A V A L Ú O
COMERCIAL CORPORADO

CLASE DE INMUEBLE:	Predio Urbano. Destinado a Atención Hospitalaria
DIRECCIÓN:	Carrera 4 entre Calles 23 y 24 lote 1; y Carrera 4 entre Calles 23 y 24, (Según Certificados de Tradición) y Carrera 4 # 23-55 y calle 24 # 4-35/37 (según nomenclatura urbana) Municipio de Pereira, Departamento de Risaralda.
SOLICITANTE	Gobernación de Risaralda Secretaría Administrativa.
PROPIETARIO:	Liga Contra el Cáncer Seccional Risaralda.
FECHA DE VISITA:	08 de junio de 2023.
FECHA DEL INFORME:	12 de Julio de 2023.
PERITO AVALUADOR:	Rainer Ramiro Ortiz Zapata
EMPRESA:	Century 21
AVAL:	Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero
VALOR POR AVALÚO:	**$ 23.168’105.520**

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.
2. DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO.
3. ASPECTO JURÍDICO.
4. NORMATIVIDAD URBANÍSTICA.
5. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.
6. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN.
7. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.
8. ASPECTO ECONÓMICO.
9. USO ACTUAL Y POTENCIAL.
10. FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO.
11. TÉCNICAS DE VALUACIÓN.
12. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA PARA EL AVALÚO.
13. MEMORIA DE CÁLCULO.
14. VALOR RAZONABLE.
15. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR.
16. REVISIÓN TÉCNICA.
17. AVALUO DE REPOSICIÓN – VALOR PARA SEGURO.
18. MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE.
19. CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO.
20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.
21. DESCRIPCIÓN FOTOGRÁFICA.
22. DOCUMENTOS ANEXOS.

INFORME DE VALUACIÓN DE UN INMUEBLE URBANO DE USO INSTITUCIONAL

1.- MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. CLASE DE AVALÚO:

El presente avalúo tiene la finalidad de establecer el Valor de Mercado de un predio urbano destinado a Clínica y Centro de Atención Médica cumpliendo toda la normatividad vigente, conformado por el terreno y la construcción sobre él levantada.

1.2. DEFINICIÓN DE VALOR DE MERCADO:

El Valor de Mercado se define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción”.

1.3. PROPÓSITO DEL AVALÚO:

Estimar el Valor de Mercado debidamente aprobado a través de un comité de avalúos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero (Avalúo Corporado), de los bienes inmuebles que más adelante se identifican, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

1.4. SOLICITANTE DEL AVALÚO:

Gobernación del Risaralda Secretaría Administrativa.

1.5. DESTINATARIO DEL AVALÚO:

Gobernación del Risaralda Secretaría Administrativa.

1.6. USO QUE SE LE DARÁ A LA VALUACIÓN:

Valoración de activos.

1.7. TIPO DE INMUEBLE QUE SE AVALÚA:

Dos lotes de terreno separados jurídicamente, pero unidos físicamente, donde se encuentran un edificio de cuatro pisos y una edificación de dos pisos.

1.8. DESTINACIÓN ECONÓMICA ACTUAL DEL INMUEBLE:

Clínica y Centro de Atención Médica.

1.9. PROPIETARIO DE LOS INMUEBLES:

Liga Contra el Cáncer Seccional Risaralda.

1.10. DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

Carrera 4 entre Calles 23 y 24 lote 1; y Carrera 4 entre Calles 23 y 24, (Según Certificados de Tradición) y Carrera 4 # 23-55 y calle 24 # 4-35/37 (según nomenclatura urbana).

1.10.1. BARRIO: San Jorge.

1.10.2. MUNICIPIO / CIUDAD: Pereira.

1.10.3. DEPARTAMENTO: Risaralda.

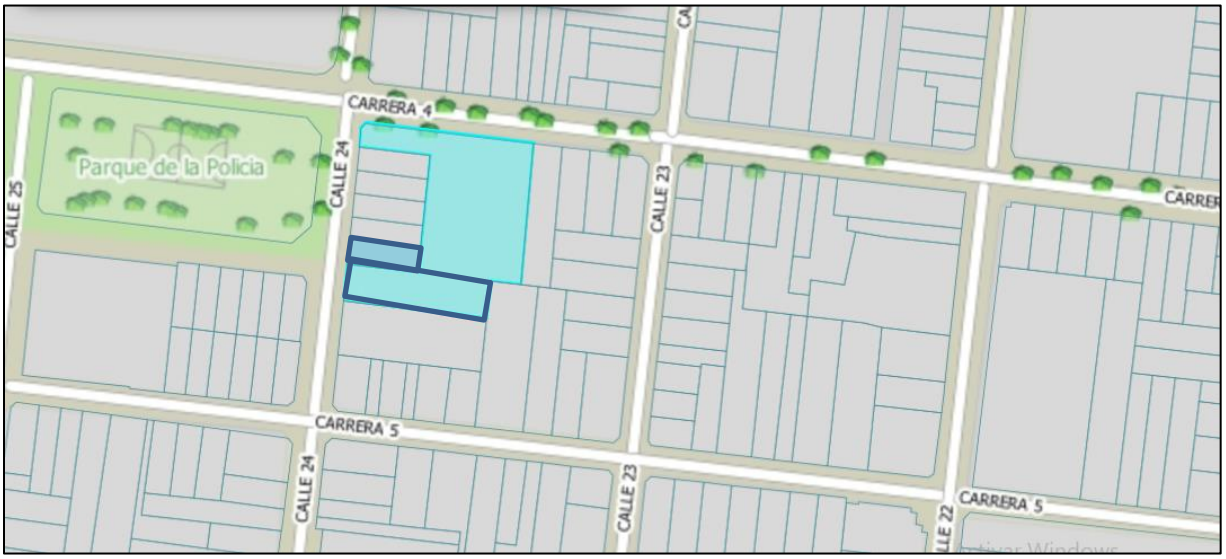
1.11. LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA DEL INMUEBLE:



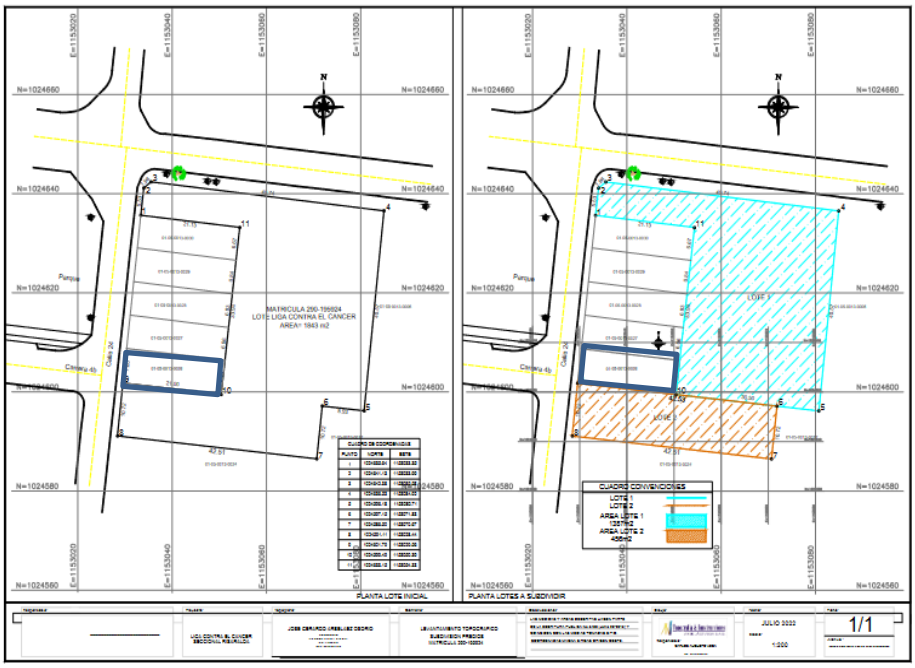
Fuente: Bing Maps.



Fuente: Google Maps.



Fuente: Tomado del IDEAMCO



Plano suministrado por Liga contra el Cáncer



Fuente: Vuelo Drone – Mavic Pro.

1.12. VECINDARIO INMEDIATO:

La zona está conformada por una zona comercial, institucional y residencial con viviendas de uso unifamiliar, bi familiar y multifamiliar; además en su entorno está el Hospital San Jorge, Parque de la Policía, Parque Jorge Eliecer Gaitán y Parque el Lago, Laboratorio Clínico Patológico López Correa, hoteles, restaurantes, Comfamiliar Sede Centro, Comando de la Policía de Pereira, Atento Pereira, Iglesia de Dios Ministerial de Jesucristo, la Carrera 4 y la Calle 24 las cuales son de alto flujo vehicular, entre otros.

1.13. CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA:

La zona está en su gran mayoría ocupada por locales comerciales, algunas viviendas y el Hospital San Jorge lo que hacen que se mezcle lo residencial con lo comercial y lo institucional.

1.14. VÍAS DE ACCESO:

1.14.1. VÍAS PRINCIPALES: Carrera 4 y Calle 24.

1.14.2. VÍAS SECUNDARIAS: Carreras 5 y Calle 22.

1.14.3. INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DE LA ZONA:

VÍAS:	Pavimentadas.
ANDENES:	Si.
SARDINELES:	Si.
ALUMBRADO PÚBLICO:	Si.
SERVICIOS PÚBLICOS:	Completos y en funcionamiento.

1.15. SERVICIOS PÚBLICOS DE LA ZONA:

El sector cuenta con servicios de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas domiciliario.

1.16. TRANSPORTE PÚBLICO:

El servicio de transporte público al sector es excelente, atendido por el transporte masivo Megabus, buses, busetas, taxis y carros particulares.

1.17. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LA ZONA:

Dicho sector se encuentra catalogado como actividad múltiple.

1.18. FECHA DE LA VISITA:

Junio 08 de 2023.

2.- DOCUMENTOS SUMINISTRADOS PARA EL AVALÚO

Copia de los Certificados de Tradición impresos el 16 de junio de 2023.
Copia de la Escritura Pública No. 6.641 de 21 de diciembre de 2022 de la Notaría Cuarta de Pereira.
Licencia Urbanística No. 002059 del 26 de Noviembre de 2007 emitido por la Curaduría Urbana Segunda de Pereira.
Licencia Urbanística No. 003032 del 30 de Julio de 2010 emitido por la Curaduría Urbana Segunda de Pereira
Licencia Urbanística de División, Resolución No. 66001-2-22-1732 del 01 de Noviembre de 2022
Planos Arquitectónicos.

3- ASPECTO JURÍDICO

PROPIETARIO	Liga Contra el Cáncer Seccional Risaralda.
ESCRITURAS PÚBLICAS No.	6641 del 21 de Diciembre de 2022.
NOTARÍAS:	Cuarta de Pereira.
MATRÍCULAS INMOBILIARIAS	290-247296 Lote Uno 290-247298
CÉDULA CATASTRAL	660010105000000130001000000000 ME.

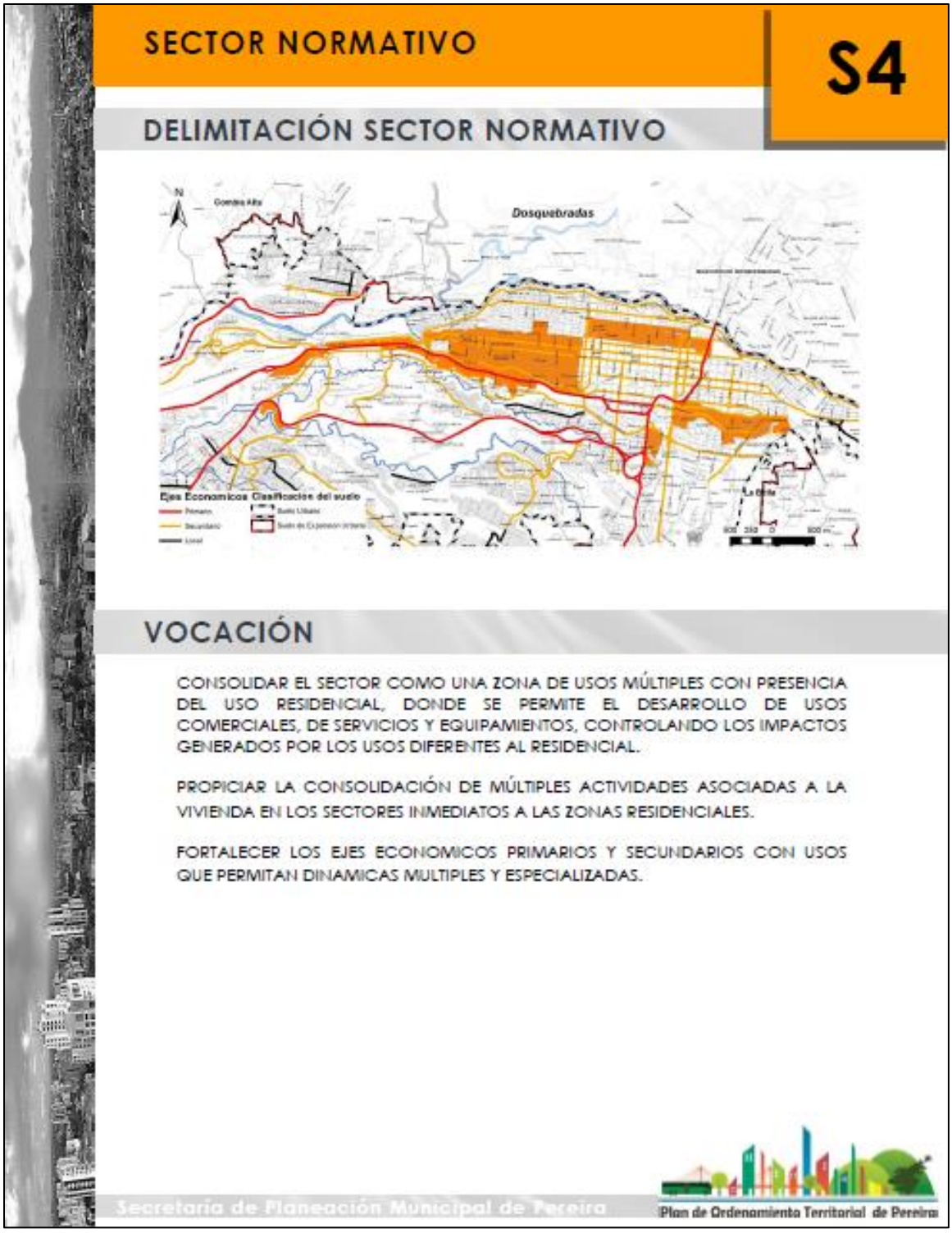
NOTA: El anterior informe no constituye un estudio de títulos.

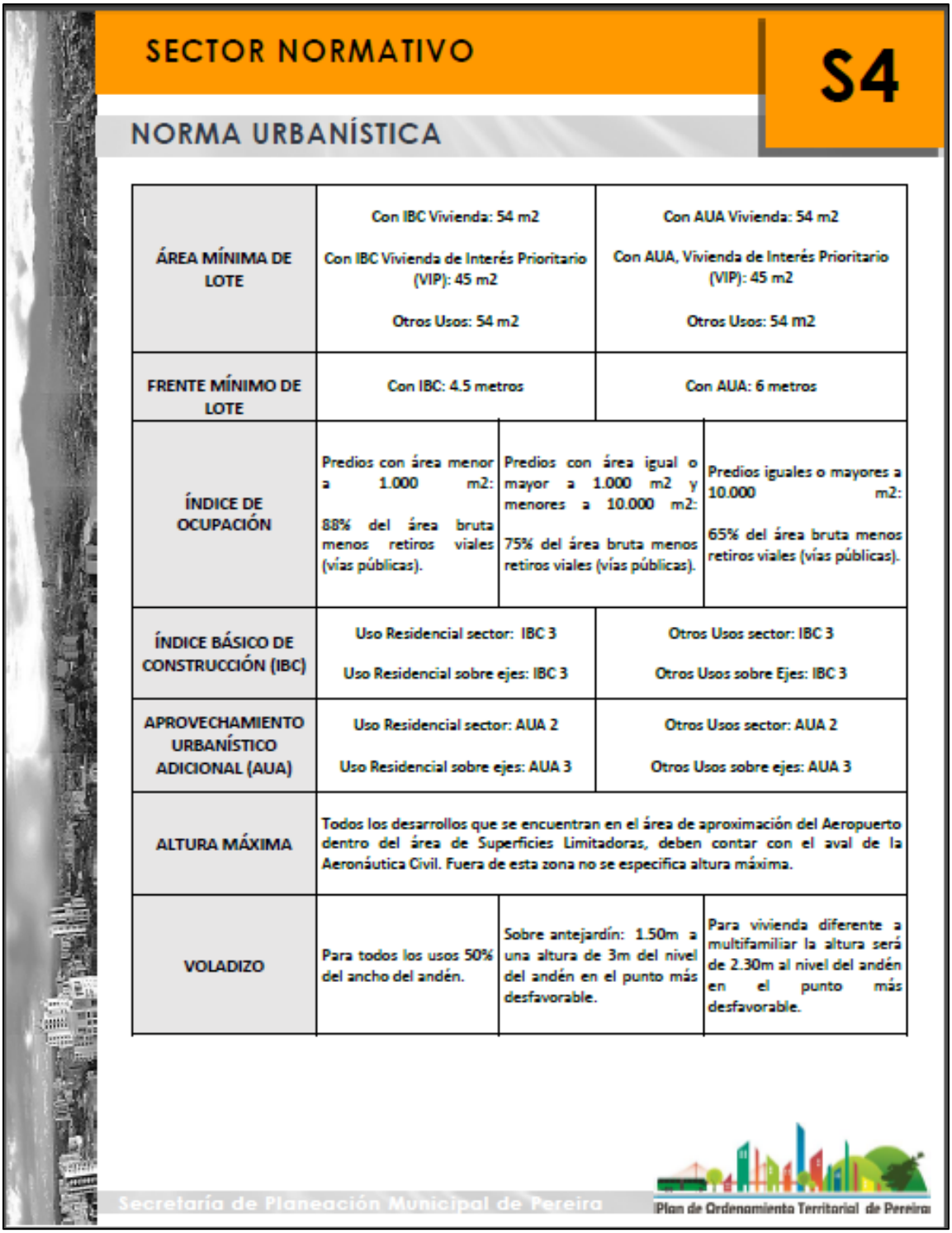
FIN DE LA PÁGINA

4.- NORMATIVIDAD URBANÍSTICA

Acuerdo 035 de 2016




SECTOR NORMATIVO
S4
DELIMITACIÓN SECTOR NORMATIVO
Dosquebradas
Ejes Economicos Clasificacion del suelo
VOCACIÓN
CONSOLIDAR EL SECTOR COMO UNA ZONA DE USOS MÚLTIPLES CON PRESENCIA DEL USO RESIDENCIAL, DONDE SE PERMITE EL DESARROLLO DE USOS COMERCIALES, DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS, CONTROLANDO LOS IMPACTOS GENERADOS POR LOS USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL.
PROPICIAR LA CONSOLIDACIÓN DE MÚLTIPLES ACTIVIDADES ASOCIADAS A LA VIVIENDA EN LOS SECTORES INMEDIATOS A LAS ZONAS RESIDENCIALES.
FORTALECER LOS EJES ECONOMICOS PRIMARIOS Y SECUNDARIOS CON USOS QUE PERMITAN DINAMICAS MULTIPLES Y ESPECIALIZADAS.
Secretaría de Planeación Municipal de Pereira
Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira



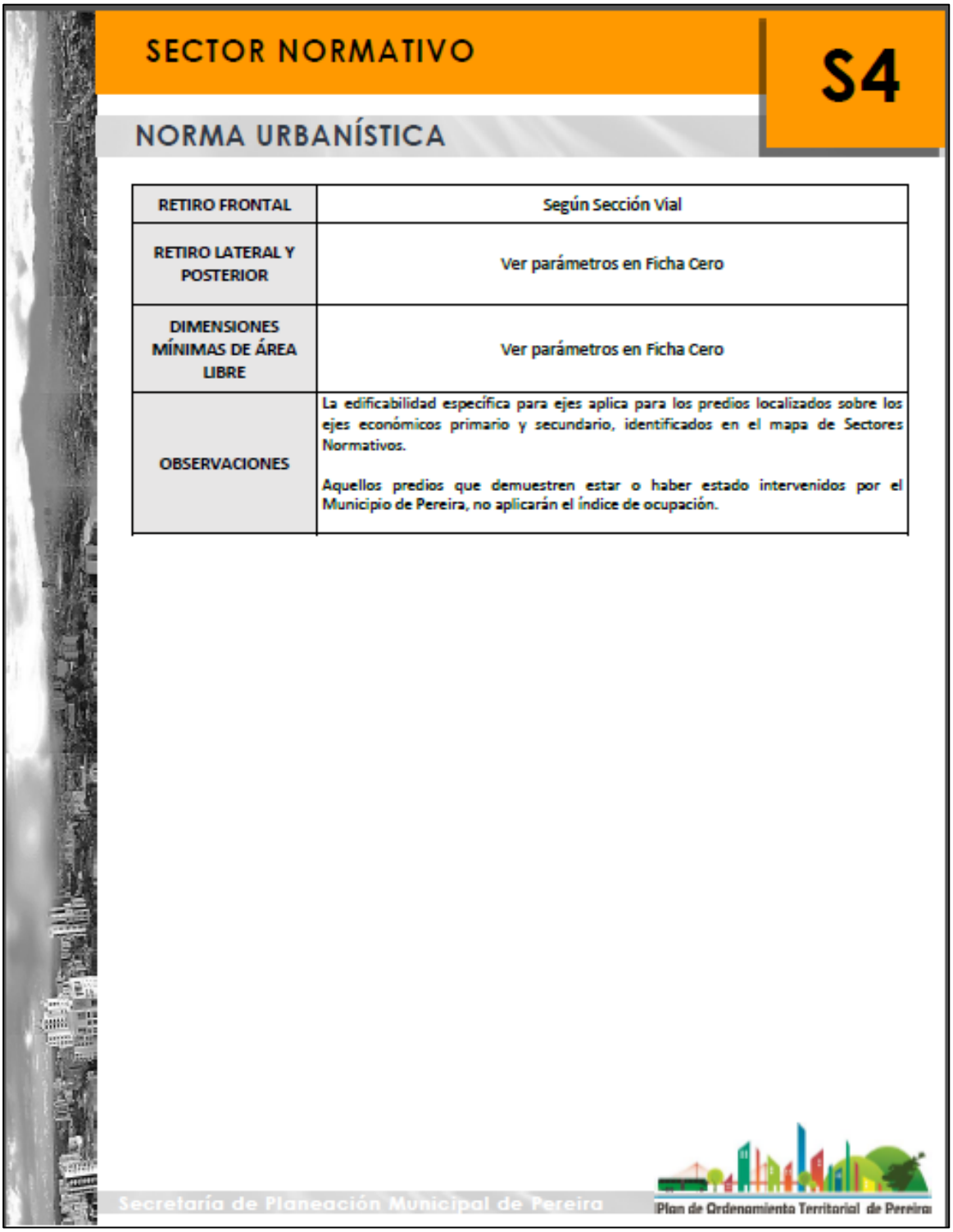
SECTOR NORMATIVO S4

NORMA URBANÍSTICA

ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Con IBC Vivienda: 54 m2 Con IBC Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2		Con AUA Vivienda: 54 m2 Con AUA, Vivienda de Interés Prioritario (VIP): 45 m2 Otros Usos: 54 m2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	Con IBC: 4.5 metros		Con AUA: 6 metros
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	Predios con área menor a 1.000 m2: 88% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios con área igual o mayor a 1.000 m2 y menores a 10.000 m2: 75% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).	Predios iguales o mayores a 10.000 m2: 65% del área bruta menos retiros viales (vías públicas).
ÍNDICE BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN (IBC)	Uso Residencial sector: IBC 3 Uso Residencial sobre ejes: IBC 3		Otros Usos sector: IBC 3 Otros Usos sobre Ejes: IBC 3
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ADICIONAL (AUA)	Uso Residencial sector: AUA 2 Uso Residencial sobre ejes: AUA 3		Otros Usos sector: AUA 2 Otros Usos sobre ejes: AUA 3
ALTURA MÁXIMA	Todos los desarrollos que se encuentran en el área de aproximación del Aeropuerto dentro del área de Superficies Limitadoras, deben contar con el aval de la Aeronáutica Civil. Fuera de esta zona no se especifica altura máxima.		
VOLADIZO	Para todos los usos 50% del ancho del andén.	Sobre antejardín: 1.50m a una altura de 3m del nivel del andén en el punto más desfavorable.	Para vivienda diferente a multifamiliar la altura será de 2.30m al nivel del andén en el punto más desfavorable.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira



