CESANTIAS PORVENIR S.A	0,375%
93	SOCIEDAD HEMOCENTRO DEL CAFE Y TOLIMA GRANDE S.A	0,123%
94	SUMINISTROS HOSPITALARIOS DEL EJE CAFETERO LTDA	0,169%
TOTAL		100,00%

PLANO DE LOCALIZACIÓN

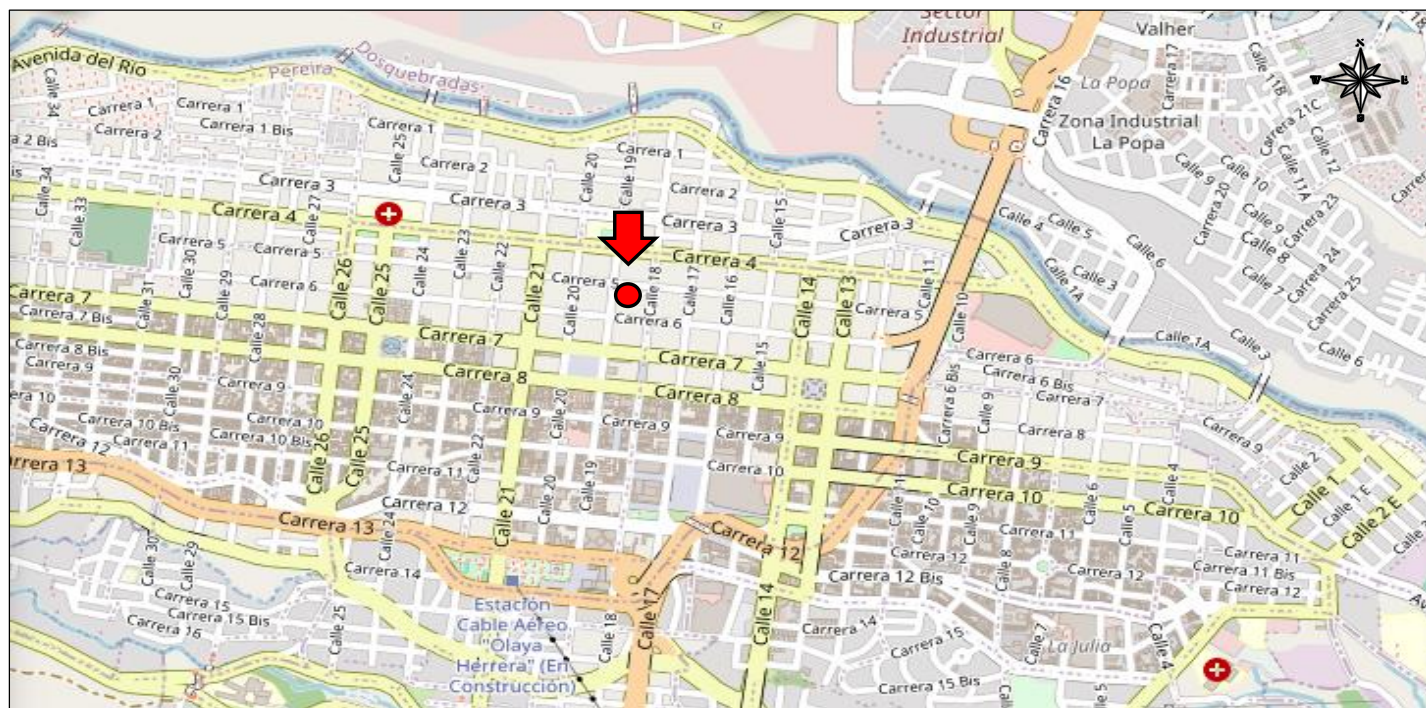
CALLE 19 ENTRE CARRERAS 5 Y 6
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA
CLÍNICA RISARALDA