SECTOR NORMATIVO

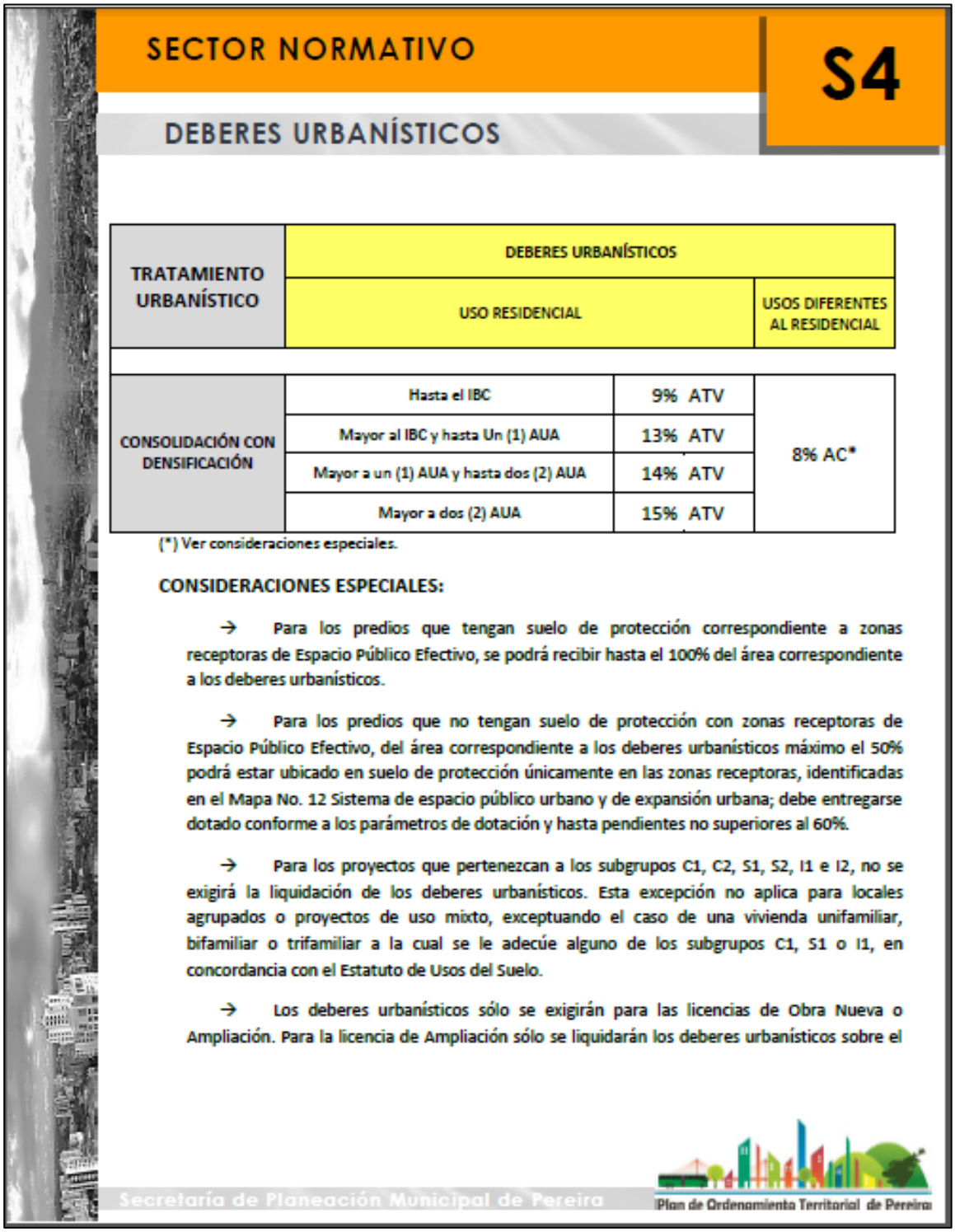
S4

NORMA URBANÍSTICA

RETIRO FRONTAL	Según Sección Vial
RETIRO LATERAL Y POSTERIOR	Ver parámetros en Ficha Cero
DIMENSIONES MÍNIMAS DE ÁREA LIBRE	Ver parámetros en Ficha Cero
OBSERVACIONES	La edificabilidad específica para ejes aplica para los predios localizados sobre los ejes económicos primario y secundario, identificados en el mapa de Sectores Normativos. Aquellos predios que demuestren estar o haber estado intervenidos por el Municipio de Pereira, no aplicarán el índice de ocupación.

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira



SECTOR NORMATIVO **S4**

DEBERES URBANÍSTICOS

TRATAMIENTO URBANÍSTICO	DEBERES URBANÍSTICOS		
	USO RESIDENCIAL		USOS DIFERENTES AL RESIDENCIAL
CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN	Hasta el IBC	9% ATV	8% AC*
	Mayor al IBC y hasta Un (1) AUA	13% ATV	
	Mayor a un (1) AUA y hasta dos (2) AUA	14% ATV	
	Mayor a dos (2) AUA	15% ATV	

(*) Ver consideraciones especiales.

CONSIDERACIONES ESPECIALES:

→ Para los predios que tengan suelo de protección correspondiente a zonas receptoras de Espacio Público Efectivo, se podrá recibir hasta el 100% del área correspondiente a los deberes urbanísticos.

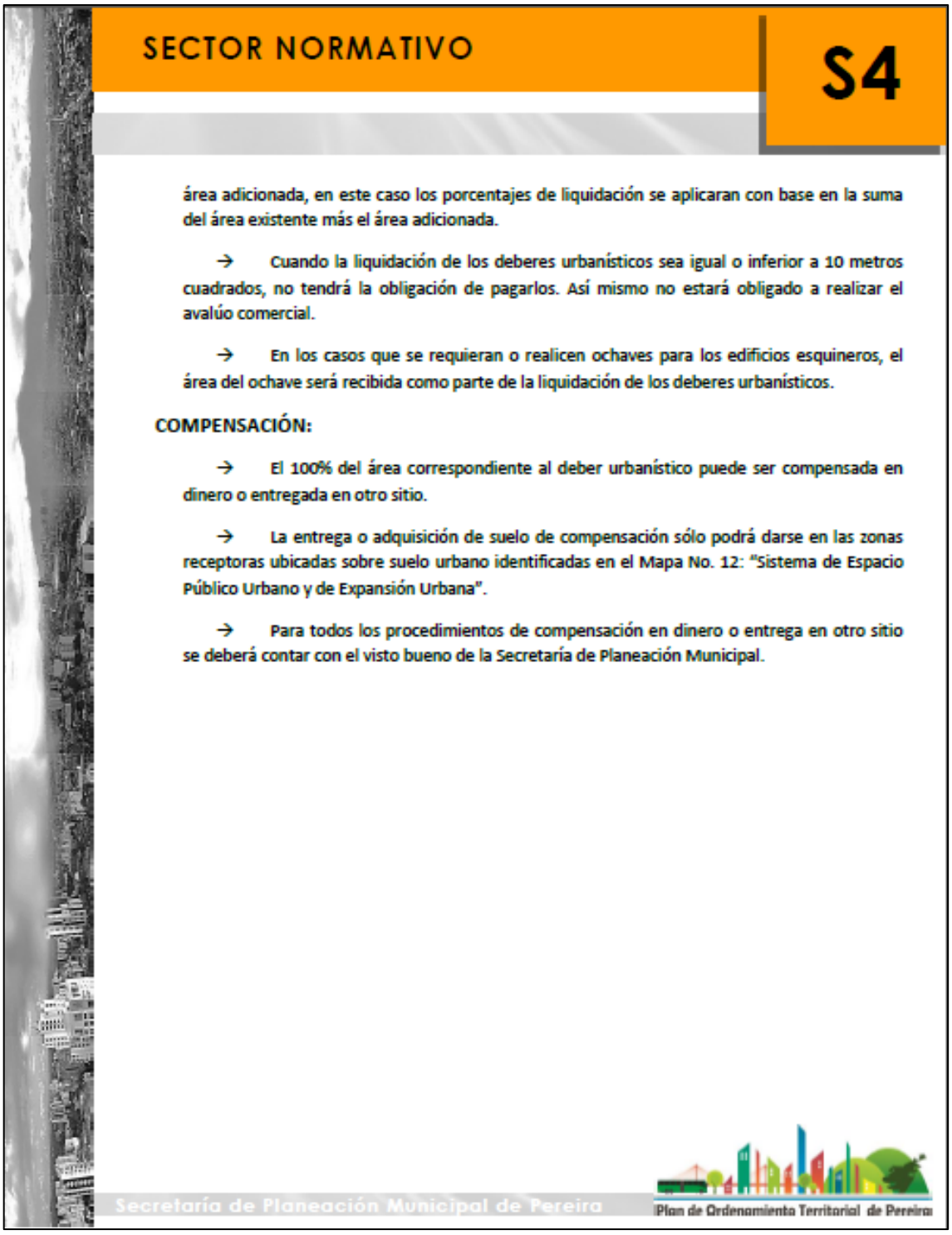
→ Para los predios que no tengan suelo de protección con zonas receptoras de Espacio Público Efectivo, del área correspondiente a los deberes urbanísticos máximo el 50% podrá estar ubicado en suelo de protección únicamente en las zonas receptoras, identificadas en el Mapa No. 12 Sistema de espacio público urbano y de expansión urbana; debe entregarse dotado conforme a los parámetros de dotación y hasta pendientes no superiores al 60%.

→ Para los proyectos que pertenezcan a los subgrupos C1, C2, S1, S2, I1 e I2, no se exigirá la liquidación de los deberes urbanísticos. Esta excepción no aplica para locales agrupados o proyectos de uso mixto, exceptuando el caso de una vivienda unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar a la cual se le adecúe alguno de los subgrupos C1, S1 o I1, en concordancia con el Estatuto de Usos del Suelo.

→ Los deberes urbanísticos sólo se exigirán para las licencias de Obra Nueva o Ampliación. Para la licencia de Ampliación sólo se liquidarán los deberes urbanísticos sobre el

Secretaría de Planeación Municipal de Pereira

Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira


SECTOR NORMATIVO
S4
área adicionada, en este caso los porcentajes de liquidación se aplicaran con base en la suma del área existente más el área adicionada.
→ Cuando la liquidación de los deberes urbanísticos sea igual o inferior a 10 metros cuadrados, no tendrá la obligación de pagarlos. Así mismo no estará obligado a realizar el avalúo comercial.
→ En los casos que se requieran o realicen ochaves para los edificios esquineros, el área del ochave será recibida como parte de la liquidación de los deberes urbanísticos.
COMPENSACIÓN:
→ El 100% del área correspondiente al deber urbanístico puede ser compensada en dinero o entregada en otro sitio.
→ La entrega o adquisición de suelo de compensación sólo podrá darse en las zonas receptoras ubicadas sobre suelo urbano identificadas en el Mapa No. 12: "Sistema de Espacio Público Urbano y de Expansión Urbana".
→ Para todos los procedimientos de compensación en dinero o entrega en otro sitio se deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Municipal.
Secretaría de Planeación Municipal de Pereira
Plan de Ordenamiento Territorial de Pereira

5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LOS TERRENOS

Los Predios a valorar son dos lotes de terreno que se encuentran unidos físicamente pero separados jurídicamente, donde está actualmente construida la Clínica Liga Contra el Cáncer

5.1. ÁREAS DEL TERRENO:

Descripción	Área m²
Lote 1	1.387,00
Lote 2	602,00

Fuente: Copia de Escritura Publica No. 6.641 el 21 de diciembre de 2022 y copia de los Certificados de tradición.

LOTE UNO CARRERA 4ª, ENTRE CALLES 23 Y 24 (Según Escritura No. 6.641)

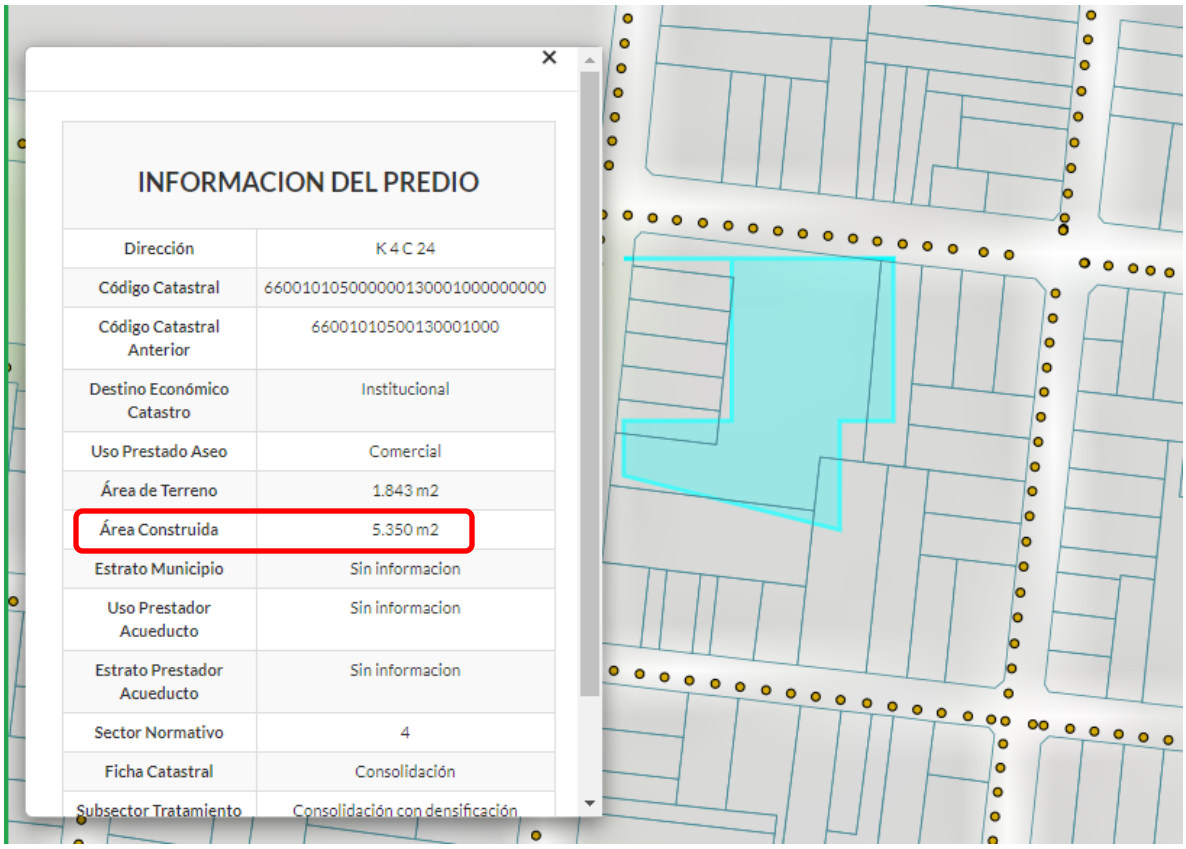
Expresados en el sistema de Coordenadas Magna Sirgas origen Oeste. Partiendo del punto 1 de coordenadas E= 1153033.35 N= 1024635.64, localizado en el costado Este de la calle 24; se sigue al Norte en distancia de 5.53m. hasta el punto 2 E= 1153033.99 N= 1024641.13 localizado en la esquina con la carrera 4ª se sigue al Noreste en distancia de 1.96 m hasta el punto 3 E= 1153035.53 N= 1024642.38 localizado en la esquina Sureste de la carrera 4ª con calle 24, se sigue por la carrera 4ª en distancia de 49.74 m hasta el punto 4 E= 1153084.92 N= 1024636.53, donde se deja la vía y se sigue al sur por lindero del predio 01-05-0013-0006-000 en distancia de 40.57 m hasta el punto 5 de coordenadas E= 1153080.71 N= 1024596.18, donde se sigue el Oeste por el lindero del predio 01-05-0013-0017-000 en distancia de 8.93 m hasta el punto 6 E= 1153071.83 N= 1024597.15 donde se sigue hacia el mismo costado Oeste en distancia de 21.57 m hasta el punto 10 E= 1153050.39 N= 1024599.49, se sigue al Norte lindando con los predios 01-05-0013-0026-000 en distancia de 6.94 m 01-05-0013-0027-000 en distancia de 6.66 m, 01-05-0013-0028-000 en distancia de 6.83 m: 01-05-0013-0029-000 en distancia de 6.84 m y 6.67 m lindando con el predio 01-05-0013-0030-000 en una distancia total de 33.94 ml hasta el punto 11 E= 1153054.33 N= 1024633.15, done se sigue al Oeste en distancia 21.13 m lindando con el predio 01-05-0013-0030-000 hasta el punto 1, punto de partida.

LOTE DOS CARRERA 4ª, CALLE 12 Y 24 (Según Escritura No. 6.641)

Expresados en el sistema de Coordenadas Magna Sirgas origen Oeste, Partiendo del Punto 1E= 1153030.40 N= 1024608.74, al Norte lindando con el predio 01-05-

0013-0027 en distancia de 20.90 hasta el punto 2 E= 1153051.20 N= 1024606.38, donde se sigue al Sur lindando con el Lote No. 1 en distancia de 6.94 m hasta el punto 3 E= 1153050.39 N= 1024599.49, se sigue por el Norte lindando con el mismo Lote No 1 en distancia de 21.53 m hasta el punto 4 E= 1153071.83 N= 1024597.15, donde se sigue al Sur lindando con el mismo predio en distancia de 10.72 m hasta el punto 5 E= 1153070.67 N=1024586.50; se sigue el Oeste lindando con el predio 01-05-0013-0024-000 en distancia de 42.51 m hasta el punto 6 E= 1153028.44 N= 1024591.11, localizado en el costado Este de la calle 24; se sigue al Norte en distancia de 10.72 m, hasta el punto 7 E= 1153029.56 N= 1024601.79, donde se sigue al mismo costado Este de la calle 24 en distancia de 7.00 m hasta el punto 1, punto de partida.

5.2.1 INFORMACIÓN CATASTRAL



5.2.2. COORDENADAS DE GEORREFERENCIACIÓN

Latitud: 4°49'02.8"N
Longitud: -75°41'51.8"W

6.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA CONSTRUCCIÓN

El predio a valorar es una construcción levantada en estructura tradicional porticada en dos módulos de diferentes edades con alturas que varían entre un piso y cuatro pisos, tiene fachada en graniplast texturizado y parte enchapado en panelflex; interiormente consta de:

6.1. NÚMERO DE NIVELES: 4.

6.2. VIDA ÚTIL: 70 y 100 años

6.3. EDAD APROXIMADA: 15 años.

6.4. VIDA REMANENTE: 55 y 85 años.

Nota: *La clínica se encuentra conformada por dos construcciones las cuales tienen edades que oscilan entre15 años Edificio de tres pisos y 46 años vivienda de la Calle 24, con remodelaciones para su uso recientes; razón por lo cual se le da una edad aproximada de 15 años.*

6.5. ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN:

La construcción es remodelada cumpliendo todas las normas de Sismo Resistencia NSR10, la cual se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

6.6. ESTADO DE LOS MATERIALES Y ACABADOS:

En general los materiales y acabados se encuentran en buen estado.

6.7. DEPENDENCIAS DE LA CONSTRUCCIÓN:

PRIMER PISO.