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0221-21



SECTOR PLAZA DE BOLÍVAR
PEREIRA, RISARALDA

AGOSTO DE 2021



PLANO DE UBICACIÓN

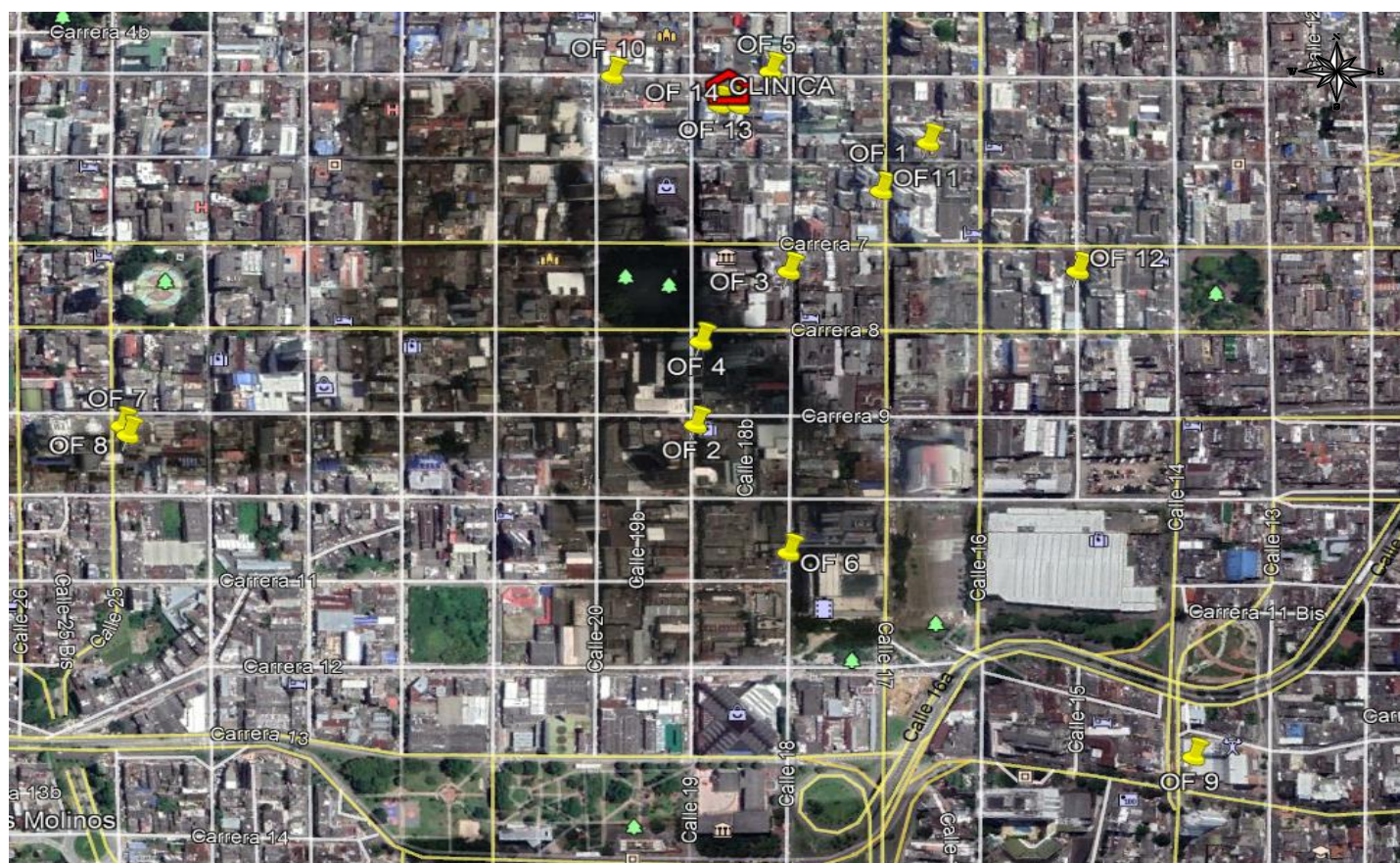
PLANO DE LOCALIZACIÓN OFERTAS

**CALLE 19 ENTRE CARRERAS 5 Y 6
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA
CLÍNICA RISARALDA**

**AVALÚO COMERCIAL
APRA 0221-21**

**SECTOR PLAZA DE BOLÍVAR
PEREIRA, RISARALDA**

AGOSTO DE 2021



PLANO DE UBICACIÓN OFERTAS

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CALLE 19 ENTRE CARRERAS 5 Y 6
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA
CLÍNICA RISARALDA

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0221-21

SECTOR PLAZA DE BOLÍVAR
PEREIRA, RISARALDA

AGOSTO DE 2021



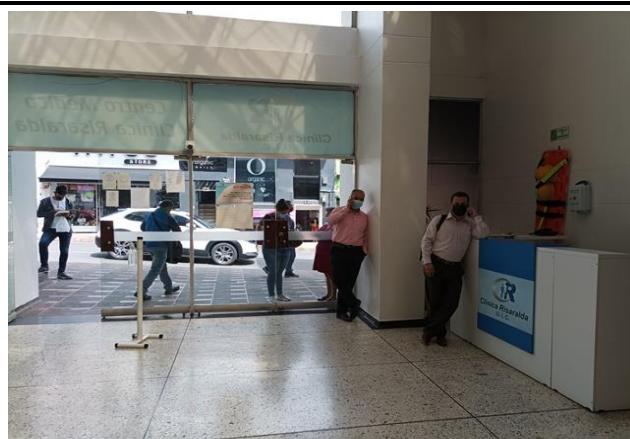
FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



VISTA GENERAL DE LA RECEPCIÓN



SÓTANO



SÓTANO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CALLE 19 ENTRE CARRERAS 5 Y 6
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA
CLÍNICA RISARALDA

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0221-21



SECTOR PLAZA DE BOLÍVAR
PEREIRA, RISARALDA

AGOSTO DE 2021



SOTANO



SOTANO



PISO 2



PISO 2



PISO 2



PISO 2

REGISTRO FOTOGRÁFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CALLE 19 ENTRE CARRERAS 5 Y 6
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA
CLÍNICA RISARALDA

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0221-21



SECTOR PLAZA DE BOLÍVAR
PEREIRA, RISARALDA

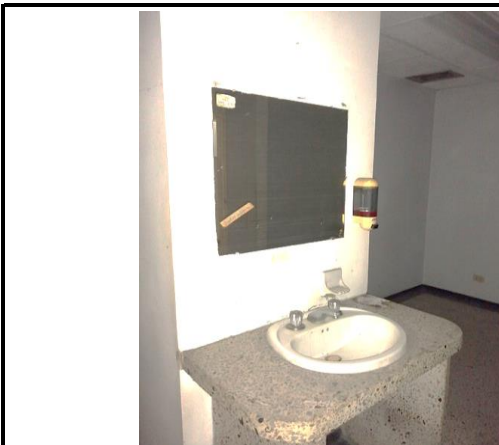
AGOSTO DE 2021



PISO 2



PISO 2



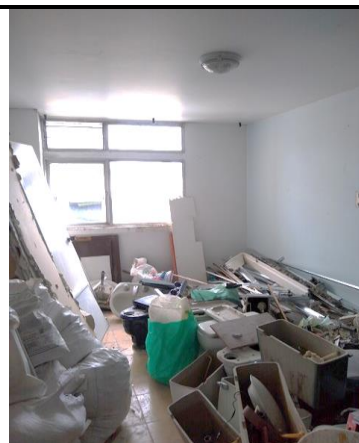
BAÑOS TIPO PISO 2



BAÑOS TIPO PISO 2



PISO 4



PISO 4

REGISTRO FOTOGRÁFICO

REGISTRO FOTOGRÁFICO

CALLE 19 ENTRE CARRERAS 5 Y 6
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA
CLÍNICA RISARALDA

AVALÚO COMERCIAL
APRA 0221-21



SECTOR PLAZA DE BOLÍVAR
PEREIRA, RISARALDA

AGOSTO DE 2021



PISO 4



BAÑO TIPO PISO 4



PISO 5



PISO 5



PISO 5



PISO 5

REGISTRO FOTOGRÁFICO

ESTUDIO DE MERCADO PREDIOS URBANOS EN P.H.
AGOSTO DE 2021 APRA 0221-21



No. Oferta	Tipo de Inmueble	Direccion	Valor Pedido Venta	% Neg	Valor Depurado Venta	Area Privada (m2)	Edad Edificio	Piso	No. Garajes	Vlr Garajes	Vlr m2 Venta	Vlr m2 Integral Venta	Observaciones	Nombre Fuente	Telefono Fuente	Fotografia o Pantallazo
1	OFICINA	CARRERA 6 CON CALLE 16	\$ 350.000.000	2%	\$ 343.000.000	219,00	30	3	0,0	\$ -	\$ 1.566.210	\$ 7.152	PISO DE 4 OFICINAS, IDEAL PARA CALL CENTER, CONSULTORIOS, OFICINA DE ASESORÍAS JURIDICAS ETC	BAI ASESORIA INM	3043896570	
2	OFICINA	CALLE 19 CON CARRERA 9	\$ 380.000.000	5%	\$ 361.000.000	208,00	20	2	0,0	\$ -	\$ 1.735.577	\$ 8.344	OFICINA CON COCINETA, 1 BAÑO, PISOS ENCHAPADOS EN EDIFICIO CON ASCENSOR. POCO NEGOCIABLE PUES YA LE BAJÓ EL PRECIO PREVIAMENTE	GLORIA RENTAR INM	3009121600	
3	OFICINA	CALLE 18 ENTRE CARRERAS 7 Y 8	\$ 400.000.000	7%	\$ 372.000.000	208,00	40	2	0,0	\$ -	\$ 1.788.462	\$ 8.598	OFICINA CON 15 ESPACIOS INDEPENDIENTES QUE SE PUEDEN ACOMODAR DE ACUERDO A DIVERSAS NECESIDADES. DOBLE ACCESO. 3 BAÑOS. UBICACIÓN APROXIMADA.	NICOLAS MALDONADO	3183756787 0363207374	
4	OFICINA	CALLE 19 No. 8-59	\$ 105.000.000	2%	\$ 102.900.000	40,00	25	5	1,0	\$ 15.000.000	\$ 2.197.500	\$ 54.938	OFICINA EN EL CENTRO , 105 MILLONES INCLUYE PARQUEDRO 40 M2 PISO 509, LA OFICINA ESTA EN BUEN ESTADO NO NECITA REMODELACIONES,	HENRY TELLEZ	310422220	
5	OFICINA	CARRERA 5 ENTRE CALLES 8 Y 19	\$ 260.000.000	5%	\$ 247.000.000	104,00	20	13	1,0	\$ 15.000.000	\$ 2.230.769	\$ 21.450	OFICINA EN EDIFICIO DE COMERCIO, MUEBLES EMPOTRADOS, ALARMA CONTRA ROBO E INCENDIO, COCINETA Y TRES BAÑOS,UBICACIÓN APROXIMADA.	OMAR PARRA	3216410762	
6	OFICINA	CALLE 18 CON CARRERA 11	\$ 220.000.000	3%	\$ 213.400.000	83,00	>30	15	1,0	\$ 15.000.000	\$ 2.390.361	\$ 28.800	OFICINA CON 1 BAÑO, EN EDIFICIO CON CIRCUITO CERRADO DE YV, VIGILANCIA 24 HRS Y CITOFONO. COCINETA, PISOS ENCHAPADOS, BIEN CONSERVADA	SARA VILLA INM SOE	3165264390 0363172900	
7	OFICINA	CALLE 25 ENTRE CARRERA 9 y 10	\$ 240.000.000	5%	\$ 228.000.000	91,00	1A8	5	1,0	\$ 15.000.000	\$ 2.340.659	\$ 25.722	UBICADA EN EL CENTRO, EN EL QUINTO PISO, CUENTA CON DOS ASCENSORES, EN EL QUINTO PISO, BAÑO PRIVADO Y UN ESPACIO DE PARQUEADERO.	INMOBILIARIA WILLIAM VELASQUEZ	3217468139	
8	OFICINA	CALLE 25 ENTRE CARRERA 9 y 10	\$ 195.000.000	10%	\$ 175.500.000	65,00	>30	3	1,0	\$ 15.000.000	\$ 2.469.231	\$ 37.988	OFICINA EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD, UBICADA EN EL 3ER PISO, CUENTA CON UN GARAJE PRIVADO, UN BAÑO, ACTUALMENTE SE ENCUENTRA RENTANDO.	INMOBILIARIA COSMOS	3164827744-3343633	
9	OFICINA	CALLE 14 CON CARRERA 13	\$ 420.000.000	5%	\$ 399.000.000	137,00	16A30	3	0,0	\$ -	\$ 2.912.409	\$ 21.258	CUENTA CON 137 MTS2 ESTA COMPLETAMENTE REMODELADA, ADEMAS TIENE DOBLE USO COMO OFICINA DE CARACTER COMERCIAL O LOCAL COMERCIAL TIENE COCINETA, BAÑOS, ZONA DE ARCHIVO.	ENTORNO SOLUCIONES INMOBILIARIAS	3155652446	
10	CONSULTORIO	CALLE 20 No. 5-07	\$ 130.000.000	10%	\$ 117.000.000	37,00	18	3	0,0	\$ -	\$ 3.162.162	\$ 85.464	CONSULTORIO DE 37M2 EN UN TERCER PISO, CUENTA CON ESPACIO ABIERTO Y BAÑO PRIVADO EL PISO ESTA PARA REMODELAR.	MARYRI	3234926392	
11	OFICINA	CALLE 17 # 6-42	\$ 900.000.000	10%	\$ 810.000.000	200,00	25	3	2,0	\$ 30.000.000	\$ 3.900.000	\$ 19.500	OFICINA UBICADA EN UN TERCER PISO, CUENTA CON 2 PARQUEADEROS, ESPACIO ABIERTO, EL EDIFICIO TIENE APROXIMADAMENTE 25 AÑOS, NO NECESITA REMODELACIONES IMPORTANTES LA OFICINA, ACTUALMENTE FUNCIONA COMO UNA BODEGA Y LA OTRA PARTE ESTA EN FUNCIONAMIENTO.	ALEJANDRA	3218313530	
12	CONSULTORIO	CALLE 15 ENTRE CARRERAS 7 Y 8	\$ 900.000.000	10%	\$ 810.000.000	190,00	25	2	2,0	\$ 30.000.000	\$ 4.105.263	\$ 21.607	CONSTA DE 4 CONSULTORIOS INDEPENDIENTES, 2 BAÑOS, RECEPCIONES, CONSULTORIO PREMIADO Y CON RED DE OXIGENO	STEVEN AGUIRRE	3176669638 3206881540	