Se accede por tres puertas, dos de ellas de doble nave en aluminio y vidrio para usuarios, y la otra metálica enrollable tipo cortina para ambulancias por la carrera cuarta, además cuenta con una puerta en aluminio y vidrio para la tienda de la Liga y por la calle 24 tiene una puerta metálica de doble nave para acceso de carrosa fúnebre y retiro de residuos peligrosos; dos puertas metálicas peatonales para acceso del personal administrativo; interiormente está compuesto por:

- Sala de Espera Principal: Acceso por dos puertas en aluminio y vidrio, una de ellas con contrapuerta de reja metálica, tiene módulo de atención al usuario con dos puestos de trabajo, dos baños con sanitario y lavamanos, paredes enchapadas en cerámica y puertas de acceso en madera.
  Al fondo cuenta con nueve módulos de atención.
- Puesto de Control, Con puerta de acceso corrediza es un salón abierto destinado a oficina.
- Módulo de SIAU Con puerta de acceso en vidrio templado, ubicado a un costado del acceso principal.
- Pasillo Corredor.
- Consultorio Tipo: Acceso por una puerta en madera, tiene ventanal por un costado, aire acondicionado mini Split; además cuenta con un baño privado con sanitario y lavamanos.
- Batería de Baños: cuenta con dos baterías de baños uno para damas y otro para caballeros; Damas cuenta con dos sanitarios y dos lavamanos; Caballeros sanitario, orinal y lavamanos las paredes se encuentran enchapadas en cerámica.
- Sala de Espera Particulares y Medicina Prepagada.
- Estación de Ginecología y Facturación.
- Hall de Iluminación destinado a sala de espera y punto de caja
- Pasillo de Circulación.
- Tres Consultorios, Dos de Ginecología con baño privado y Uno para ecografía los consultorios cuentan con aire acondicionado mini Split, los tres con sistema de extracción de aire.
- Cuarto Sucio: Puerta de acceso en madera, tiene mesón en acero inoxidable con lavaplatos.
- Cuarto de Aseo puerta de acceso en madera con poceta para traperos.
- Módulo de Caja con ventanal de atención en vidrio templado.
- Pasillo de Circulación con sala de Espera.
- Oficina de Psicología con apoyo psicosocial.
- Sala de Citología con dos puertas de acceso, cuenta con dos baños con sanitario y lavamanos; cuenta con aire acondicionado mini split.
- Estación de Enfermería y Facturación de Urología con sala de espera.
- Tres Consultorios de Urología, dos de ellos con baño privado, uno de ellos con un mesón en acero y dos de ellos con aire acondicionado Mini Split.
- Imagenología y Rayos X, cuenta con pasillo, zona de Ecografías con dos vestier y dos salas de ecografía con aire acondicionado, cuarto eléctrico de comunicaciones, baños para pacientes con sanitario y lavamanos, zona de Mamografía tiene tres vestier y la sala de Mamografía con aire acondicionado, Sala de Tomógrafo con aire acondicionado, Estación de

Rayos X, Sala de Rayos X, Área Encuestas de Mamografía cuenta con aire acondicionado y baño privado con sanitario y lavamanos, al frente de esta sala hay dos vestier, dos oficinas para cuartos de lectura, sala de recuperación, Sala de Transcripción, cuarto de Aseo con poceta para traperos; todas las salas y las puertas de las salas son con paredes plomadas.

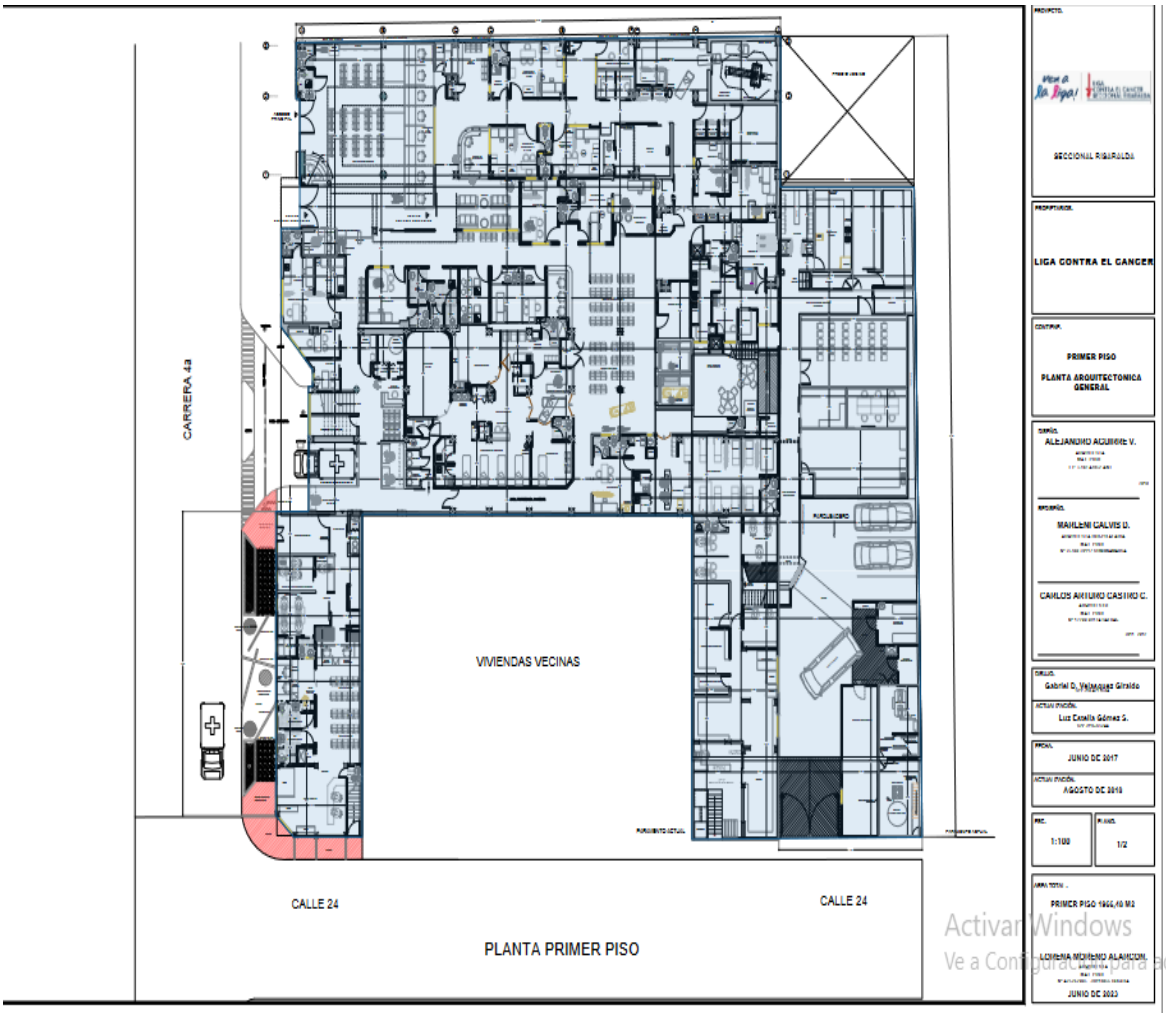
- Central de Esterilización cuenta con un baño, zona de ingreso de material, cuarto sucio, zona de empaque, central de esterilización, cuarto de aseo y entrega de material esta zona cuenta con aire acondicionado; las puertas y las ventanas en aluminio y vidrio; a un costado cuenta con un cuarto de aseo.
- El predio cuenta con tres tanques de reserva de 20 m^3.
- Cuarto Eléctrico para las UPS con puerta de acceso en aluminio y vidrio, cuenta con aire acondicionado.
- Paradas de Ascensor (2).
- Quirófanos Primer piso con sala de espera, cuenta con estación de enfermería, dos quirófanos uno de ellos para procedimientos especiales (salas de cirugía), zona de cafetín con baño privado y mesón en acero inoxidable, zona de recuperación con cuatro módulos de recuperación, aire acondicionado y un cuarto limpio, cuarto sucio, cuarto de baño pacientes y extractor de recambio de aire.
- Pasillo de circulación.
- Pasillo para ingresar al parqueadero de la ambulancia con puerta de acceso en reja metálica enrollable tipo cortina.
- Oficina Facturación de Cirugías.
- Cuarto de Subestación Eléctrica. Con transferencia automática y transformador propio 112 kVA.
- Estación de Fototerapia, cuenta con sala de espera, dos cuartos vestier y dos cabinas de fototerapia; las cabinas tienen aire acondicionado.
- Dos Oficinas de Apoyo Psicológico.
- Consultorio de Curaciones. Con aire acondicionado, dos mesones en acero inoxidable y baño privado con sanitario y lavamanos.
- Área de Quimioterapia, cuenta con estación de enfermería, cuarto sucio, cuarto limpio, dos cuartos de baño; el área de quimioterapia cuenta con 8 módulos y una oficina con baño privado para sala de procedimiento y poceta.
- Patio Interior.
- Batería de Baños con sanitario y lavamanos.
- Cuarto de Motobombas.
- Tienda de la Liga con acceso por una puerta metálica corrediza tipo cortina desde la Carrera 4, cuenta con cuarto de aseo, y dos baños con sanitario y

lavamanos paredes enchapadas en cerámica; además cuenta con un baño para empleados; Sala de Espera con entrega de resultados, citas prioritarias.

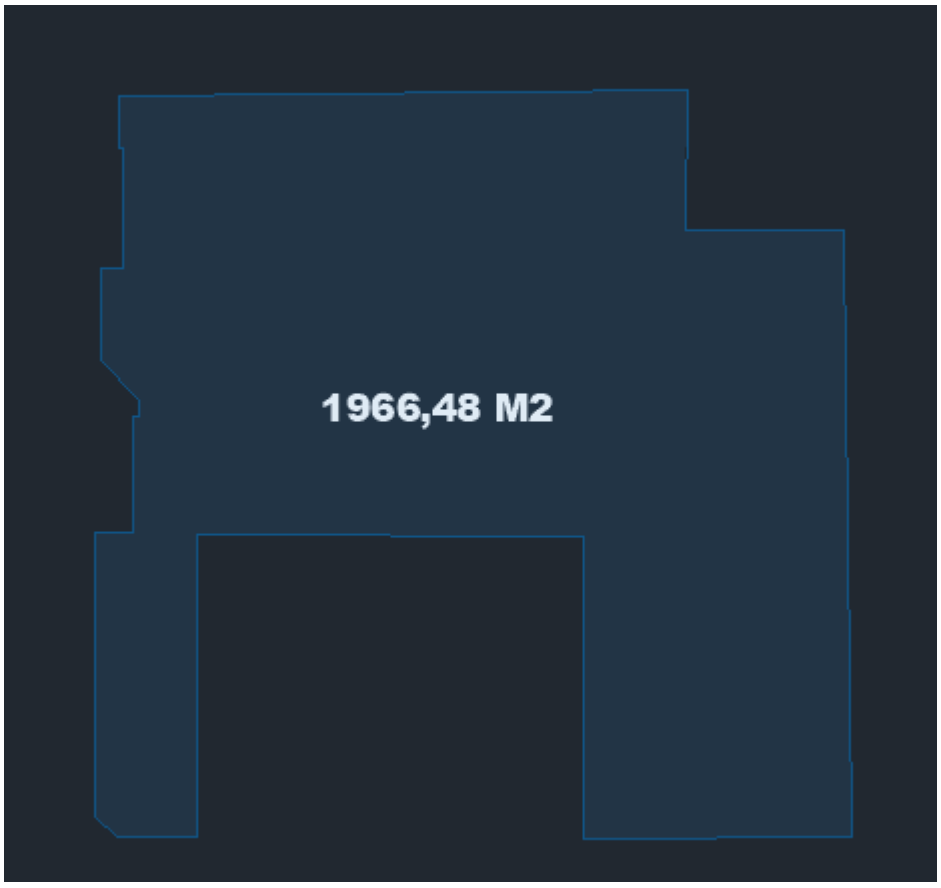
- Cuarto Planta Eléctrica, con cabina de insonorización.
- Oficina Gestión Ambiental y Biomédica.

Acabados

Paredes: Revocadas estucadas y pintadas, algunas en estructura liviana de gyplac.
Pisos: Baldosa de cemento, cerámica y mortero de cemento
Cielo Raso: Láminas planas de fibrocemento.
Puertas: Madera.



Activar Windows
Ve a Configuración para acti



Datos suministrados por Ingeniero de la Liga contra el Cáncer

SEGUNDO PISO

Se accede por dos puntos fijos de escalera en ferro concreto enchapados en granito pulido, una de ellas comunica con una rampa de acceso, además cuenta con dos paradas de ascensor; interiormente está compuesto por:

- Estación de Consulta Externa.
- Estación de Enfermería.
- Sala de Espera
- Pasillo Consultorio.
- Cinco Consultorios para Gastroenterología, Fisiatría y Otorrinolaringología, tres de ellos con baño privado cuenta con aire acondicionado mini split.
- Cuarto Eléctrico.
- Sala de Procedimientos con aire acondicionado y baño privado.
- Batería de Baños para damas y caballeros.

- Cuarto de Aseo.
- Cuarto UPS.
- Pasillo Hospitalización.
- Facturación Hospitalización Segundo Piso.
- Transformadores de Aislamiento.
- Estación de Facturación UCI, conformada por once cubículos para UCI, cuarto sucio, cuarto limpio, cuarto de medicamentos, baños, Vestier, estación de enfermería y baño pacientes.
- Cuarto de aseo, con cuarto residuos.
- Cuarto de Descanso de Médicos con baño privado.
- Pasillo.
- Hospitalización cuenta con 5 habitaciones dobles para 10 camas; cada habitación con baño privado con batería completa, división en cortina para la ducha, oficina de dirección médica; además cuenta con estación de enfermería, cuarto de medicamentos, cuarto sucio, cuarto limpio, cuarto de aseo con poceta para traperos y baño para la estación de enfermería.
- Servicio Transfusional, con laboratorio de citopatología, área recepción, bodega de insumos, baño, poceta para traperos, área de transcripción, laboratorio de patología, cuarto de citotecnólogos.
- Laboratorio Clínico López Correa para toma de muestras comprendido por dos módulos con división en aluminio y vidrio, cuenta con área administrativa y área de procedimientos con aire acondicionado.
- Cuarto de Aseo.
- Cuarto de Sistemas con acceso por sistema biométrico y puerta de seguridad.
- Cuarto de Baño.
- Tres consultorios para consulta externa y oficina de trabajo social, uno de ellos con baño privado.
- Pasillo de circulación para consulta externa.
- Salón abierto con divisiones modulares en madera para seis puestos de trabajo.
- Sala de espera con puesto de enfermería y baño social.
- Cuarto de Baño.
- Pasillo
- Siete consultorios con aire acondicionado, tres de ellos con baño privado.
- Cuarto Sucio.

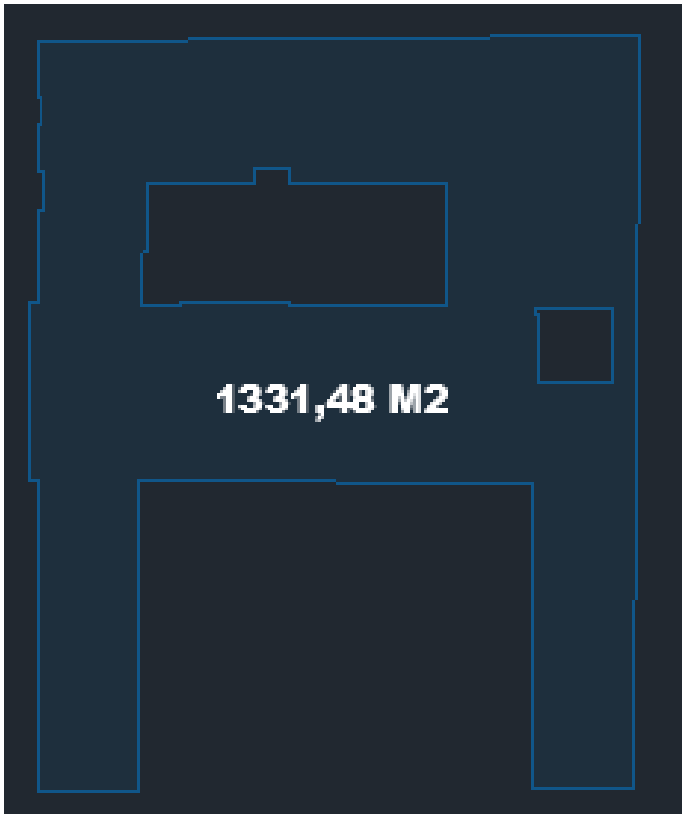
Acabados

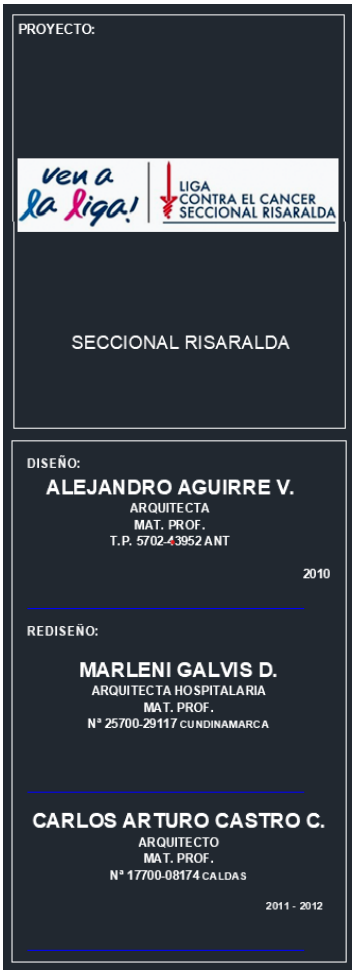
Paredes: Revocadas estucadas y pintadas, algunas en estructura liviana de gyplac.

Pisos: Baldosa de cemento, cerámica, porcelanato y mortero de cemento
Cielo Raso: Láminas planas de fibrocemento y parte en gyplac.
Puertas: Madera, aluminio y vidrio y metálicas.



PLANTA SEGUNDO PISO





TERCER PISO

Con acceso por un punto fijo de escaleras en estructura metálica con pasos en concreto enchapados en granito pulido y además cuenta con dos paradas de ascensor, interiormente consta de:

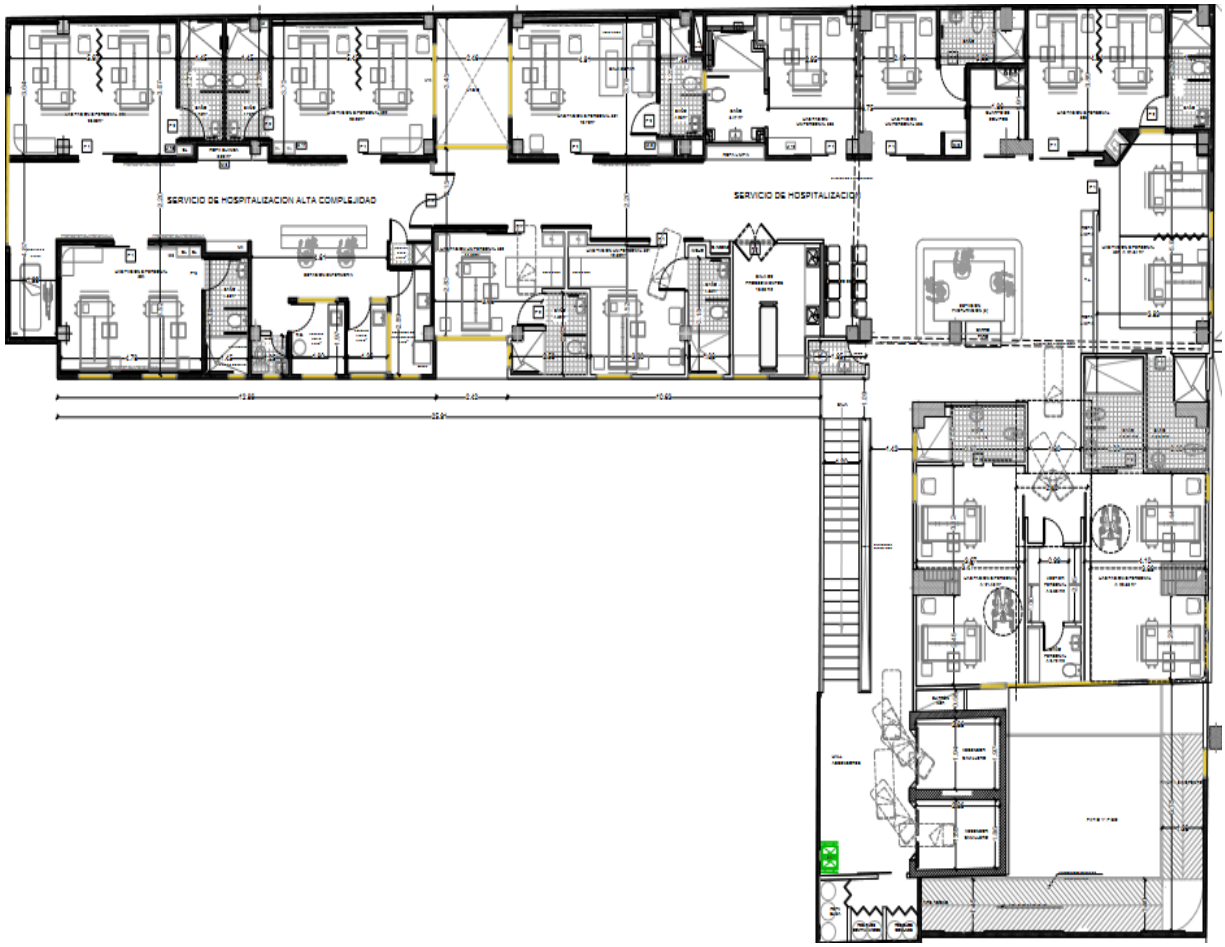
- Cuarto de Residuos
- Cuarto Vestier.
- Sala de Espera Consultorios.
- Estación de Enfermería
- Baño Para pacientes.
- Baño de Empleados.
- Hospitalización cuenta con 12 habitaciones siete de ellas dobles, una para pacientes aislados y cuatro unipersonales; cada habitación con baño privado con batería completa, división en cortina para la ducha; además cuenta con

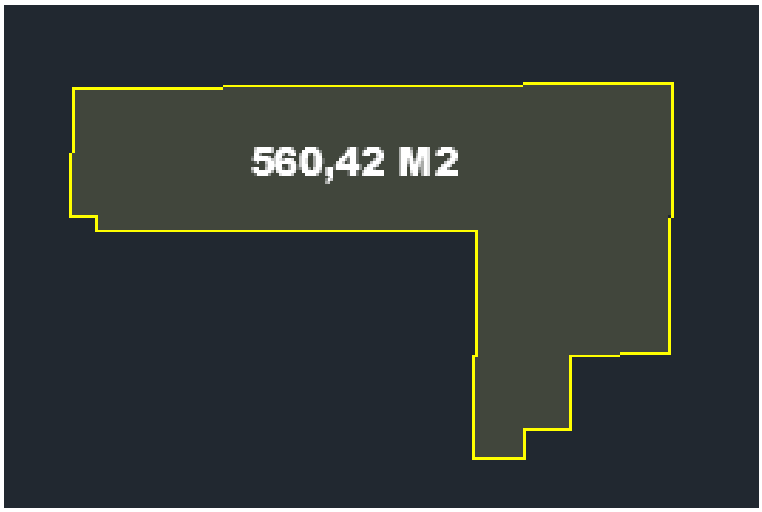
estación de enfermería, cuarto de medicamentos, cuarto sucio, cuarto limpio, cuarto de aseo con poceta para traperos y baño para la estación de enfermería

- Hall para camillas.
- Vestier con Baño.
- Sala de procedimientos con mesón en acero inoxidable.
- Oficina Coordinación enfermería.

Acabados

Paredes: En estructura liviana de gyplac.
Pisos: Baldosa de granito.
Cielo Raso: Láminas planas de gyplac.
Puertas: Madera, aluminio y vidrio y metálicas.