13	CONSULTORIO	CALLE 19 No. 5-32 MISMO EDIFICIO	\$ 200.000.000	10%	\$ 180.000.000	38,44	44	7	0,0	\$ -	\$ 4.682.622	\$ 121.816	OFERTA DE VENTA DE UN ESPACIO DE CONSULTORIO EN EL PISO 7, EL CONSULTORIO 717 LA INFORMACION LA SUMINISTRARON EN ADMINISTRACION.	ADIMINISTRACIÓN	3105055559-3122517192	
14	CONSULTORIO	CALLE 19 No. 5-32 MISMO EDIFICIO	\$ 80.000.000	0%	\$ 80.000.000	36,00	44	8	0,0	\$ -	\$ 2.222.222	\$ 61.728	DADO SUMINISTADO EN ADMINISTRACION, SE VENDIO HACE UNOS MESES EL CONSULTORIO 808 EL VALOR DE VENTA FUE CERCANO A LOS 80 MILLONES, EL AREA ES UN APROXIMADO.	ADIMINISTRACIÓN	ADMINISTRACIÓN	

Ofertas	V/r m ² Area Privada
1	\$ 1.566.210
2	\$ 1.735.577
3	\$ 1.788.462
PROMEDIO	\$ 1.696.750
DESVIACION ESTANDAR	\$ 116.102
COEF. DE VARIACION	6,84%
LIMITE INFERIOR	\$ 1.580.648
LIMITE SUPERIOR	\$ 1.812.851
VALOR ADOPTADO	\$ 1.697.000
VALOR ADOPTADO	\$ 1.581.000

Ofertas	V/r m ² Area Privada
5	\$ 2.230.769
6	\$ 2.390.361
7	\$ 2.340.659
8	\$ 2.469.231
PROMEDIO	\$ 2.357.755
DESVIACION ESTANDAR	\$ 99.846
COEF. DE VARIACION	4,23%
LIMITE INFERIOR	\$ 2.257.909
LIMITE SUPERIOR	\$ 2.457.601
VALOR ADOPTADO	\$ 2.358.000
VALOR ADOPTADO	\$ 2.258.000

ANEXO 5. PRESUPUESTOS AVALÚO APRA 0221-21

A continuación, se presentan los presupuestos de las remodelaciones y adecuaciones para los ejercicios presentados en la metodología valuatoria del informe de avalúo APRA 0221-21.

Presupuesto remodelaciones ejercicio 1. Áreas inferiores

PRESUPUESTO - REMODELACIONES			
Capítulo	Descripción	Subtotal	% en presupuesto
2	Muros y repellos	\$ 19.009.723,37	16,59%
3	Instalaciones eléctricas	\$ 10.205.695,50	8,91%
4	Estructuras de cielo raso	\$ 21.510.060,02	18,77%
5	Acabados de muros y pisos	\$ 41.053.240,60	35,83%
7	Aseo general	\$ 4.300.000,00	3,75%
8	Personal de obra	\$ 8.091.242,00	7,06%
9	Imprevistos	\$ 10.416.996,15	9,09%
	VALOR TOTAL PRESUPUESTO	\$ 114.586.957,64	100,00%
	VALOR M2	\$	266.481,30
	VALOR M2 AJUSTADO	\$	270.000,00

Presupuesto remodelaciones ejercicio 1. Área superior:

PRESUPUESTO - REMODELACIONES			
Capítulo	Descripción	Subtotal	% en presupuesto
2	Muros y repellos	\$ 19.009.723,37	16,37%
3	Instalaciones eléctricas	\$ 10.205.695,50	8,79%
4	Estructuras de cielo raso	\$ 21.510.060,02	18,52%
5	Acabados de muros y pisos	\$ 41.053.240,60	35,35%
7	Aseo general	\$ 5.700.000,00	4,91%
8	Personal de obra	\$ 8.091.242,00	6,97%
9	Imprevistos	\$ 10.556.996,15	9,09%
	VALOR TOTAL PRESUPUESTO	\$ 116.126.957,64	100,00%
	VALOR M2	\$	203.731,50
	VALOR M2 AJUSTADO	\$	200.000,00

Presupuesto adecuaciones ejercicio 2. Áreas inferiores:

PRESUPUESTO - ADECUACIONES SUBDIVISIÓN UNIDADES PRIVADAS			
Capítulo	Descripción	Subtotal	% en presupuesto
1	Preliminares y demolición	\$ 4.843.263,88	2,69%
2	Muros y repellos	\$ 52.144.757,37	28,94%
3	Instalaciones eléctricas	\$ 10.205.695,50	5,66%
4	Estructuras de cielo raso	\$ 21.510.060,02	11,94%
5	Acabados de muros y pisos	\$ 41.053.240,60	22,78%
6	Carpintería madera, cerrajería y vidrios	\$ 7.443.324,01	4,13%
7	Aseo general	\$ 4.300.000,00	2,39%
8	Personal de obra	\$ 12.136.863,00	6,74%
9	Imprevistos	\$ 15.363.720,44	8,53%
10	Licencias	\$ 4.394.024,05	2,44%
11	Diseños	\$ 2.366.012,95	1,31%
12	Gastos notariales y registro	\$ 4.439.988,70	2,46%
	VALOR TOTAL PRESUPUESTO	\$ 180.200.950,52	100,00%
	VALOR M2	\$	419.071,98
	VALOR M2 AJUSTADO	\$	420.000,00

Presupuesto adecuaciones ejercicio 2. Área superior:

PRESUPUESTO - ADECUACIONES SUBDIVISIÓN UNIDADES PRIVADAS			
Capítulo	Descripción	Subtotal	% en presupuesto
1	Preliminares y demolición	\$ 4.843.263,88	2,63%
2	Muros y repellos	\$ 52.144.757,37	28,37%
3	Instalaciones eléctricas	\$ 10.205.695,50	5,55%
4	Estructuras de cielo raso	\$ 21.510.060,02	11,70%
5	Acabados de muros y pisos	\$ 41.053.240,60	22,33%
6	Carpintería madera, cerrajería y vidrios	\$ 7.443.324,01	4,05%
7	Aseo general	\$ 5.700.000,00	3,10%
8	Personal de obra	\$ 12.136.863,00	6,60%
9	Imprevistos	\$ 15.503.720,44	8,43%
10	Licencias	\$ 4.394.024,05	2,39%
11	Diseños	\$ 2.366.012,95	1,29%
12	Gastos notariales y registro	\$ 6.508.080,00	3,54%
	VALOR TOTAL PRESUPUESTO	\$ 183.809.041,82	100,00%
	VALOR M2	\$	322.472,00
	VALOR M2 AJUSTADO	\$	320.000,00

MIEMBROS DE:



*El suscrito Presidente Ejecutivo de la
Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá*

CERTIFICA



Que la firma **AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S – APRA S.A.S**, cuyo gerente es el doctor **WILSON SUÁREZ MERCHÁN**, es miembro activo de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** desde el primero (1º) de diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1.999) y se encuentra registrada con el código de afiliación N° 264.

Que dicha firma ha reportado ante esta entidad, la prestación de servicios en la actividad valuatoria. Por esta razón se ha registrado en la Rama de Empresas de Servicios Inmobiliarios y se ha inscrito en el capítulo de Avalúos, y en el Registro de Avalúos Corporativos (RAC) de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.

Se expide la presente a ocho (08) de enero de dos mil veinte (2.020).



Atentamente,



ANDRÉS MAURICIO MARTÍNEZ UMAÑA
Presidente Ejecutivo.



Vigencia: Treinta (30) días a partir de la fecha de expedición.

N.S. Quintero O.

**ORDEN CIVIL AL
MERITO**





PIN de Validación: a9ea0a09



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) **CRISTIAN ALBERTO BARACALDO ROJAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1070918425, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 28 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-1070918425.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) **CRISTIAN ALBERTO BARACALDO ROJAS** 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 28 Nov 2019	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 28 Nov 2019	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 28 Nov 2019	Regimen Régimen Académico	
Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil			
Alcance Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de	Fecha 28 Nov 2019	Regimen Régimen Académico	



PIN de Validación: a9ea0a09



tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha

28 Nov 2019

Regimen

Régimen
Académico

Régimen Académico Art 6 Literal A numeral (1) de la Ley 1673 de 2013

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC

Dirección: CALLE 130A #87A-66

Teléfono: 3108122993

Correo Electrónico: CROJASVOL@GMAIL.COM

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

Técnico Laboral en Avalúos- Universidad de Ciencias Aplicadas y Ambientales UDCA

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) **CRISTIAN ALBERTO BARACALDO ROJAS**, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. **1070918425**.