PLANTA ARQUITECTONICA GENERAL

DISEÑO:
ALEJANDRO AGUIRRE V.
ARQUITECTA
MAT. PROF.
T.P. 3760-43953 ANT
2010

REDISEÑO:
MARLENI GALVIS D.
ARQUITECTA HOSPITALARIA
MAT. PROF.
N° 25760-89117 CUNDINAMARCA

CARLOS ARTURO CASTRO C.
ARQUITECTO
MAT. PROF.
N° 17760-89174 CALDAS
2011 - 2012

DIBUJO:
Gabriel D. Velasquez Giraldo
Cel: 310 421 5581

ACTUALIZACIÓN:
Luz Estella Gómez S.
Cel: 3116385941

FECHA:
JUNIO DE 2017

ACTUALIZACIÓN:
AGOSTO DE 2018

ESC:
1:100

PLANO:
1/2

AREA TOTAL:
TERCER PISO 560,42 M2

LORENA MORENO ALARCON.
ARQUITECTA
MAT. PROF.
N° A25302085 - 39819855 BOGOTA
JUNIO DE 2023

Activar Windows
Ve a Configuración para activar Windows.

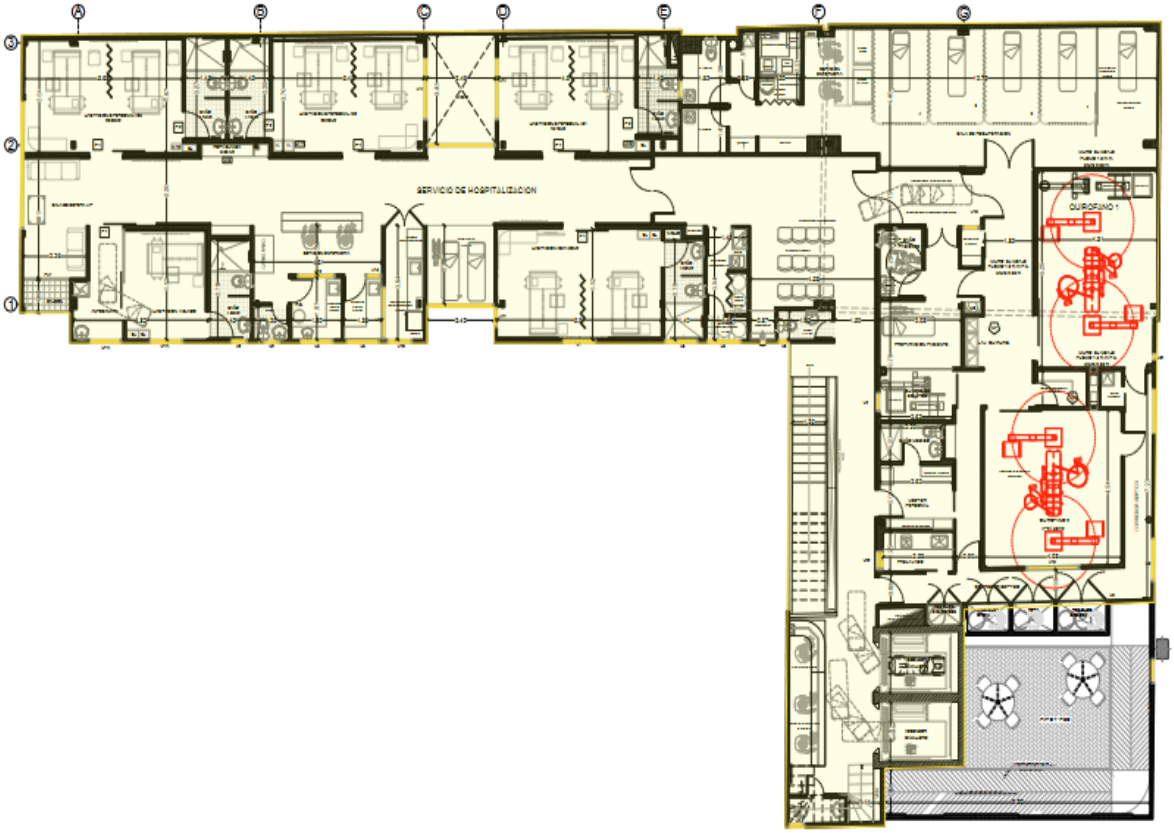
CUARTO PISO

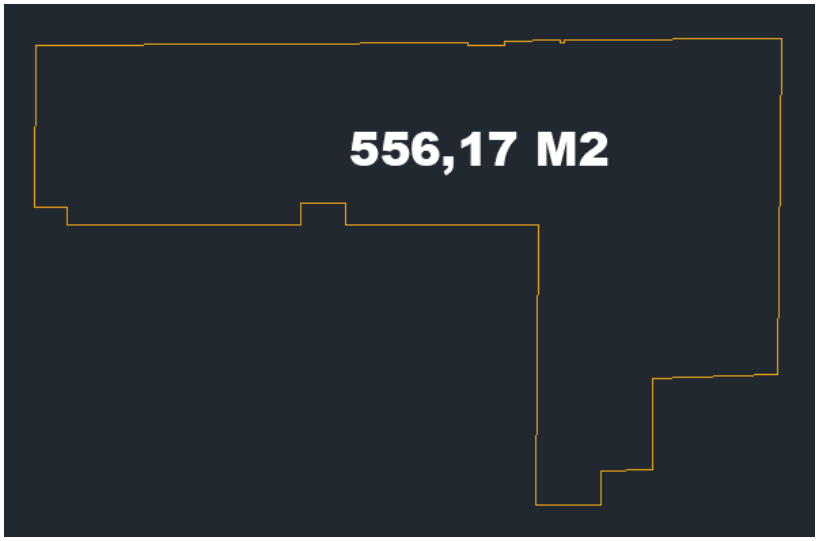
Con acceso por un punto fijo de escaleras en estructura metálica con pasos en concreto enchapados en granito pulido y además cuenta con dos paradas de ascensor, interiormente consta de:

- Hall de Ascensores.
- Estación de Facturación.
- Pasillo de Circulación.
- Cuarto Residuos de Cirugía.
- Vestier con lockers y Baño con batería completa.
- Dos Quirófanos (Salas de Cirugía), uno de ellos plomado.
- Sala de Espera.
- Área de Preparación con baño social.
- Área de Recuperación con capacidad para diez camas.
- Cuarto de Medicamentos.
- Estación de Enfermería Recuperación.
- Cuarto de Equipos.
- Cuarto de Aseo.
- Hospitalización cuenta con 5 habitaciones cuatro de ellas dobles y una para pacientes asilados; cada habitación con baño privado con batería completa, división en cortina para la ducha; además cuenta con estación de enfermería, cuarto de medicamentos, cuarto sucio, cuarto limpio, cuarto de aseo con poceta para traperos y baño para la estación de enfermería
- Terraza cuarto técnico de ascensores.

Acabados

Paredes: En estructura liviana de gyplac.
Pisos: Baldosa de granito.
Cielo Raso: Láminas planas de gyplac.
Puertas: Madera, aluminio y vidrio y metálicas.


SERVICIO DE HOSPITALIZACION
QUIROFANO 1


556,17 M2

LOTE POR LA CALLE 24.

Con acceso por pasillos corredores desde el edificio de la clínica y por la calle 24 por dos puertas de acceso metálicas para oficinas administrativas identificados con las nomenclaturas 4-35/37 y una puerta de doble nave en tubo hg y malla electro soldada desde la calle 24 tiene cubierta con láminas de zinc para acceso vehicular; en este se encuentran las siguientes dependencias:

PRIMER PISO

- Acceso Vehicular Por Una Rampa.
- Cuarto de Residuos especiales peligrosos respel.
- Cuarto Central de Residuos.
- Central de Gases Con Tanque De Oxígeno.
- Cuarto de aseo con poceta para traperos.
- Cuarto de Cadáveres.
- Oficina de Biomédica
- Pasillo de Circulación Con Piso En Mortero.
- Oficina de Call Center Con Puerta De Acceso En Madera (recién construido).
- Cafetería, Con Aire Acondicionado Mini Split.
- Oficina Administrativa Con 23 Puestos De Trabajo cuenta con Aire Acondicionado Mini Split.
- Taller de Mantenimiento y Almacén de Compras.
- Central de Dietas con mesón en acero inoxidable.
- Oficina de Transcripción.
- Cuarto de Aseo.
- Bodega.
- Servicio Farmacéutico Para Toda La Clínica.
- Zona de Lockers y Baño.
- Zona Administrativa del servicio farmacéutico.

SEGUNDO PISO

Con acceso por un punto fijo de escaleras en estructura metálica y pasamanos metálico.

- Zona Administrativa del Laboratorio de Patología.
- Pasillo de circulación.
- Citología, con puerta de acceso en aluminio y vidrio.
- Transcripción, con puerta de acceso en aluminio y vidrio corrediza.

- Lectura de Patología.
- Coordinación de Área de Anatomía, Patología y Citología.
- Salón Abierto para Área Administrativa con Puestos de Trabajo.
- Rack de Sistemas y cuarto de UPS.
- Batería de Baños Caballeros y Damas.

6.7.1. ÁREA DE LA CONSTRUCCIÓN:

DESCRIPCIÓN	AREA
PRIMER PISO	
Áreas Internas Generales	1.119,34
Rayos X	21,20
Tomografía	25,26
Mamografía	22,80
Ecografía Uno	20,36
Ecografía Dos	10,93
Quirófano y Áreas Componentes	144,59
costrucciones calle 24	490,18
SEGUNDO PISO	
Servicios de Hospitalización y UCI	452,25
Servicios de Diagnóstico y Tratamiento	424,76
Servicios de Consulta Externa	344,66
Áreas de Circulaciones	109,81
TERCER PISO	
Hospitalización	560,42
CUARTO PISO	
Hospitalización y Quirófanos	556,17
AREACONSTRUIDA	**4.302,73**

FUENTE: Datos verificados y ajustados por el Equipo Técnico de Century 21 Avalúos. De acuerdo a planos suministrados. De acuerdo a planos suministrados, actualizados 2023

Nota: Según las licencias aportadas Licencia Urbanística No. 002059 del 26 de noviembre de 2007 resolvió conceder licencia de construcción modalidad Obra Nueva con un área total construida de 912,52 m^2; posteriormente según Licencia Urbanística No. 003032 del 30 de Julio de 2010 resolvió conceder licencia de construcción modalidad Modificación con un área total construida de 241,50 m^2; razón por la cual se recomienda hacer actualización de área o declaración de construcción en suelo propio.

6.8. SERVICIOS PÚBLICOS DEL PREDIO:

Energía: Si.
Acueducto: Si.
Alcantarillado: Si.
Teléfono: Si.
Gas domiciliario Si

6.9. EQUIPOS ESPECIALES

LIGA CONTRA EL CANCER Risaralda			INVENTARIO EXTRACTORES	
			GESTION DE INFRAESTRUCTURA Y LOGISTICA	
ITEM	**MARCA**	**CFM**	**ÁREA VENTILADA**	**UBICACIÓN**
1	TECAM	2000 CFM	CONSULTORIO PISO 1	PLATAFORMA SOBRE TECHO
2	TECAM	800 CFM	UCI CUARTO DE AISLADOS	PLATAFORMA SOBRE TECHO
3	VENTS	600 CFM	QUIROFANOS PISO 1	SOBRE CIELO
4	VENTS	950 CFM	HISTOLOGIA	
5	VENTS	600 CFM	AILSADOS PISO 4	SOBRE TECHO
6	TECAM	800 CFM	ESTERILIZACION PISO 1	
7	TECAM	2000 CFM	QUIROFANOS PISO 4	
8	TECAM	3000 CFM	LABORATORIO	SOBRE TECHO LABORATORIO
9	TECAM	800 CFM	RECUPERACION CIRUGIA PISO 4	TERRAZA

- Sistema contra incendios con sprinklers.
- Lámparas de emergencia.
- Sensores de humo.
- Aire acondicionado central y algunos consultorios con Mini – Split.
- Equipamiento de gases medicinales (oxígeno, aire y vacío), dióxido de carbono, timbres de llamado de emergencia.
- Mobiliario para funcionar como Clínica y Centro de Atención Médica.
- Planta de emergencia
- Tanques de reserva de agua
- Equipos de hidroflo.
- Circuito cerrado de vigilancia

LIGA CONTRA EL CANCER Risaralda

INVENTARIO EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO

GESTION DE INFRAESTRUCTURA LOGISTICA

ITEM	MARCA	MODELO	SERIE	UBICACIÓN	CAPACIDAD BTU
1	LG	AMNQ34GT0	512KLCSF0BU14	CASA CALLE 24	60000
2	YORK	YJDA09FA-ADA	505001110612000 78	CONSULTORIO 105	9000
3	YORK	YJDA09FA-ADA	505001471081000 748	CONS. 107 CITOPATOLOGIA PISO 1	9000
4	YORK	YJDA09FA-ADA		CONSULTORIO 110	9000
5	YORK	HLDA09FS-ADR	0477019470510000 50	CONSULTORIO 208	9000
6	MIRAGE	CMF121N	CMF121N7071702050	CONS. 209 PEQUEÑAS CIRUGIAS	12000
7	YORK	HLDA09FS-ADR	04770140509000 84	CONSULTORIO 210	9000
8	YORK	HLDA18FS-ADR	5050011110612000 79	CONSULTORIO 214	9000
9	YORK	HLEA18FS-ADR	474018340507000 34	CONSULTORIO 212 Y 213	18000
10	LG	VM092CEVWO	608HAGFD6191	CONSULTORIO 301	9000
11	YORK	MLA12FS-GDA	11600183305050201 849	FOTOTERAPIA PISO 1	12000
12	COMFORT ST	HAC09	1100038	CONSULTORIO 216	9000
13	LG	VM092CE	V282 J4319	HABITACIÓN 304	9000
14	LG	VM092CE	N8603 U9362	HABITACIÓN 305	9000
15	LG	VM092CE	N8602 J4320	HABITACIÓN 306	9000
16	YORK	MLDA12FS-GGDA	116001833050201 562	LABORATORIO CLÍNICO	12000
17	YORK	YJDA09FA-ADA	505012640709000 82	MAMOGRAFÍA PISO 1	9000
18	YORK	YJDA12FA-ADA	50520133507120 0551	RAYOS X PISO 1	12000
19	TRANE	TSC060E3COA1CO		RECUPERACIÓN PISO 4 TERRAZA	60000
20	COMFORT ST	HAC09		SUBGERENCIA ADMINISTRATIVA	9000
21	HACEB	S09-220	100496	SERVICIO TRANSFUSIONAL	9000
22	COMFORT ST	HAC09		SUBGERENCIA EN SALUD	9000
23	LG	VM20XCSE	602HAALIJ	TOMÓGRAFO PISO 1	24000
24	MIRAGE	CMF09N	CMF091N70617000 23	ECOGRAFIA 2	9000
25	LG	ATQ36GMLE3	703KCYQ06	AUDITORIO	36000
26	YORK			CONSULTORIO 101	9000
27	MIRAGE	EMFOGIN	7041800017	CONSULTORIO 201	9000
28	MIRAGE	EMFOGIN	7041800141	CONSULTORIO 202	9000
29	MIRAGE	EMFOGIN	7041800204	CONSULTORIO 203	9000
30	MIRAGE	EMFOGIN	7041800163	CONSULTORIO 204	9000
31	MIRAGE	EMFOGIN	7041800127	CONSULTORIO 205	9000
32	MIRAGE	EMFOGIN	7041800211	CONSULTORIO 206	9000
33	MIRAGE	EMFOGIN	7041800201	CONSULTORIO 207	9000
34	YORK	YAE60FS-AET	24340119151111000 45	UCI	60000
35	YORK	YAE60FS-AET	24340119151111000 33	UCI	60000
36	YORK	060KBTU	2004H-4146-51012	CIRUGÍA PISO 1	60000
37	TECAM	3ADWO3	13101210	CIRUGÍA 1 PISO 4	60000
38	TECAM	3ADWO3	13101211	CIRUGÍA 2 PISO 4	60000
39	TRANE	MCC524B10RAC	63229904905	FARMACIA	24000
40	LG	VM242CE-NC2	501HAQV00236	LABORATORIO CITOPATOLÓGICO	24000
41	MIDEA	YJDA18FS-ADA		LABORATORIO CITOPATOLÓGICO	18000
42	TRANE	2TR	2TTK0524	ESTERILIZACIÓN PISO 1	36000
43	LG	VM182CENC3		SISTEMAS SERVIDORES	18000
44	MIRAGE	EMF261N	EMF261N7071701793	SISTEMAS SERVIDORES	24000
45	PANASONIC	18KBTU		CUARTO UPS PISO 1	18000
46	MIRAGE	ELMF091N		ECOGRAFIA 1	9000
47	LG	VM092CE NW0	608HAGFD6191	CONSULTORIO 111	9000
48	MIRAGE	EMF181E	EMF181E7081901674	QUIMIOTERAPIA	18000
49	YORK	YKEA36FS-UDF		CAFETERIA	36000
50	MIRAGE	EMFOGIN	7041800202	BIOMEDICA	9000
51	LG	ATVQ306PLA7	MEZ67169409	CALL CENTER	36000

7.- HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

7.1. PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DEL SUELO:

El predio se encuentra localizado en un sector que no presenta situaciones de riesgo por remoción en masa e inundación, como tampoco en suelo que haya sido conformado con rellenos sanitarios o cualquier factor que ponga en peligro su estabilidad, aparentemente.

7.2. IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:

En el sector no se evidencian elementos o problemas ambientales derivados de descarga de aguas residuales, residuos sólidos contaminantes, desechos y basuras, entre otros, aparentemente.

7.3. SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES:

El predio no está afectado por ningún tipo de servidumbre de tránsito, activa o pasiva, ni por efectos de una obra pública; no se evidencian trazados para la ampliación de vías que puedan afectarlo.

7.4. SEGURIDAD:

La zona en general no reviste situaciones de inseguridad para los inmuebles, los moradores, residentes y la población flotante.

7.5. PROBLEMATICAS SOCIOECONOMICAS:

En la zona no se registran problemáticas de grupos, pandillas ni agentes extraños que puedan perturbar su tranquilidad y repercutir en el valor de mercado de los bienes inmuebles existentes.

8.- ASPECTO ECONÓMICO

Actualmente el predio está generando renta como Clínica prestadora de servicios médicos y hospitalarios.

8.1. ACTIVIDAD EDIFICADORA DE LA ZONA:

En el sector no se está desarrollando ningún proyecto urbanístico por ser un sector consolidado.

8.2. MERCADO PRINCIPAL (OFERTA Y DEMANDA):

El mercado principal de este tipo de inmuebles es poco en razón a las características, especificaciones, distribución y demás factores que hacen de esta construcción, un predio especial como clínica prestadora de servicios.

8.2.1. ESTUDIO DE MERCADO COMPARATIVO:

Para el terreno se realizó estudio de mercado en el sector y zonas homogéneas el cual se describe en el punto 13.1 de este informe.

8.3. ASPECTOS VALORIZANTES:

Dentro de los aspectos valorizantes que influyen en el valor del predio, se tiene como referencia la estratégica ubicación para su uso en razón a que a este predio se llega con facilidad desde cualquier punto de la ciudad, alta actividad de servicios de salud del sector y la rentabilidad que genera el predio.

8.4. ASPECTOS DESVALORIZANTES: No se apreciaron a simple vista.

9.- USO ACTUAL Y USO POTENCIAL (MAYOR Y MEJOR USO)

El mayor y mejor uso que se le puede dar a la propiedad es el que se le está dando actualmente como Clínica prestadora de servicios para la salud.

10.- FACTORES ANALIZADOS PARA EL AVALÚO

Para determinar el valor del predio se tuvieron en cuenta adicionalmente a las características más relevantes de la propiedad, descritas en los capítulos anteriores, las siguientes apreciaciones:

- El tipo de acabados con que cuenta el inmueble.
- La destinación hospitalaria.
- La vetustez del inmueble (15 años).
- La malla vial que rodea la zona.
- El equipamiento clínico.
- El equipamiento especial en el sistema constructivo.
- La seguridad social.
- Vecindario.
- El estado de conservación.
- La rentabilidad que puede generar el predio.

- El equipamiento especial en el sistema constructivo cumpliendo con la NSR10.
- Las características extrínsecas e intrínsecas del predio en cuanto a ubicación, dotación de servicios, etc
- Los valores del inmueble de acuerdo al área que se registra en:
  a.- Licencias de construcción
  b.-Área que reporta el IDEAMCO
  c. De acuerdo a las áreas reales según planos suministrados por la Liga Contra el Cáncer y verificadas por los Avaluadores
  d.-Información suministrada por Ingenieros constructores de estructuras hospitalarias
  e.- Valores de simulación de presupuestos de acuerdo a estudios realizados por la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero.
  f.- estudio de mercado de inmuebles con similares características

11.- TÉCNICAS DE VALUACIÓN

El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

11.1. Enfoque de comparación de ventas: El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios.

11.2. Enfoque del costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

11.2.1. El Costo de Reposición Depreciado (DRC): Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

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

12.- METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S) PARA EL AVALÚO

Enfoque de Comparación de Ventas para el terreno y costo de reposición depreciado para las construcciones de acuerdo a presupuestos de obra y precios de mercado según ofertas recientes.

12.1. JUSTIFICACIÓN DE LA (S) METODOLOGÍA (S) EMPLEADA (S):

Para determinar el valor del terreno se optó por el Enfoque de Comparación de Ventas y para las construcciones se utilizó el costo de reposición depreciado; aplicando un ajuste al valor de acuerdo a los criterios establecidos por la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero y base de datos de la empresa sobre inmuebles con similares características; siendo el mejor indicador del mercado.

El predio cuenta con las respectivas licencias de funcionamiento para Clínica.

Como el predio cuenta con construcciones especiales se toma como base presupuestos realizados por ingenieros calculistas de estructuras hospitalarias ,e ingenieros expertos de la Sociedad Colombiana de Avaluadores en este tipo de construcciones
Además, se toma como base la valoración de Clínicas, hospitales, realizadas por la firma Century 21 en Pereira, Armenia, Manizales, Rionegro Antioquia, Medellín, Cali, Pasto, Buga y Tunja

13.- MEMORIAS DE CÁLCULO

13.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

OFERTAS INMOBILIARIAS VENTA DE LOTES URBANOS CENTRO DE PEREIRA HOSPITAL SAN JORGE ZONAS HOMOGENEAS							
No.	DIRECCIÓN	Área m²	VALOR VENTA	TELÉFONO	Factor Ubicación	Factor Comercial	VALOR m²
1	Lote Centro	300,00	790.000.000	63254447	110%	95%	2.751.833
2	Lote Centro	279,50	850.000.000	32253044842	100%	95%	2.889.088
3	Lote Centro	390,00	1.300.000.000	3186514350	100%	90%	3.000.000
4	Lote Pinares	850,00	2.550.000.000	3146173084	100%	90%	2.700.000
5	Lote Pinares	1.100,00	3.300.000.000	3127611802	100%	90%	2.700.000
6	Lote Centro	312,00	900.000.000	3176673683	110%	95%	3.014.423
					Promedio		$ 2.842.557
					Desviación ST		$ 145.167
					Coeficiente de Variación		5,11%
					Limite inferior		$ 2.697.390
					Limite superior		$ 2.987.724

Calculo venta Lote	
Promedio	$ 2.842.557
Factor de mérito	1,00
Valor Final	$2.842.557
Valor final ajustado	**$2.843.000**

13.1. VALORACIÓN DEL TERRENO

Para determinar el valor del terreno se realizó un estudio de mercado a través de la Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Eje Cafetero y la Bolsa Inmobiliaria de la Empresa, quedando un valor razonable de $ 2'843.000 m².

13.2 VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN:

Para calcular el valor total de la construcción se analizaron las especificaciones técnicas y arquitectónicas, los materiales, acabados y la distribución.

Adicionalmente se realizó una ponderación de los diferentes capítulos que conforman la construcción como cimentación, mampostería, cubierta, pisos, enchapes, carpintería de madera y metálica, aparatos sanitarios, instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias.

Acogiéndonos a la norma Internacional NIFF13 Como método alternativo después de conocer el valor de las ofertas y tipos de acabados se optó por determinar el valor de las construcciones a través del valor de reposición a nuevo aplicándole un ajuste de acurdo a las características según la tabla de Fitto y Corvini.

FITTO Y CORVINI									
TABLA DE CALCULO PARA DEPRECIACIONES DE LAS CONSTRUCCIONES									
DESCRIPCIÓN	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	CLASE	% DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN A NUEVO	VALOR DEPRE	VALOR FINAL M2	VALOR ADOPTADO M2
PRIMER PISO									
Áreas Internas Generales	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 3.000.000	$258.582	$2.741.418	$ 2.741.000
Rayos X	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 7.500.000	$646.455	$6.853.545	$ 6.854.000
Tomografía	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 7.500.000	$646.455	$6.853.545	$ 6.854.000
Mamografía	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 7.500.000	$646.455	$6.853.545	$ 6.854.000
Ecografía Uno	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 5.000.000	$430.970	$4.569.030	$ 4.569.000
Ecografía Dos	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 5.000.000	$430.970	$4.569.030	$ 4.569.000
Quirófano y Áreas Componentes	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 7.500.000	$646.455	$6.853.545	$ 6.854.000
costrucciones calle 24	15	70	21,43%	1	13,01%	$ 2.500.000	$325.131	$2.174.869	$ 2.175.000
SEGUNDO PISO									
Servicios de Hospitalización y UCI	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 6.500.000	$560.261	$5.939.739	$ 5.940.000
Servicios de Diagnóstico y Tratamien	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 3.500.000	$301.679	$3.198.321	$ 3.198.000
Servicios de Consulta Externa	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 3.500.000	$301.679	$3.198.321	$ 3.198.000
Áreas de Circulaciones	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 2.500.000	$215.485	$2.284.515	$ 2.285.000
TERCER PISO									
Hospitalización	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 5.000.000	$430.970	$4.569.030	$ 4.569.000
CUARTO PISO									
Hospitalización y Quirófanos	15	100	15,00%	1	8,62%	$ 7.500.000	$646.455	$6.853.545	$ 6.854.000

14.- VALOR RAZONABLE

DESCRIPCIÓN	AREA	VALOR m2	VALOR TOTAL
Valor Terreno	1.989,00	$ 2.843.000	$ 5.654.727.000
DESCRIPCIÓN	**AREA**	**VALOR m2**	**VALOR TOTAL**
PRIMER PISO			
Áreas Internas Generales	1.119,34	$ 2.741.000	$ 3.068.110.940,00
Rayos X	21,20	$ 6.854.000	$ 145.304.800,00
Tomografía	25,26	$ 6.854.000	$ 173.132.040,00
Mamografía	22,80	$ 6.854.000	$ 156.271.200,00
Ecografía Uno	20,36	$ 4.569.000	$ 93.024.840,00
Ecografía Dos	10,93	$ 4.569.000	$ 49.939.170,00
Quirófano y Áreas Componentes	144,59	$ 6.854.000	$ 991.019.860,00
costrucciones calle 24	490,18	$ 2.175.000	$ 1.066.141.500,00
SEGUNDO PISO			
Servicios de Hospitalización y UCI	452,25	$ 5.940.000	$ 2.686.365.000,00
Servicios de Diagnóstico y Tratamiento	424,76	$ 3.198.000	$ 1.358.382.480,00
Servicios de Consulta Externa	344,66	$ 3.198.000	$ 1.102.222.680,00
Áreas de Circulaciones	109,81	$ 2.285.000	$ 250.915.850,00
TERCER PISO			
Hospitalización	560,42	$ 4.569.000	$ 2.560.558.980,00
CUARTO PISO			
Hospitalización y Quirófanos	556,17	$ 6.854.000	$ 3.811.989.180,00
CONSTRUCION	**4.302,73**		**$ 17.513.378.520,00**
VALOR RAZONABLE SEGÚN PLANOS			**$ 23.168.105.520**

SON: VEINTITRES MIL CIENTO SESENTA Y OCHO MILLONES CIENTO CINCO MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE.

VALORACION INFORMATIVA

Valoración según Licencias de construcción

DESCRIPCIÓN	AREA m^2	VALOR $	TOTAL
Terreno	1989	$ 2.843.000	$ 5.654.727.000
DESCRIPCIÓN	**AREA m^2**	**VALOR $**	**TOTAL**
Licencia 2007	912,52	$ 4.070.295	$ 3.714.225.593
Licencia 2010	241,50	$ 4.070.295	$ 982.976.243
VALOR SEGUN LICENCIAS			**$ 10.351.928.836**

Valoración según información del IDEAMCO

DESCRIPCIÓN	AREA m^2	VALOR $	TOTAL
Terreno	1989,00	$ 2.843.000	$ 5.654.727.000
DESCRIPCIÓN	**AREA m^2**	**VALOR $**	**TOTAL**
Construccion	5350,00	$ 4.070.295	$ 21.776.078.250
VALOR SEGUN AMCO			**$ 27.430.805.250**

Nota. La valoración tenida en cuenta para este informe es la registrada según los planos actualizados 2023 suministrados por la Liga Contra El Cáncer

15.- NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DEL VALUADOR



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
RAA AVAL 10094175
R.N.A. 605
Avaluador Panamericano UPAV 587

16.- REVISIÓN TÉCNICA

Century 21 Avalúos, declara que: la revisión técnica del avalúo se lleva a cabo con el propósito de evidenciar, entre otros, los siguientes aspectos:

La adecuación aparente y relevancia de la información utilizada y de las investigaciones realizadas.

La adecuación de los métodos y técnicas empleadas.

Si los análisis, opiniones y conclusiones resultan apropiados y razonables.

Si el resultado global presentado cumple con los principios de valuación generalmente aceptados.

Determinar si el informe cumple o no con las exigencias normativas y el encargo de la Valuación.

18.- MEDICIÓN A VALOR RAZONABLE (NIIF 13):

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

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

18.1. DEFINICIÓN DE VALOR RAZONABLE:

El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

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

Para medir el valor razonable se usan técnicas de valuación consistentes en, Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingresos y Enfoque del Costo.

18.2. JERARQUÍAS PARA DETERMINAR EL VALOR RAZONABLE:

El valor razonable prioriza su medición en tres niveles jerárquicos:

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

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

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

18.3. ENFOQUES DE VALUACION UTILIZADOS:

Niveles 2 y 3.

19.- CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

En el presente informe se registran las instrucciones del encargo de valuación, la base y finalidades de la valuación, y los resultados del análisis que llevaron a una opinión sobre el valor.

Los hechos presentados son correctos, los análisis quedan restringidos únicamente por las hipótesis a que se hace referencia; los honorarios del Valuador no dependen en manera alguna de aspectos del informe, el Valuador ha cumplido el encargo de conformidad con normas éticas y profesional.

El Valuador se ha ceñido a los requisitos éticos y profesionales del Código de Conducta de las IVS al llevar a cabo el encargo.

El Valuador pone de manifiesto que no tiene ninguna relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses, como tampoco ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador.

El Valor de Mercado que se asigna es el que corresponde a una operación de contado, entendiendo como tal la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuar la operación, sin consideración alguna referente a la situación financiera del contratante.

No se han tenido en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal.

El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección.

El Valuador ha tenido en cuenta para la realización del informe de avalúo la *Nota Guía de Valuación Internacional número 1* (Valuación de Bienes Inmuebles) de la IVS, los alcances y definiciones de la misma, su relación con las Normas de Contabilidad, así como los enfoques y procedimientos de valuación aplicables al bien en estudio, tanto para determinar su *Valor de Mercado* como su *Valor Razonable.*

20.- DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer.

Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

El Valuador no tiene intereses en el bien objeto de avalúo.

La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.

El Valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.

El Valuador ha realizado una visita personal al inmueble y nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

FECHA DEL INFORME: 12 de Julio de 2023.

21. *DESCRIPCIÓN*
FOTOGRÁFICA

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

Vía de Acceso Carrera 4



Fachada Carrera Cuarta



Fachada Carrera Cuarta

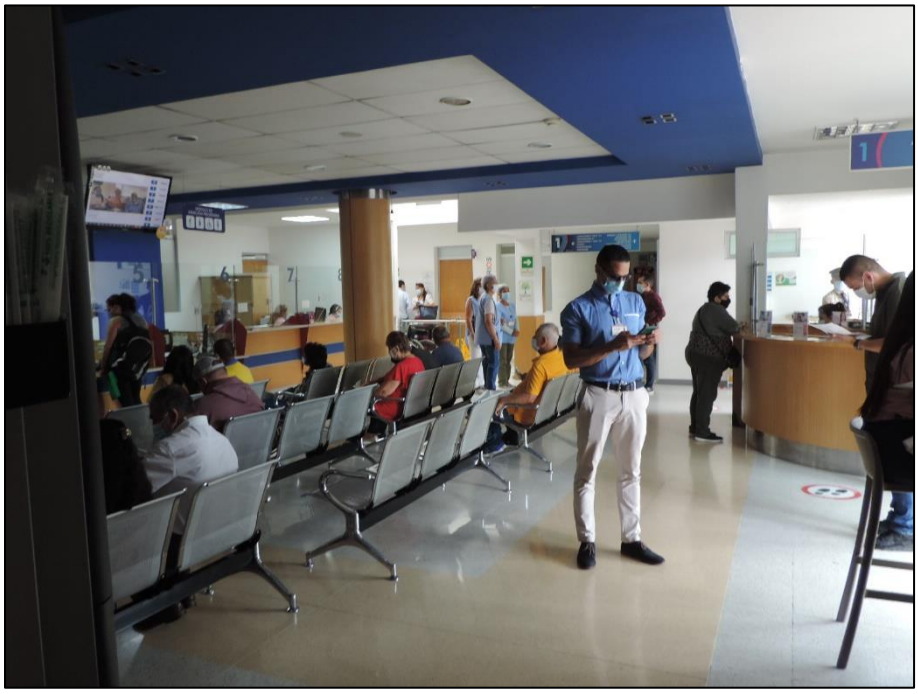




Acceso desde la Carrera Cuarta



Sala de Espera Principal

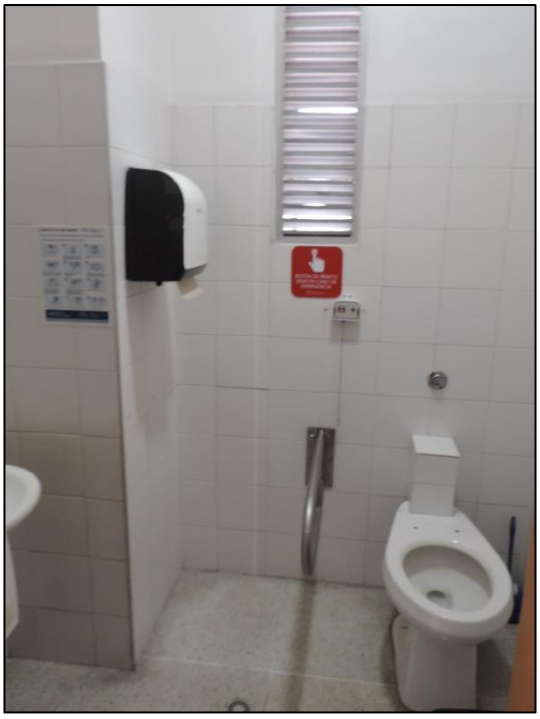


Atención al Usuario

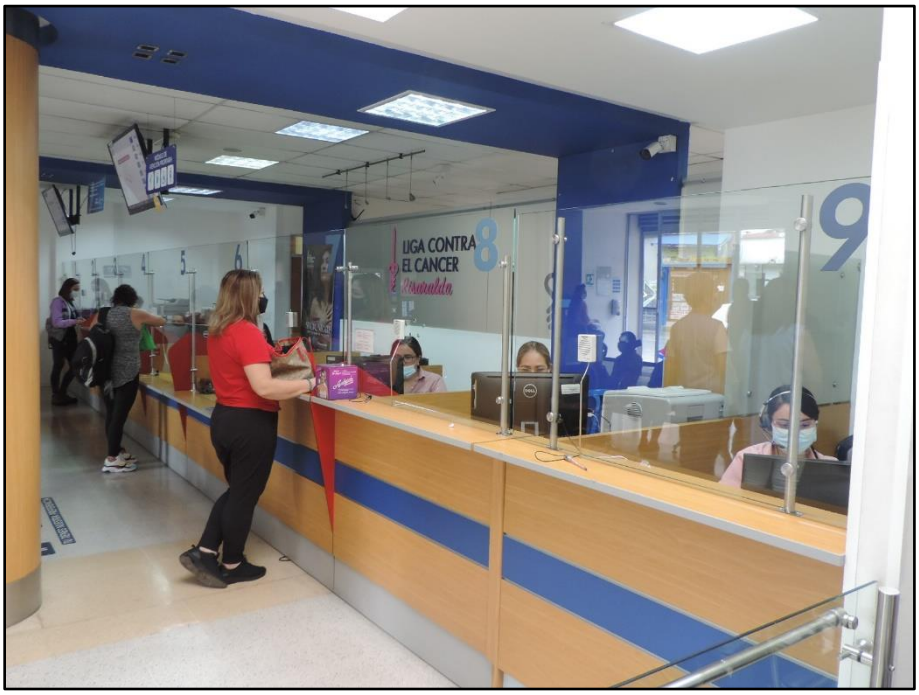


Baños Damas y Caballeros



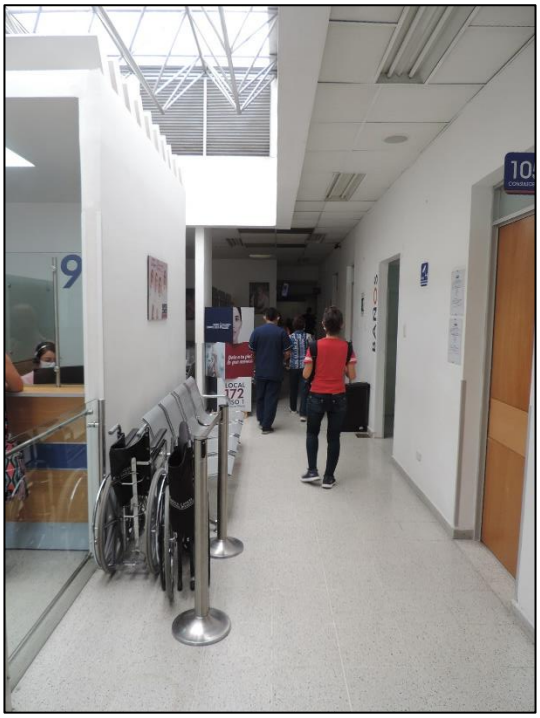


Módulos de Atención



SIAU – Pasillo

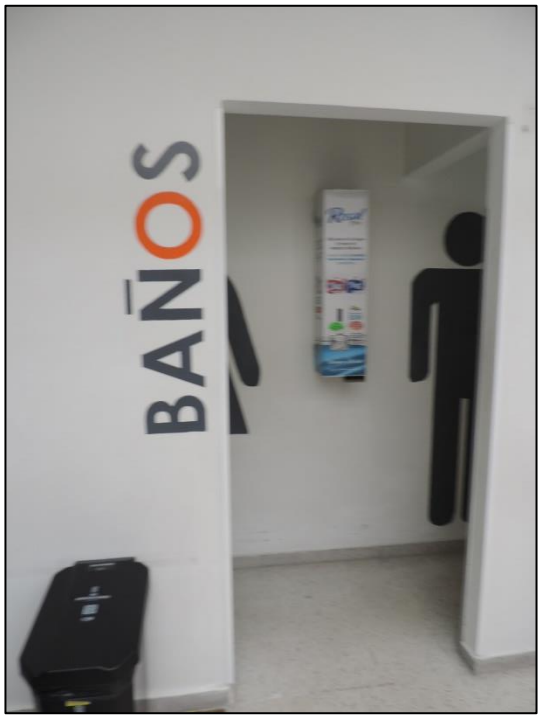




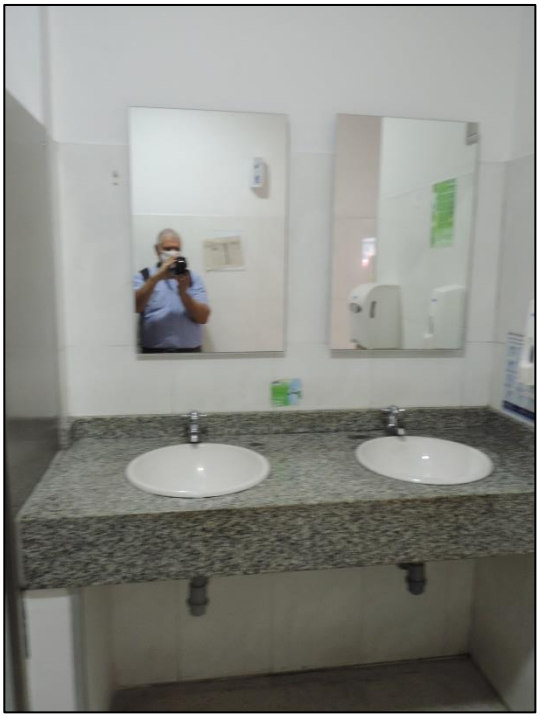
Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

Consultorio Tipo – Baños





Batería Baño Mujeres



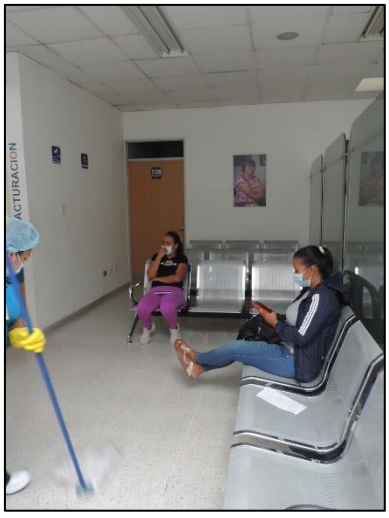


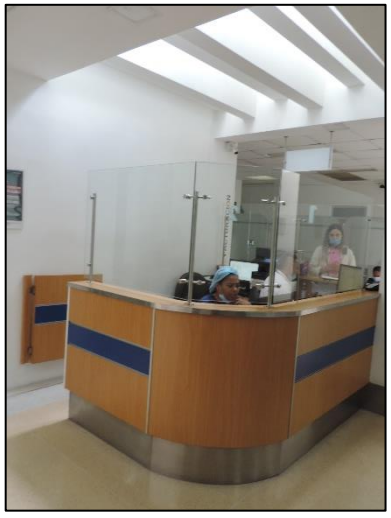
Batería Baño Hombres





Sala de Espera Medicina Prepagada – Estación de Facturación – Hall de Iluminación