El(la) señor(a) **CRISTIAN ALBERTO BARACALDO ROJAS** 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: a9ea0a09



PIN DE VALIDACIÓN

a9ea0a09

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 Junio del 2021 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

CODIGO INMUEBLE

17798

Tipo de Inmueble:		Ciudad:		Matrículas Inmobiliarias	Tipo
CLINICA		PEREIRA		290-19802	PH
Dirección:	Barrio:	Localidad			
Calle 19 entre carrera 5 Y 6	Comuna centro	Nombre:		Código:	

AVALUO

Entidad Avaluadora:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.	Perito:	Cristian Alberto Baracaldo Rojas
NIT:	830022382-4	*RNA. No.	1070918425
Fecha del Avalúo:	30/07/2021	Expedido por:	RAA - ANA
		Vigencia del Avalúo:	1 año
		Relación Frente Fondo	N/A

DESCRIPCION GENERAL

Se trata de una dependencias ubicada en el segundo piso que corresponden a diferentes áreas de consultorios y unidades médicas de la "Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda"			
Area del Terreno (M2):	Area Privada (M2)	Area Construida (M2):	Area Libre (M2) : (Pacios, terrazas, etc)
-	399,25		
Estado de Conservación del Inmueble y Vetustez		Destinación del Inmueble:	Estrato:
aceptable estado de conservación requiere reparaciones, 44 años		Consultorio	No aplica
			% Copropiedad:
			5,73%

DESCRIPCION ESPECIFICA

Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:	Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:
Baños	5	Patio	-
Sala Comedor	-	Zona de lavandería	-
Alcobas	-	Terraza	-
Cocina	-	Hall	-

DESGLOSE DEL AVALUO

Areas	M2	Valor del M2	Valor Total
Terreno			
Construida	399,25	\$ 1.601.000,00	\$ 639.199.250,00
Construida Mezanine			
Depósito			
Otros			
TOTAL	399,25	\$ 1.601.000	\$ 639.199.250

Valor Avalúo Total:	\$ 639.199.250	Son:	SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS MONEDA LEGAL.
Valor Canon Arrendamiento:	\$ 0	Son:	
Tiempo de Comercialización en Meses:	12 y 24 meses	Porcentaje Proindiviso:	100,00%

DESCRIPCION BREVE DEL INMUEBLE

Un cuarto para sala de partos, sala de prematuros, sala de cuidados intensivos, cuarto para endoscopia, sala de yesos, cuarto para cirugía séptica, tres (3) salas de cirugía, sala de recuperación, cuarto de esterilización, sala de médicos, cuarto de servicios y cinco (5) baños privados.

COMENTARIOS

REPRESENTANTE LEGAL

REPORTE DE AVALÚOS

CODIGO INMUEBLE

17798

Tipo de Inmueble:	CLINICA	Ciudad:	PEREIRA	Matrículas Inmobiliarias	Tipo
Dirección:	Barrio:	Localidad		290-19804	PH
Calle 19 entre carrera 5 Y 6	Comuna centro	Nombre:	Código:		

AVALUO

Entidad Avaluadora:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.	Perito:	Cristian Alberto Baracaldo Rojas
NIT:	830022382-4	*RNA. No.	1070918425
Fecha del Avalúo:	30/07/2021	Expedido por:	RAA - ANA
		Vigencia del Avalúo:	1 año
		Relación Frente Fondo	N/A

DESCRIPCION GENERAL

Se trata de una dependencias ubicada en el cuarto piso que corresponden a diferentes áreas de consultorios y unidades médicas de la "Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda"					
Area del Terreno (M2):	Area Privada (M2)	Area Construida (M2):	Area Libre (M2) : (Pacios, terrazas, etc)		
-	370,65				
Estado de Conservación del Inmueble y Vetustez	Destinación del Inmueble:	Estrato:	% Copropiedad:		
aceptable estado de conservación requiere reparaciones, 44 años	Consultorio	No aplica	5,32%		

DESCRIPCION ESPECIFICA

Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:	Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:
Baños	13	Patio	-
Sala Comedor	-	Zona de lavandería	-
Espacios de consultorio	10	Terraza	-
Cocina	-	Hall	-

DESGLOSE DEL AVALUO

Areas	M2	Valor del M2	Valor Total
Terreno			
Construida	370,65	\$ 1.628.000,00	\$ 603.418.200,00
Construida Mezanine			
Depósito			
Otros			
TOTAL	370,65	\$ 1.628.000	\$ 603.418.200

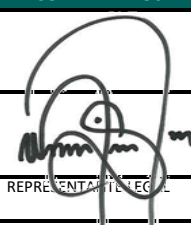
Valor Avalúo Total:	\$ 603.418.200	Son:	SEISCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.
Valor Canon Arrendamiento:	\$ 0	Son:	

Tiempo de Comercialización en Meses:	12 y 24 meses	Porcentaje Proindiviso:	100,00%
--------------------------------------	---------------	-------------------------	---------

DESCRIPCION BREVE DEL INMUEBLE

Diez (10) habitaciones, cada una con baño privado, una suite con baño privado, estadero para enfermeras con su respectivo baño, dos (2) salas de espera y dos (2) baños.

COMENTARIOS



 REPRESENTANTE LEGAL

REPORTE DE AVALÚOS

CODIGO INMUEBLE

17798

Tipo de Inmueble:	CLINICA	Ciudad:	PEREIRA	Matrículas Inmobiliarias	Tipo
Dirección:	Barrio:	Localidad		290-19805	PH
Calle 19 entre carrera 5 Y 6	Comuna centro	Nombre:	Código:		

AVALUO

Entidad Avaluadora:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.	Perito:	Cristian Alberto Baracaldo Rojas
NIT:	830022382-4	*RNA. No.	1070918425
Fecha del Avalúo:	30/07/2021	Expedido por:	RAA - ANA
		Vigencia del Avalúo:	1 año
		Relación Frente Fondo	N/A