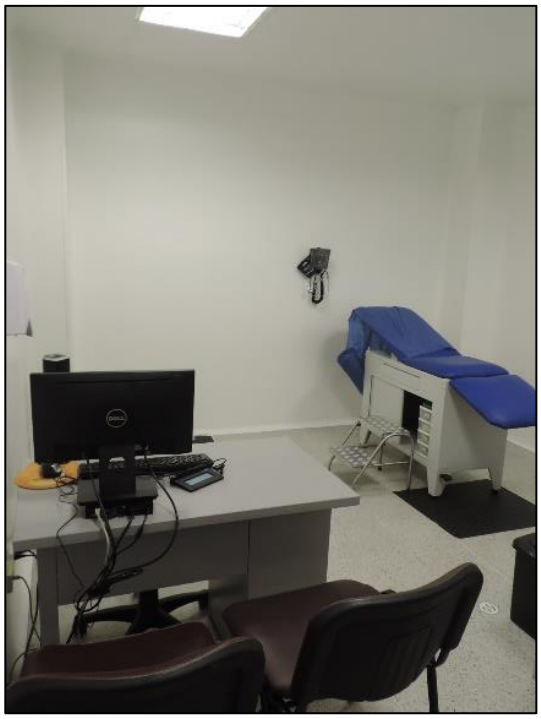



Punto Caja – Pasillo de Circulación





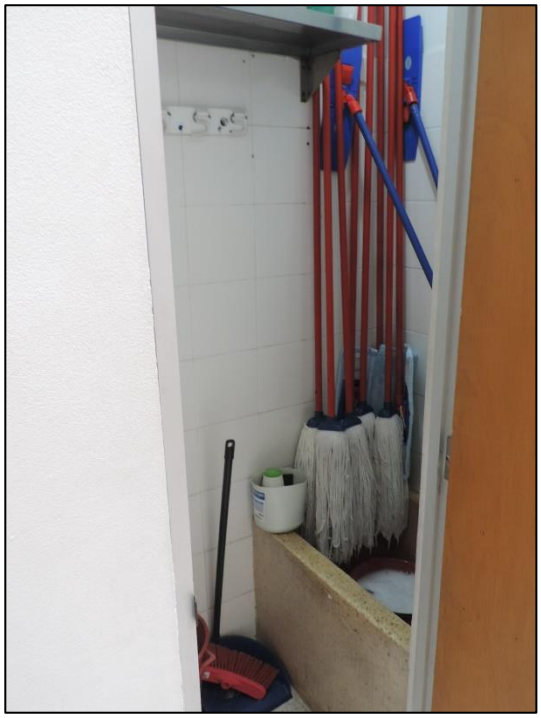
Consultorio Tipo



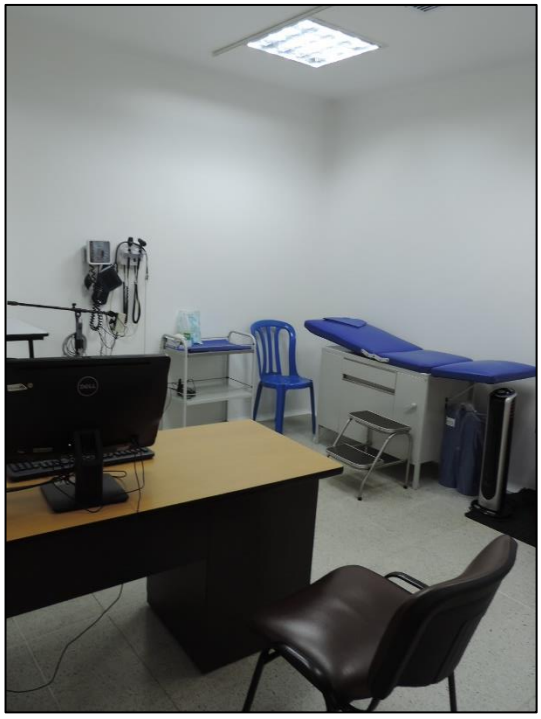


Cuarto Sucio – Cuarto de Aseo



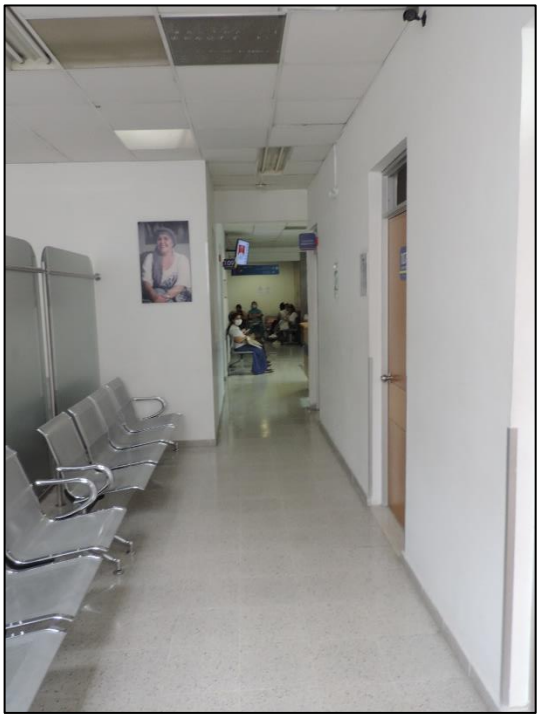


Consultorio con Baño Privado



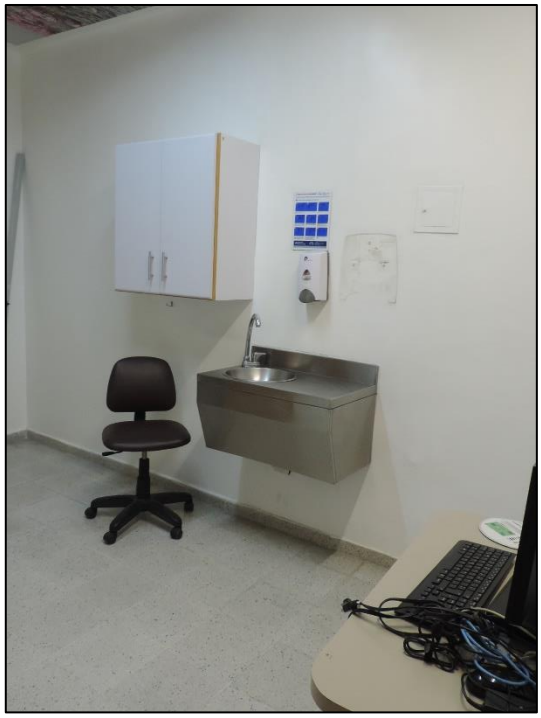


Pasillo de Circulación con Sala de Espera – Sala de Citología





Vista interna Consultorio Citología



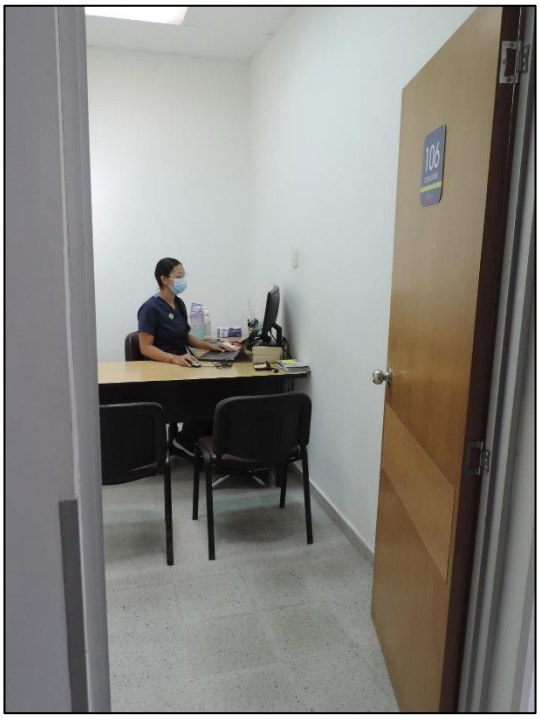


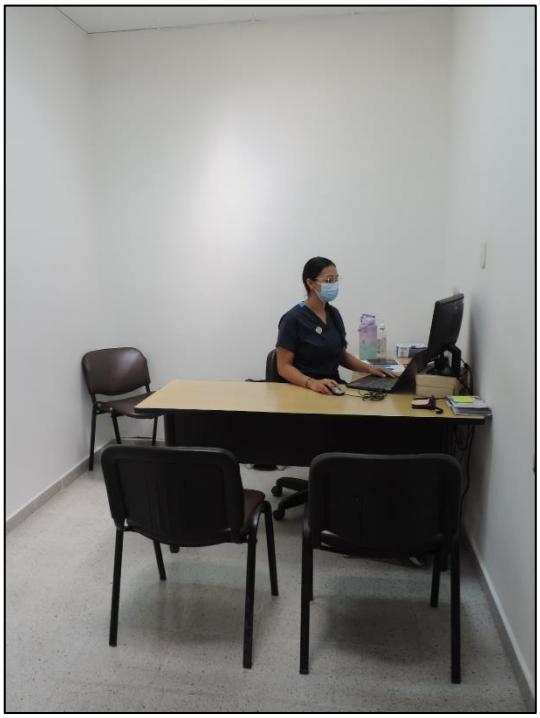
Baños Consultorio



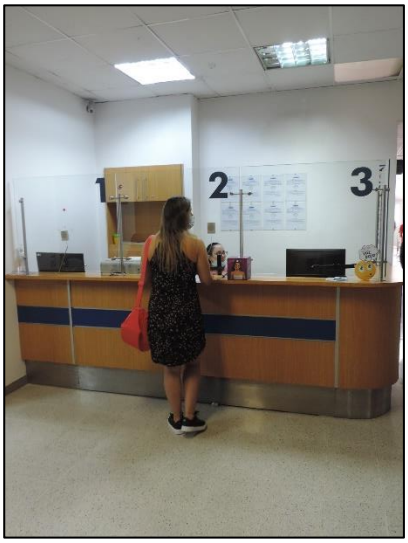


Oficina Psicología con Apoyo Psicosocial



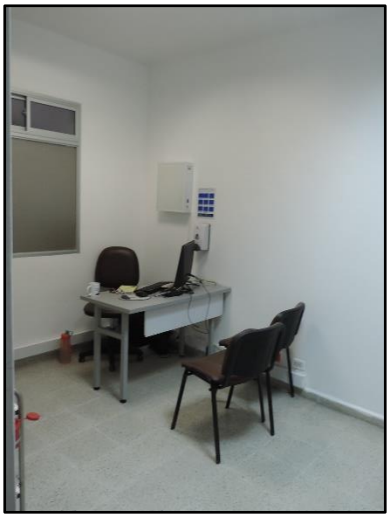


Estación de Enfermería y Facturación Urología con Sala de Espera

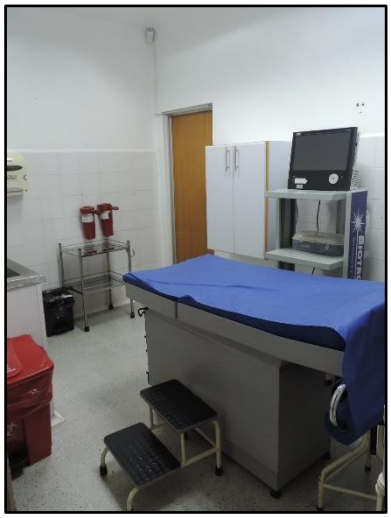




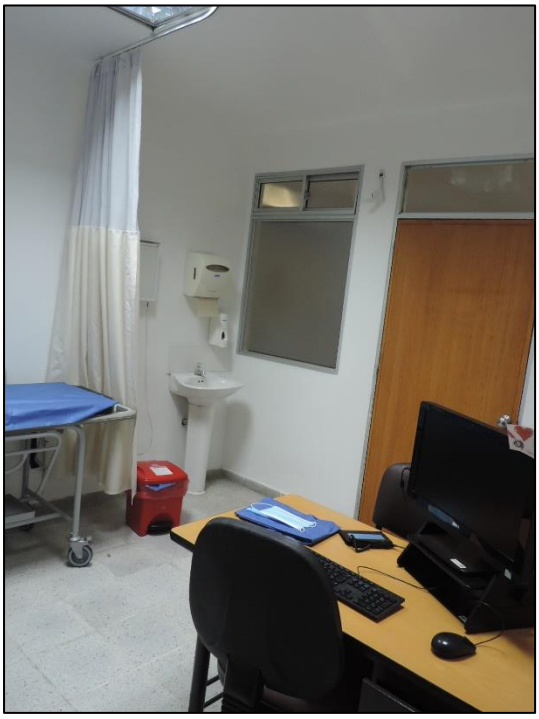
Consultorio Tipo Urología







Consultorio Tipo Urología





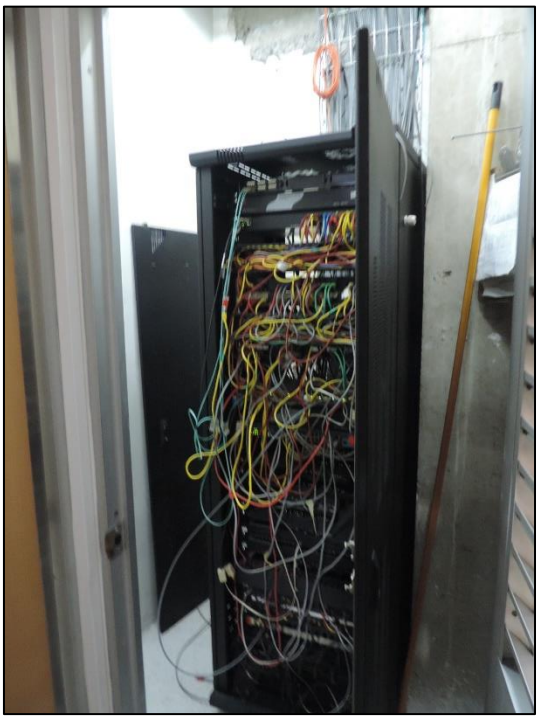
Imagenología



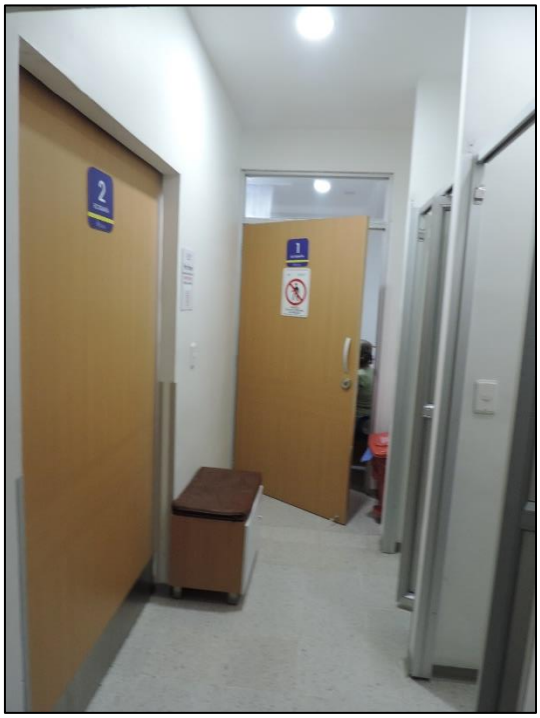


Cuarto Comunicaciones



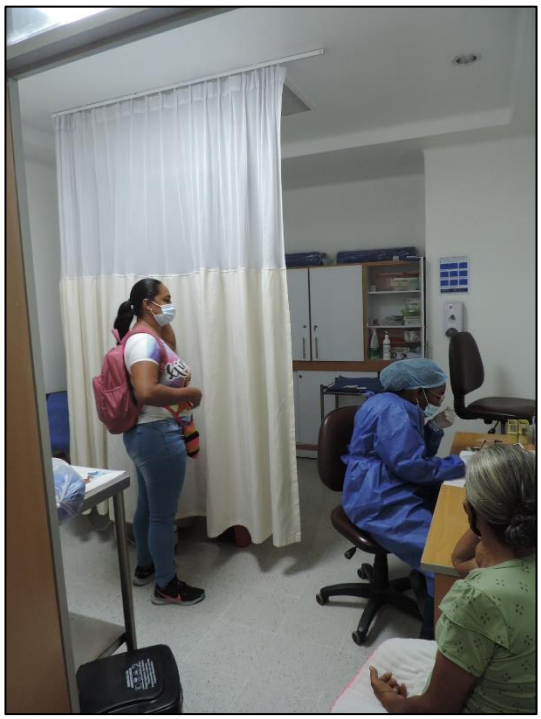


Vestier Ecografía





Ecografía





Baño Para Pacientes – Mamografía





Vestier





Sala de Mamografía y Tomografía





Tomógrafo

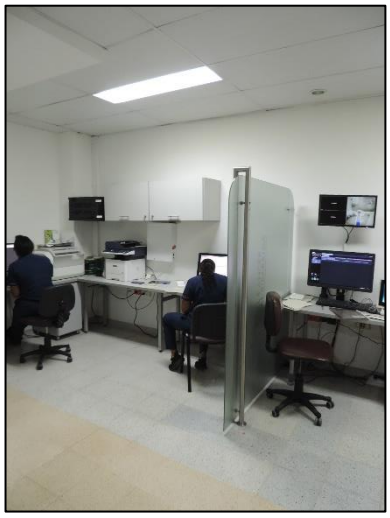


Sala de Rayos X





Estación de Rayos X – Baño Privado



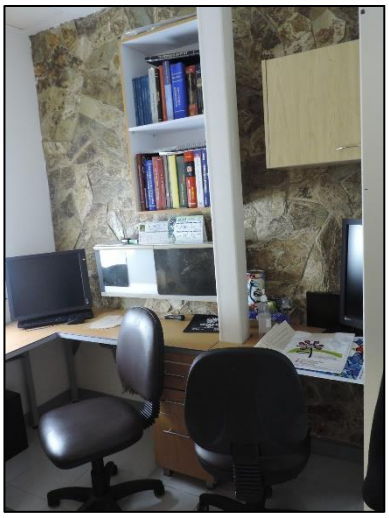


Sala de Recuperación

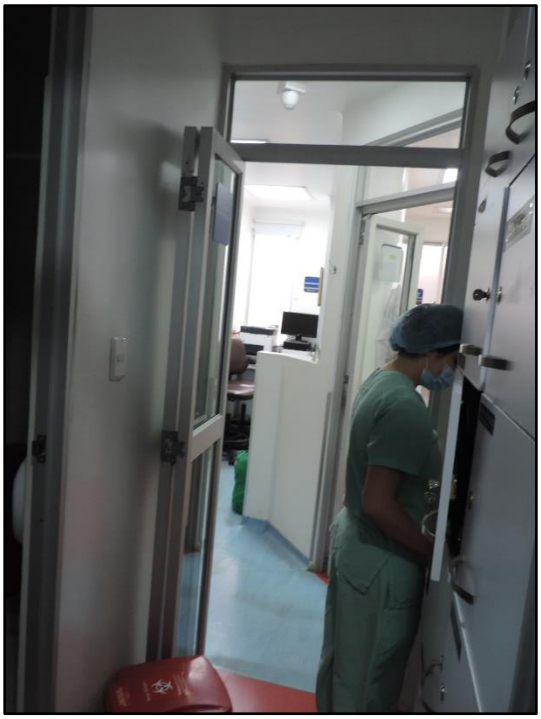
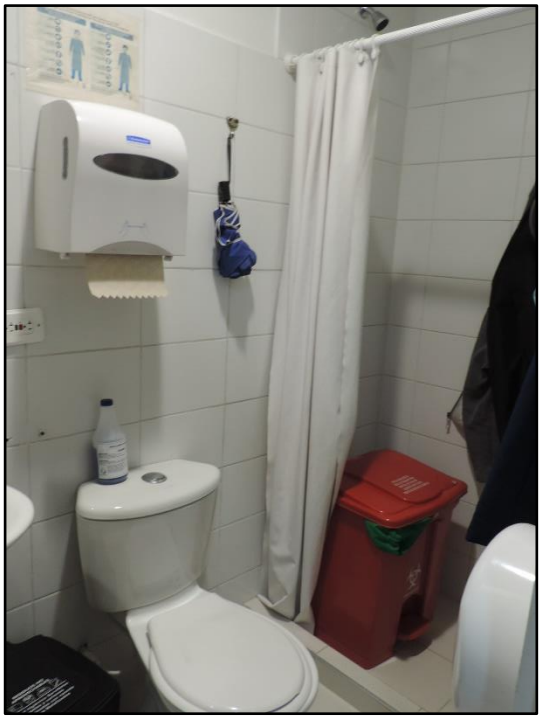