DESCRIPCION GENERAL

Se trata de una dependencias ubicada en el quinto piso que corresponden a diferentes áreas de consultorios y unidades médicas de la "Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda"			
Area del Terreno (M2):	Area Privada (M2)	Area Construida (M2):	Area Libre (M2) : (Pacios, terrazas, etc)
-	370,65		
Estado de Conservación del Inmueble y Vetustez	Destinación del Inmueble:	Estrato:	% Copropiedad:
aceptable estado de conservación requiere reparaciones, 44 años	Consultorio	No aplica	5,32%

DESCRIPCION ESPECIFICA

Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:	Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:
Baños	13	Patio	-
Sala Comedor	-	Zona de lavandería	-
Espacios de consultorio	10	Terraza	-
Cocina	-	Hall	-

DESGLOSE DEL AVALUO

Areas	M2	Valor del M2	Valor Total
Terreno			
Construida	370,65	\$ 1.628.000,00	\$ 603.418.200,00
Construida Mezanine			
Depósito			
Otros			
TOTAL	370,65	\$ 1.628.000	\$ 603.418.200

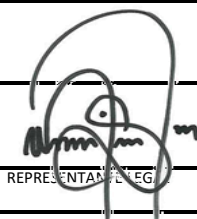
Valor Avalúo Total:	\$ 603.418.200	Son:	SEISCIENTOS TRES MILLONES CUATROCIENTOS DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL.
Valor Canon Arrendamiento:	\$ 0	Son:	

Tiempo de Comercialización en Meses:	12 y 24 meses	Porcentaje Proindiviso:	100,00%
--------------------------------------	---------------	-------------------------	---------

DESCRIPCION BREVE DEL INMUEBLE

Diez (10) habitaciones, cada una con baño privado, una suite con baño privado, estadero para enfermeras con su respectivo baño, dos (2) salas de espera y dos (2) baños.

COMENTARIOS



 REPRESENTANTE LEGAL

REPORTE DE AVALÚOS

CODIGO INMUEBLE

17798

Tipo de Inmueble:	Ciudad:	Matrículas Inmobiliarias	Tipo
CLINICA	PEREIRA	290-19822	PH
Dirección:	Barrio:	Localidad	
Calle 19 entre carrera 5 Y 6	Comuna centro	Nombre:	Código:

AVALUO

Entidad Avaluadora:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.	Perito:	Cristian Alberto Baracaldo Rojas
NIT:	830022382-4	*RNA. No.	1070918425
Fecha del Avalúo:	30/07/2021	Expedido por:	RAA - ANA
		Vigencia del Avalúo:	1 año
		Relación Frente Fondo	N/A

DESCRIPCION GENERAL

Se trata de una dependencias ubicada en el sotano que corresponden a diferentes áreas de consultorios y unidades médicas de la "Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda"			
Area del Terreno (M2):	Area Privada (M2)	Area Construida (M2):	Area Libre (M2) : (Pacios, terrazas, etc)
-	346,70	-	-
Estado de Conservación del Inmueble y Vetustez	Destinación del Inmueble:	Estrato:	% Copropiedad:
acceptable estado de conservación requiere reparaciones, 44 años	Consultorio	No aplica	4,97%

DESCRIPCION ESPECIFICA

Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:	Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:
Baños	1	Patio	-
Sala Comedor	-	Zona de lavandería	-
Espacios de consultorio	-	Terraza	-
Cocina	-	Hall	-

DESGLOSE DEL AVALUO

Areas	M2	Valor del M2	Valor Total
Terreno			
Construida	346,70	\$ 1.628.000,00	\$ 564.427.600,00
Construida Mezanine			
Depósito			
Otros			
TOTAL	346,70	\$ 1.628.000	\$ 564.427.600

Valor Avalúo Total:	\$ 564.427.600	Son:	QUINIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL
Valor Canon Arrendamiento:	\$ 0	Son:	

Tiempo de Comercialización en Meses:	12 y 24 meses	Porcentaje Proindiviso:	100,00%
--------------------------------------	---------------	-------------------------	---------

DESCRIPCION BREVE DEL INMUEBLE

Un espacio para parqueadero de ambulancias, rampa para acceso de vehículos, cuarto para caldera, cuarto para tanque de combustible, cuarto para basura y dependencias de la clínica y escaleras.

COMENTARIOS

REPRESENTANTE LEGAL

REPORTE DE AVALÚOS

CODIGO INMUEBLE

17798

Tipo de Inmueble:	CLINICA	Ciudad:	PEREIRA	Matrículas Inmobiliarias	Tipo
Dirección:	Barrio:	Localidad		290-74412	PH
Calle 19 entre carrera 5 Y 6	Comuna centro	Nombre:	Código:		

AVALUO

Entidad Avaluadora:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.	Perito:	Cristian Alberto Baracaldo Rojas
NIT:	830022382-4	*RNA. No.	1070918425
Fecha del Avalúo:	30/07/2021	Expedido por:	RAA - AN
		Vigencia del Avalúo:	1 año
		Relación Frente Fondo	N/A

DESCRIPCION GENERAL

Se trata de una dependencias ubicada en el segundo piso que corresponden a diferentes áreas de consultorios y planta de cirugía "Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda"			
Area del Terreno (M2):	Area Privada (M2)	Area Construida (M2):	Area Libre (M2) : (Pacios, terrazas, etc)
-	552,00		
Estado de Conservación del Inmueble y Vetustez	Destinación del Inmueble:	Estrato:	% Copropiedad:
aceptable estado de conservación requiere reparaciones, 44 años	Consultorio	No aplica	5,46%

DESCRIPCION ESPECIFICA

Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:	Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:
Baños	-	Patio	-
Sala Comedor	-	Zona de lavandería	-
Espacios de consultorio	-	Terraza	-
Cocina	-	Hall	-

DESGLOSE DEL AVALUO

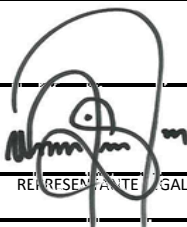
Areas	M2	Valor del M2	Valor Total
Terreno			
Construida	552,00	\$ 1.552.000,00	\$ 856.704.000,00
Construida Mezanine			
Depósito			
Otros			
TOTAL	552,00	\$ 1.552.000	\$ 856.704.000

Valor Avalúo Total:	\$ 856.704.000	Son:	OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL PESOS MONEDA LEGAL
Valor Canon Arrendamiento:	\$ 0	Son:	
Tiempo de Comercialización en Meses:	12 y 24 meses	Porcentaje Proindiviso:	100,00%

DESCRIPCION BREVE DEL INMUEBLE

Es un piso destinado a cirugía. Tiene además una zona de circulación entre la escalera y el ascensor.