Vestier – Cuartos De Lectura



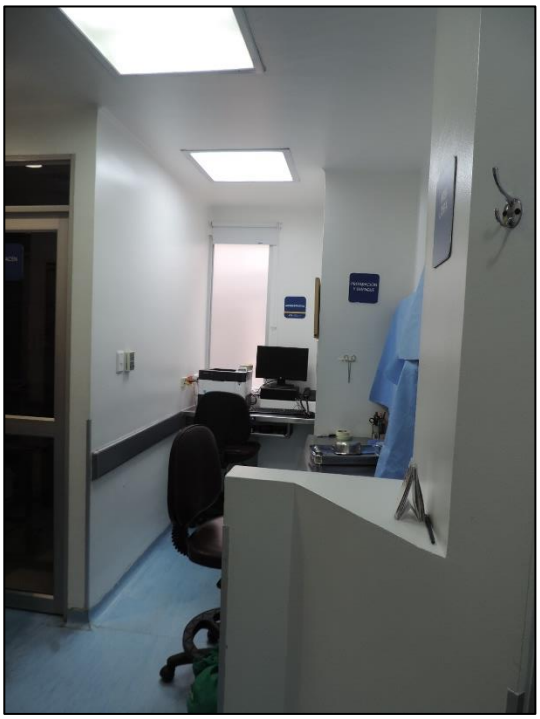


Central de Esterilización – Baño

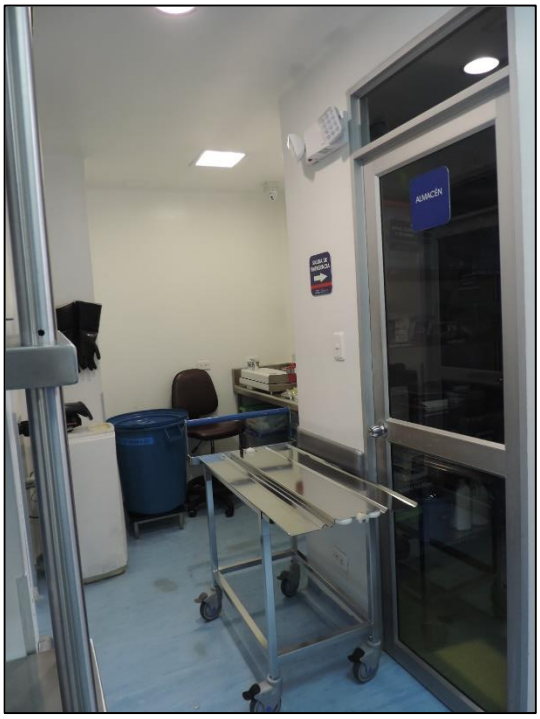



Recepción de Material Contaminado – Preparación y Empaque





Central de Esterilización





Almacén





Área Estéril





Cuarto Eléctrico para UPS



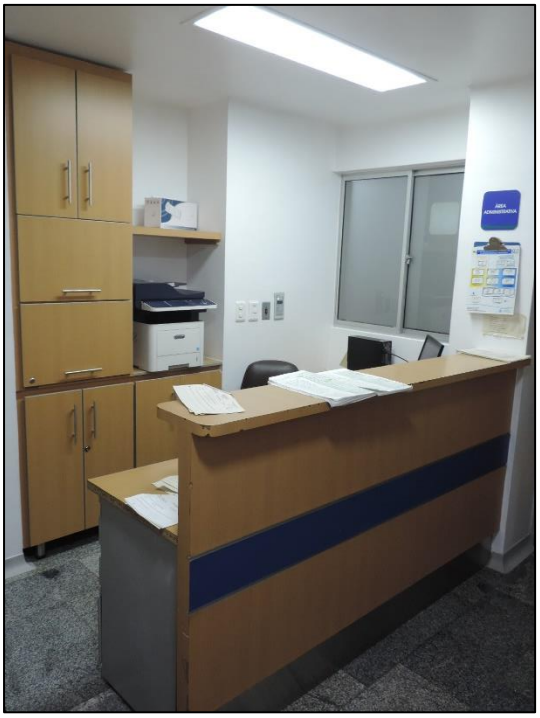


Paradas de Ascensor

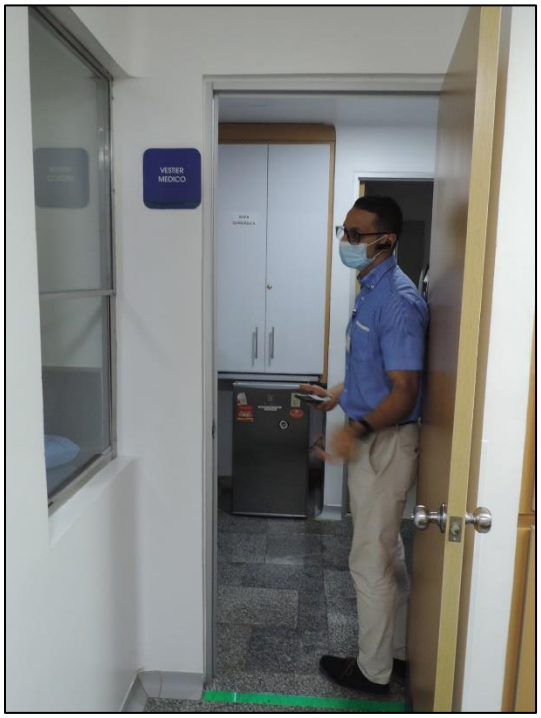


Quirófano – Estación Enfermería



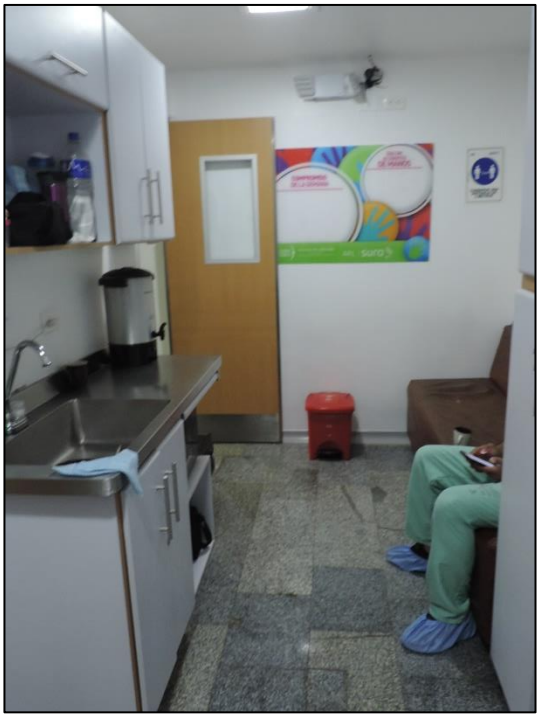


Vestier Medico



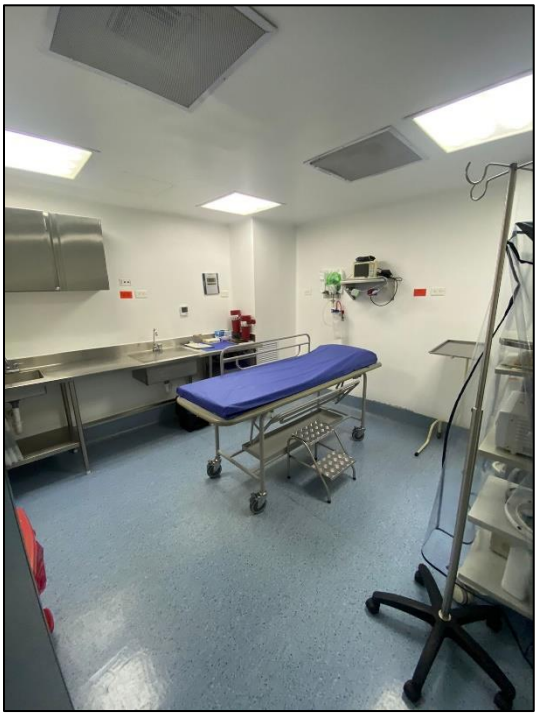


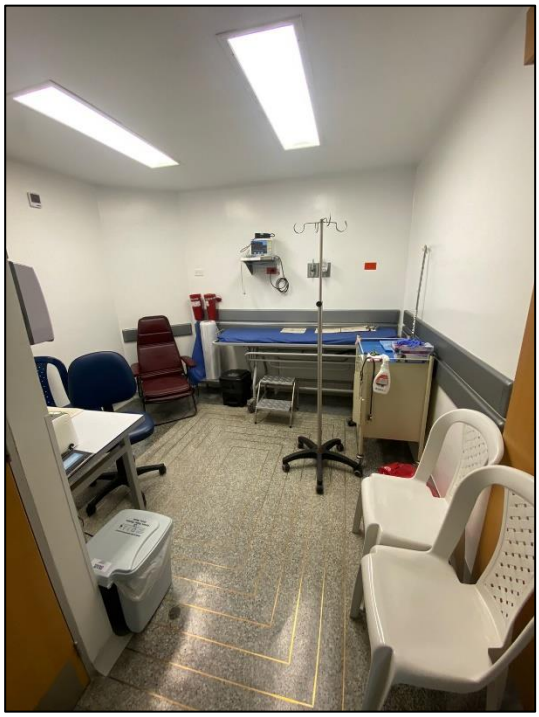
Zona de Cafetín





Salas de Procedimientos Especiales





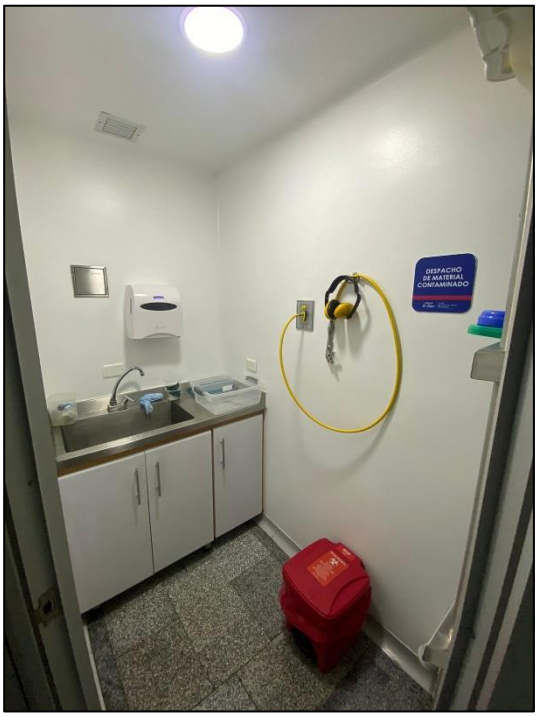
Trabajo Limpio – Trabajo Sucio





Lavado Instrumental – Residuos comunes





Riesgo Biológico



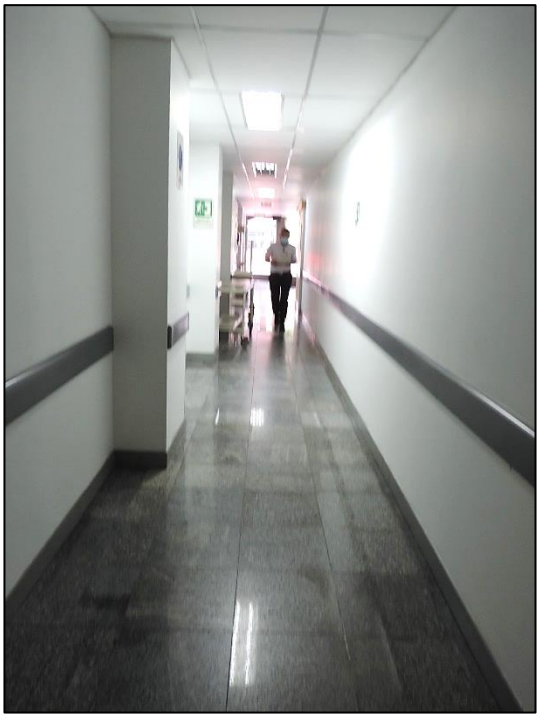


Área de Recuperación – Sala de Cirugía

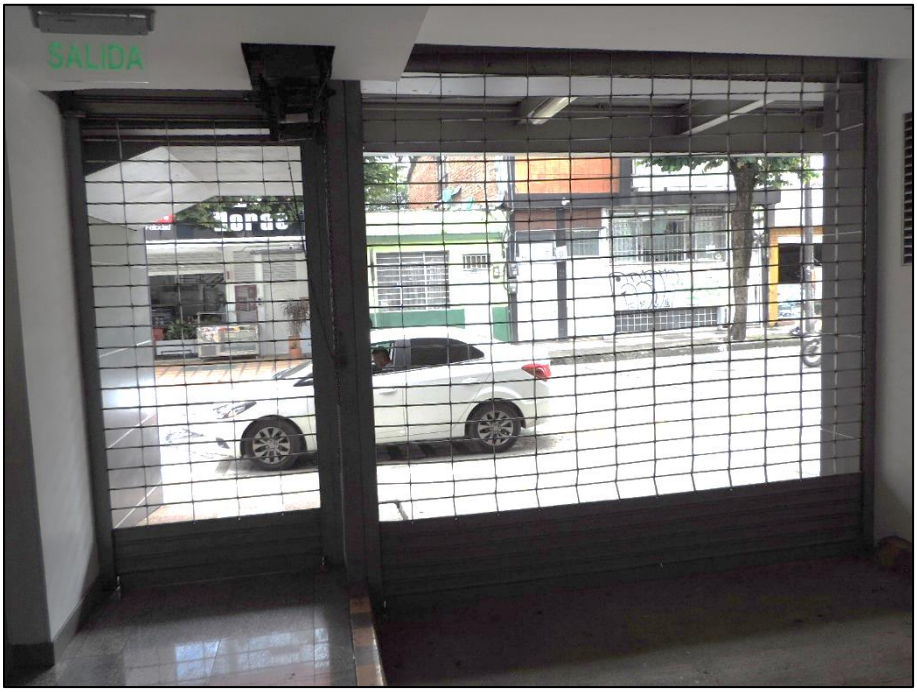



Pasillos de Circulación





Acceso Ambulancias



Pasillo Ingreso Parqueadero de Ambulancias – Oficina Facturación de Cirugías.





Cuarto Subestación Eléctrica







Área de Fototerapia

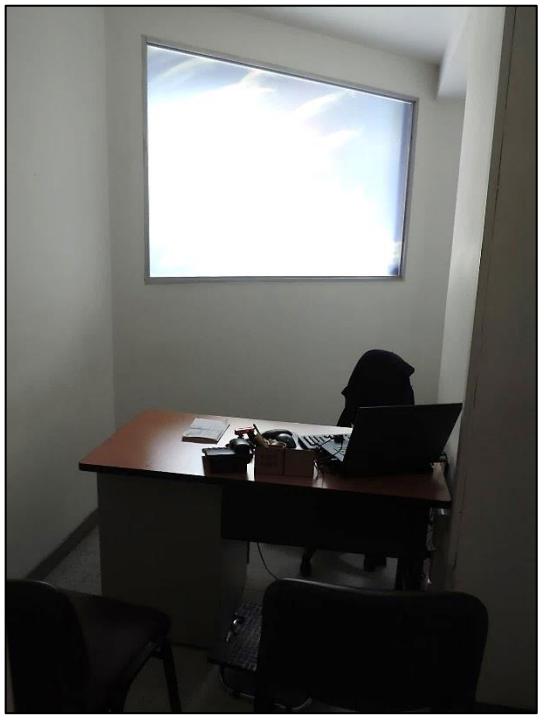






Dos Oficinas de Apoyo Psicológico



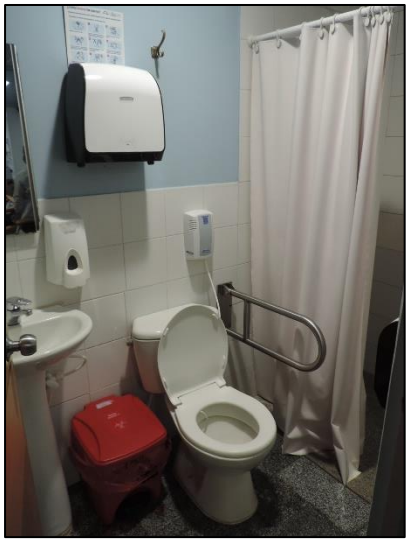


Área de Quimioterapia





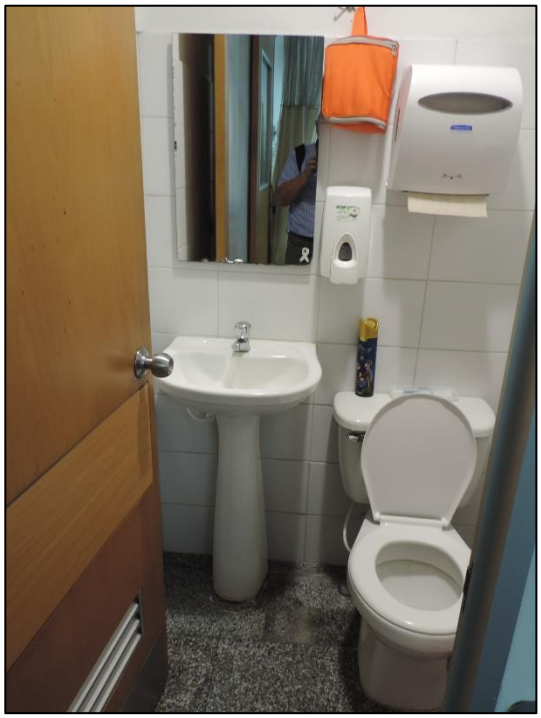
Baño – Área de Quimioterapia





Sala de Procedimientos con Baño Privado





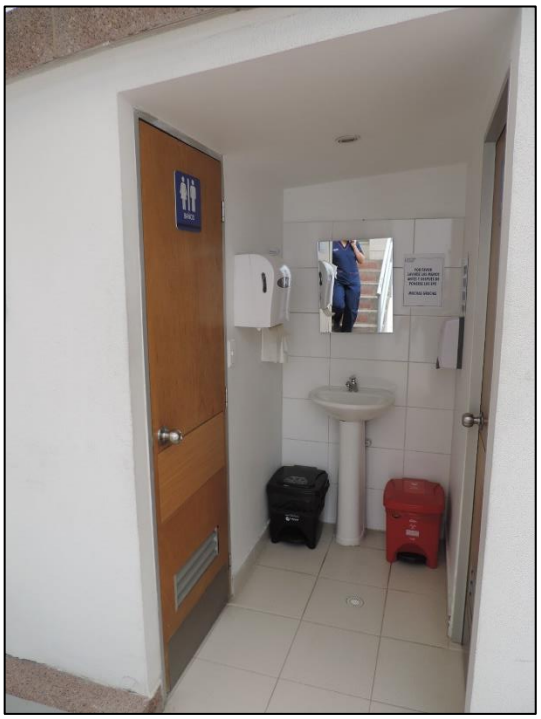
Cuarto de Baño – Poceta





Patio Interior – Batería de Baños





Cuarto de Motobombas





Tanque de Reserva Tipo



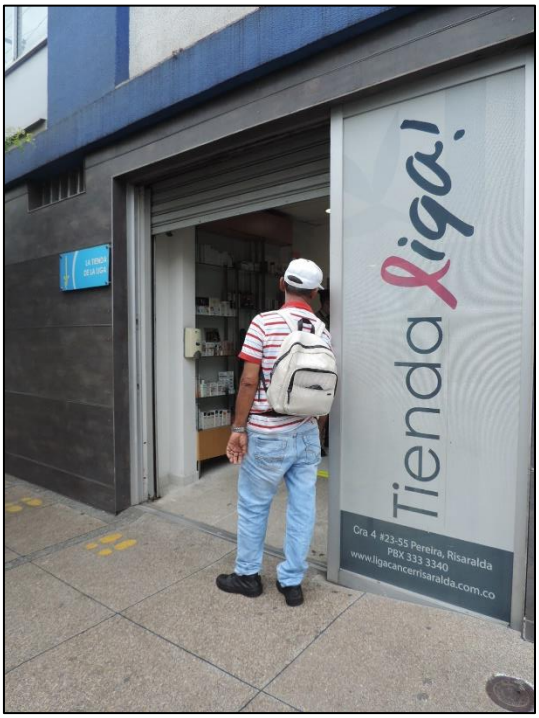


Planta de Emergencia



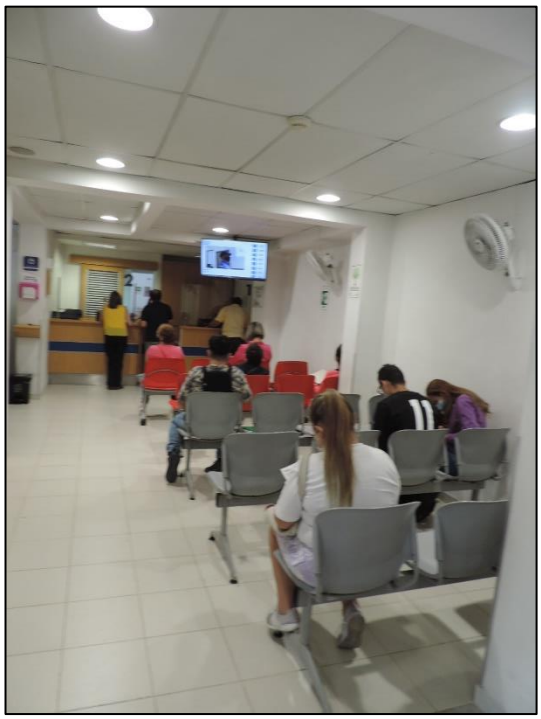


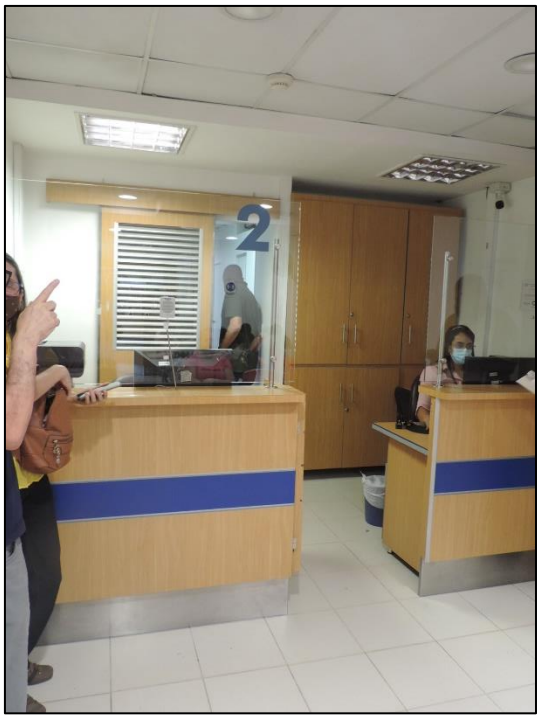
Tienda de la Liga



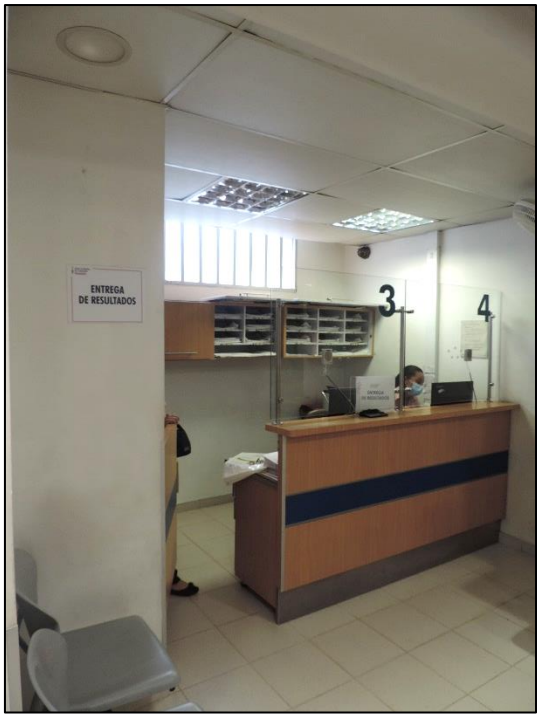


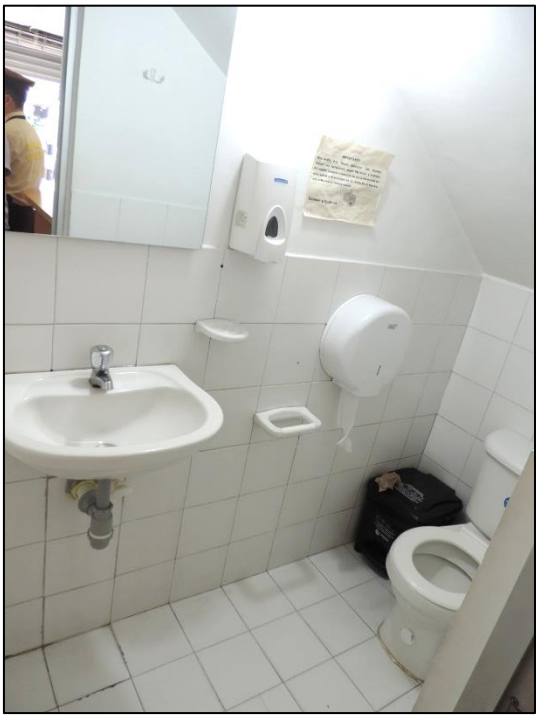
Sala de Espera – Citas Prioritarias





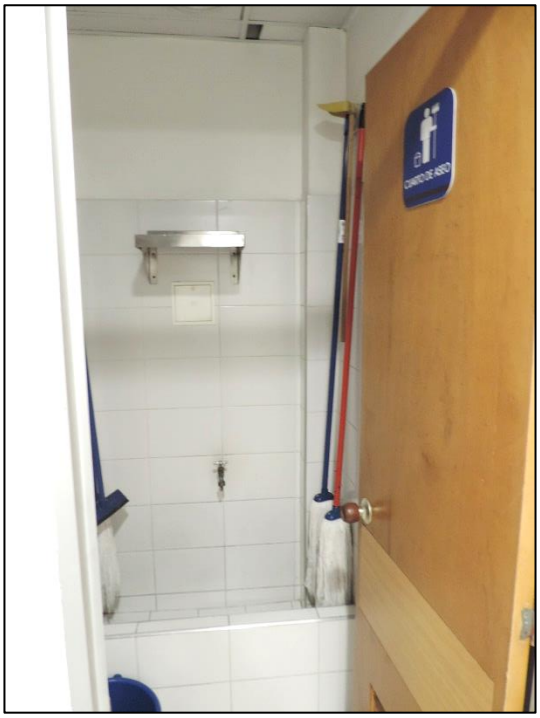
Entrega de Resultados – Baño Para Empleados