COMENTARIOS



REPRESENTANTE LEGAL

CODIGO INMUEBLE

17798

Tipo de Inmueble:		Ciudad:	Matrículas Inmobiliarias	Tipo
CLINICA		PEREIRA	290-74414	PH
Dirección:	Barrio:	Localidad		
Calle 19 entre carrera 5 Y 6	Comuna centro	Nombre:		Código:

AVALUO

Entidad Avaluadora:	AVALUADORES PROFESIONALES ASOCIADOS S.A.S. APRA S.A.S.	Perito:	Cristian Alberto Baracaldo Rojas
NIT:	830022382-4	*RNA. No.	1070918425
Fecha del Avalúo:	30/07/2021	Expedido por:	RAA - ANA
		Vigencia del Avalúo:	1 año
		Relación Frente Fondo	N/A

DESCRIPCION GENERAL

Se trata de una dependencias ubicada en el cuarto piso (hospitalización) que corresponden a diferentes áreas de consultorios y unidades médicas de la "Unidad Inmobiliaria Cerrada Clínica Risaralda"			
Area del Terreno (M2):	Area Privada (M2)	Area Construida (M2):	Area Libre (M2) : (Patos, terrazas, etc)
-	456,00		
Estado de Conservación del Inmueble y Vetustez		Destinación del Inmueble:	Estrato:
aceptable estado de conservación requiere reparaciones, 44 años		Consultorio	No aplica
			% Copropiedad:
			5,36%

DESCRIPCION ESPECIFICA

Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:	Dependencias (Sala, Habitaciones, etc):	Cantidad:
Baños	-	Patio	-
Sala Comedor	-	Zona de lavandería	-
Espacios de consultorio	-	Terraza	-
Cocina	-	Hall	-

DESGLOSE DEL AVALUO

Areas	M2	Valor del M2	Valor Total
Terreno			
Construida	456,00	\$ 1.427.000,00	\$ 650.712.000,00
Construida Mezanine			
Depósito			
Otros			
TOTAL	456,00	\$ 1.427.000	\$ 650.712.000

Valor Avalúo Total:	\$ 650.712.000	Son:	SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES SETECIENTOS DOCE MIL PESOS MONEDA LEGAL.
Valor Canon Arrendamiento:	\$ 0	Son:	
Tiempo de Comercialización en Meses:	12 y 24 meses	Porcentaje Proindiviso:	100,00%

DESCRIPCION BREVE DEL INMUEBLE

Es un piso destinado a la hospitalización, con divisiones internas y servicios completos, se considera una sola unidad salvo en el corredor que se forma entre las escaleras y el ascensor.

COMENTARIOS

REPRESENTANTE LEGAL

Doctora

OLGA CRISTINA GARCÍA AGUDELO

JUEZA PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO DE PEREIRA

E. S. D.

REF: RADICACIÓN NÚMERO: 2014-00035
PROCESO: DIVISORIO DE MAYOR CUANTÍA
DEMANDANTE: WILLIAM FRANCO CASTAÑEDA Y DIANA MARÍA MU-
ÑOZ PÉREZ
DEMANDADOS: PROTECCIÓN S.A., LINDE COLOMBIA S.A., AMPARO VA-
LLEJO DE RAMÍREZ Y CIA. S.C.A. Y OTROS

De acuerdo con lo dispuesto por el Numeral 1 del Artículo 444 del Código General del Proceso, me permito presentar el AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES SECUESTRADOS pendientes para remate, a los cuales les corresponden los FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA números 290-19802, 290-19804, 290-19805, 290-19822, 290-74412 y 290-74414 realizado por APRA AVALÚOS.

De la señora Jueza GARCÍA AGUDELO, muy respetuosamente,



JAIME ALBERTO RESTREPO LÓPEZ

C.C. No. 10'241.323 de Manizales

T.P. No. 80.474 Consejo Superior de la Judicatura

AVALÚOS PROCESO DIVISORIO 2014-00035 WILLIAM FRANCO CASTAÑEDA Y OTROS

jaime alberto restrepo lopez <jrestrepol59@yahoo.es>

Mié 20/04/2022 11:24

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Risaralda - Pereira <j01ccper@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días: adjunto en formatos PDF MEMORIAL APORTANDO LOS AVALÚOS Y AVALÚO de los bienes pendiente de remate en el PROCESO DIVISORIO radicado número 2014-00035, DEMANDANTES WILLIAM FRANCO CASTAÑEDA Y OTRA, DEMANDADOS: PROTECCIÓN S.A. Y OTROS.

Cordialmente,

JAIME ALBERTO RESTREPO LÓPEZ
ABOGADO UNIVERSIDAD LIBRE
ESPECIALISTA EN DERECHO PROCESAL
UNIVERSIDAD DEL ROSARIO
CELULAR: 310 862 4305