Cuarto de Baño – Cuarto de Aseo





Acceso al Segundo Piso



Parada de Ascensor



Estación de Enfermería y Sala de Espera



Pasillo Consultorios – Consultorio Tipo



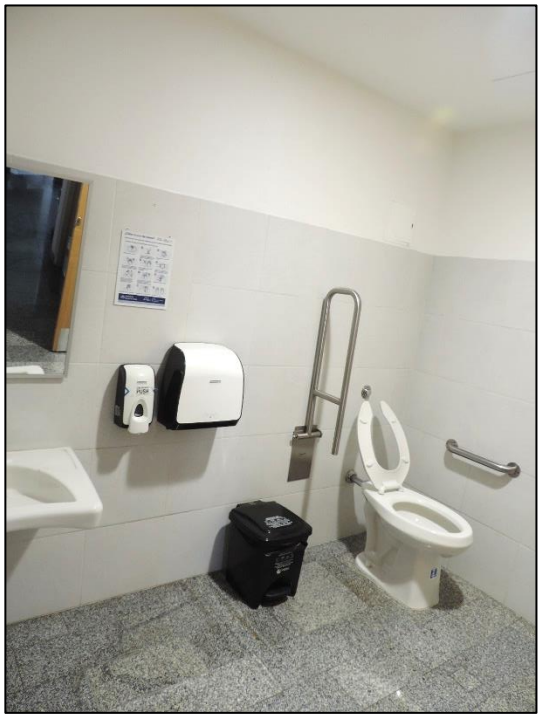


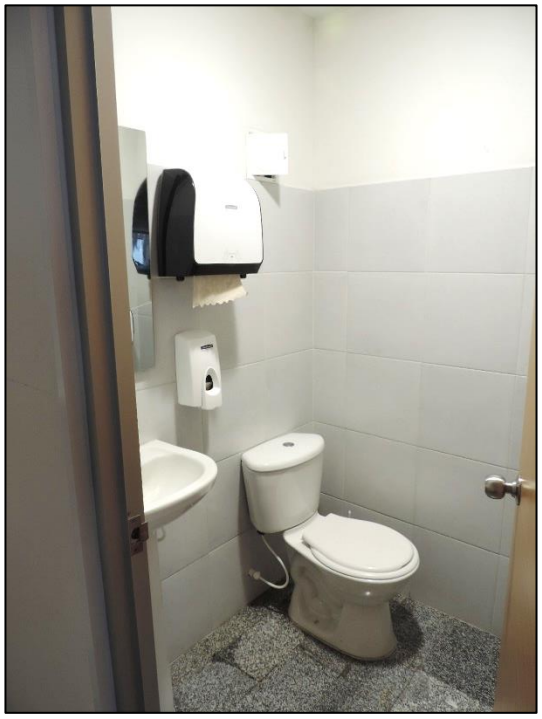
Baño Privado Consultorio – Cuarto Eléctrico





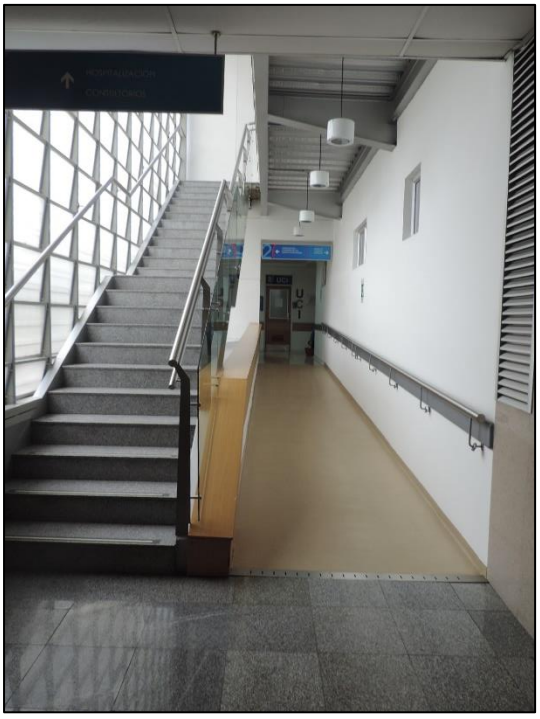
Batería de Baño para Damas y Caballeros





Cuarto de Aseo – Pasillo Hospitalización





Facturación – UCI





UCI





UCI – Cuarto de Medicamentos





Cuarto Limpio – Cuarto Sucio



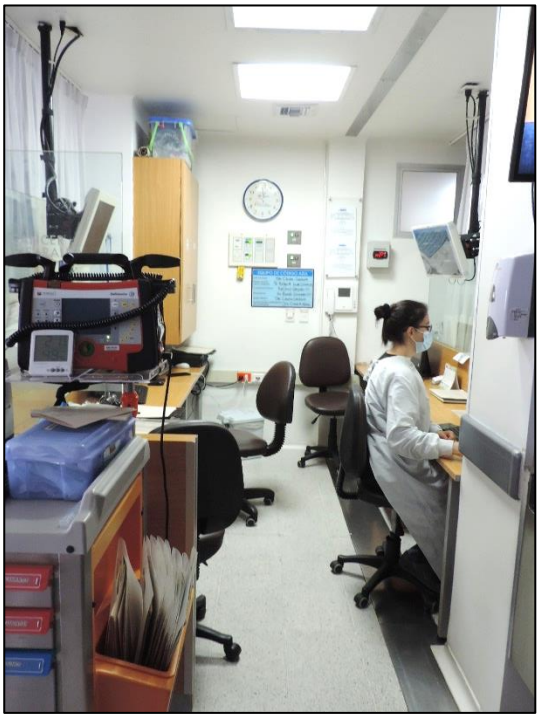


Cubículos UCI

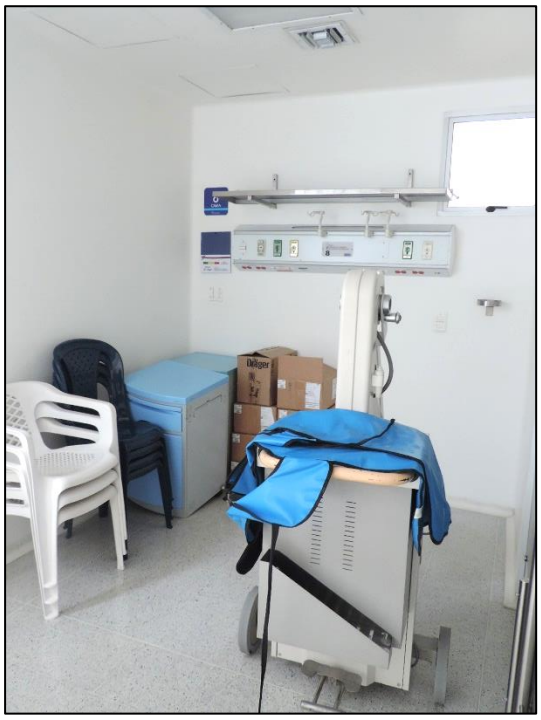




UCI



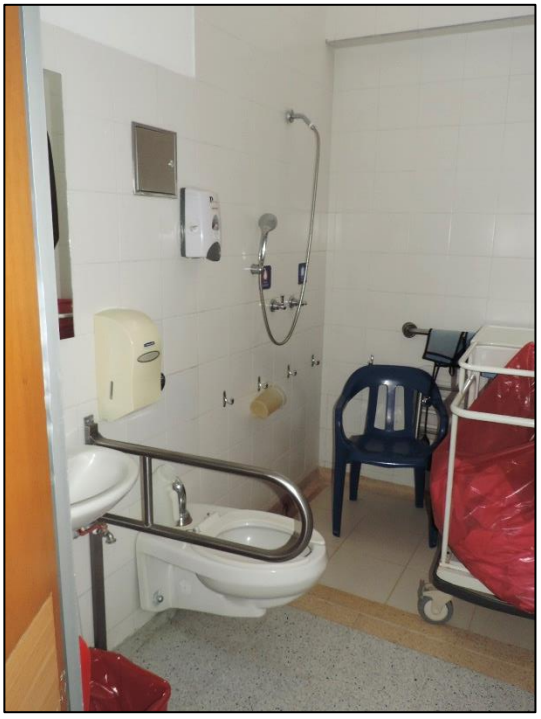






Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

Baño UCI – Cuarto de Aseo



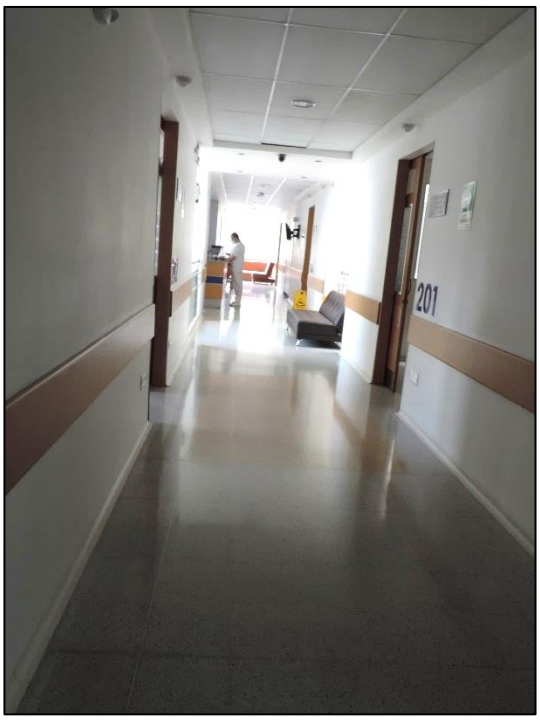


Cuarto de Descanso Medico y Baño Privado





Pasillo Hospitalización – Habitación Tipo



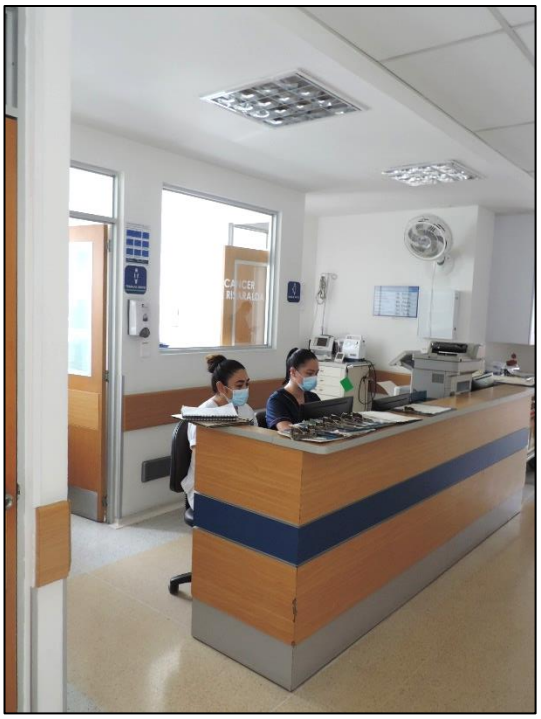


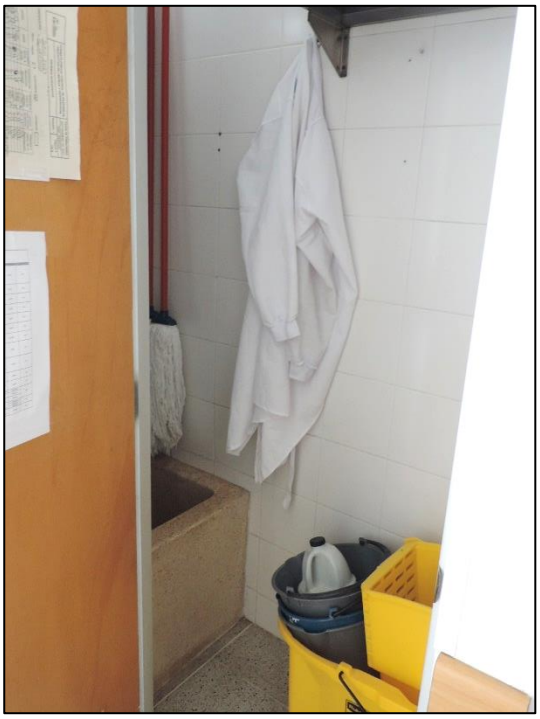
Habitación – Baño Habitación





Estación Enfermería – Cuarto de Aseo





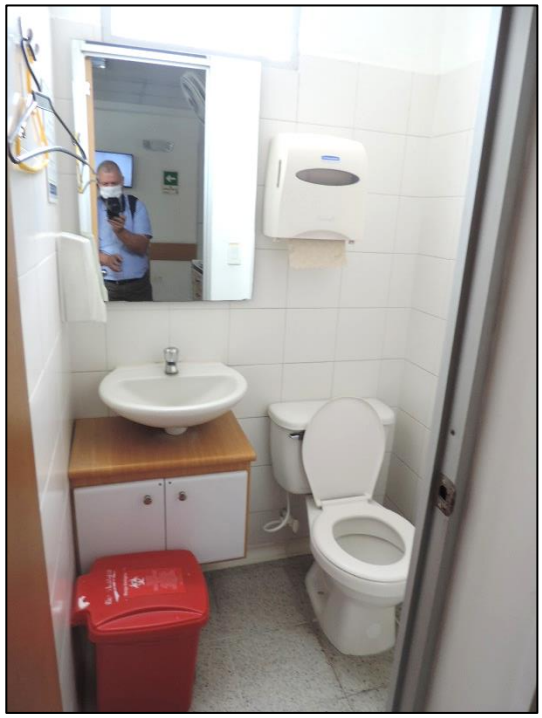
Trabajo Limpio – Medicamentos



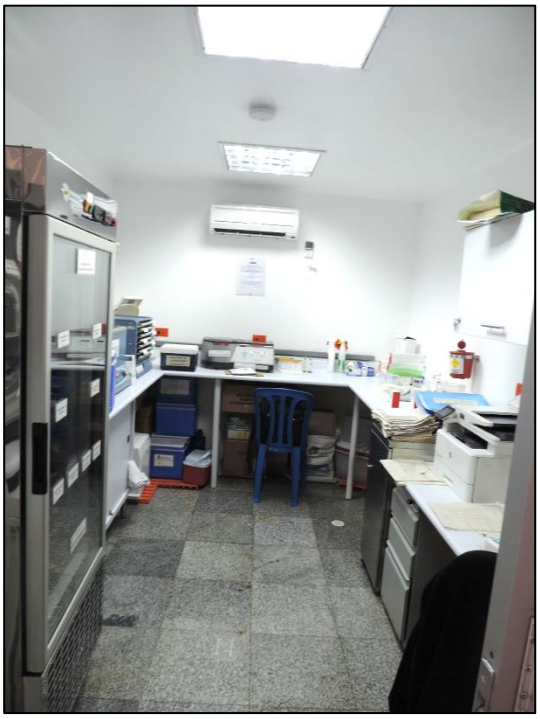


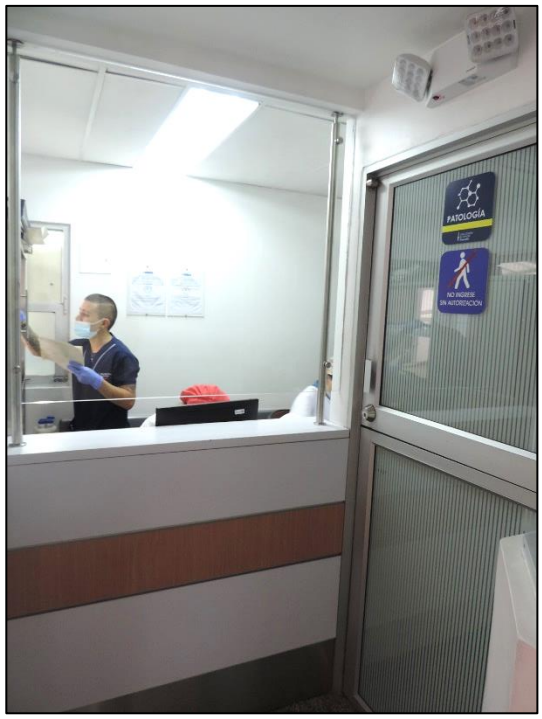
Trabajo Sucio – Baño Para la Estación de Enfermería





Servicio Transfusional





Bodega de Insumos – Baños





Poceta Para Traperos – Macroscopía





Área de Inclusión



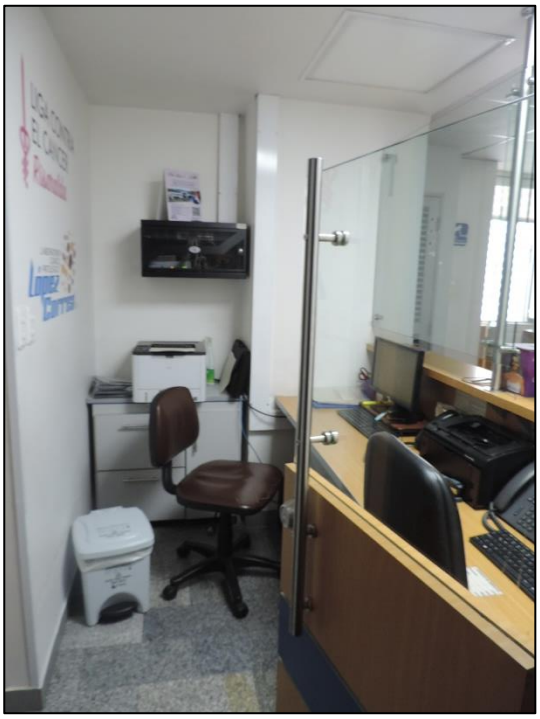


Área de Corte – Coloración Papanicolaou



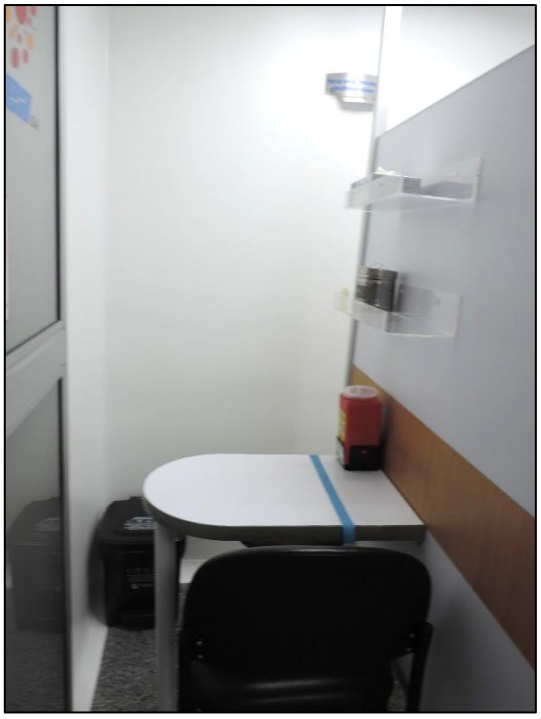


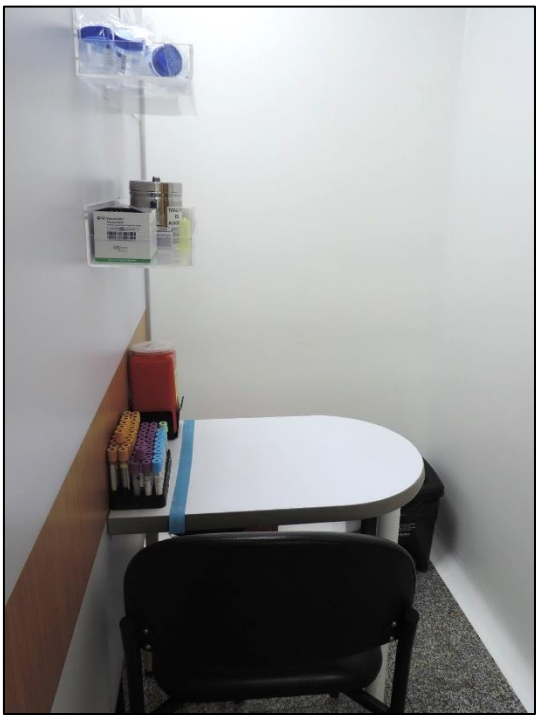
Área Administrativa Laboratorio López Correa – Cuarto de Baño





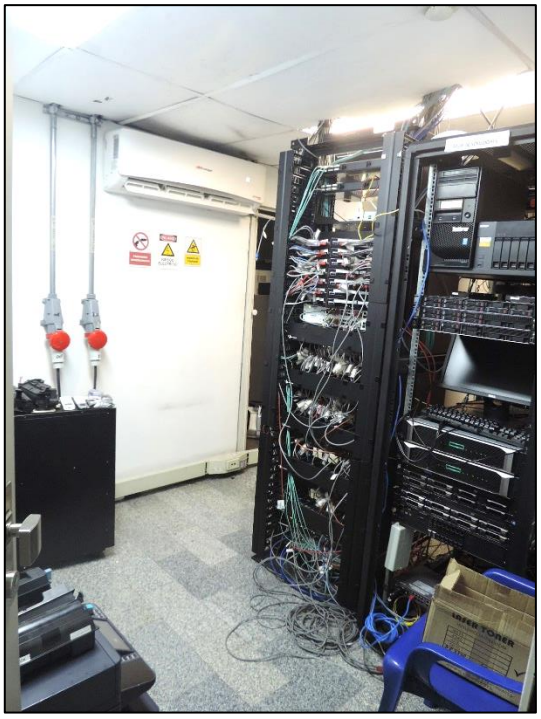
Cubículos Toma de Muestras





Área de Procesamiento – Cuarto de Sistemas



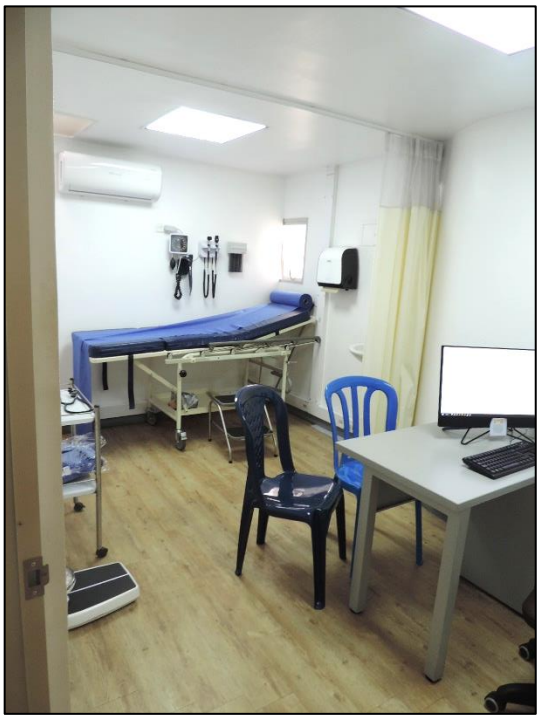


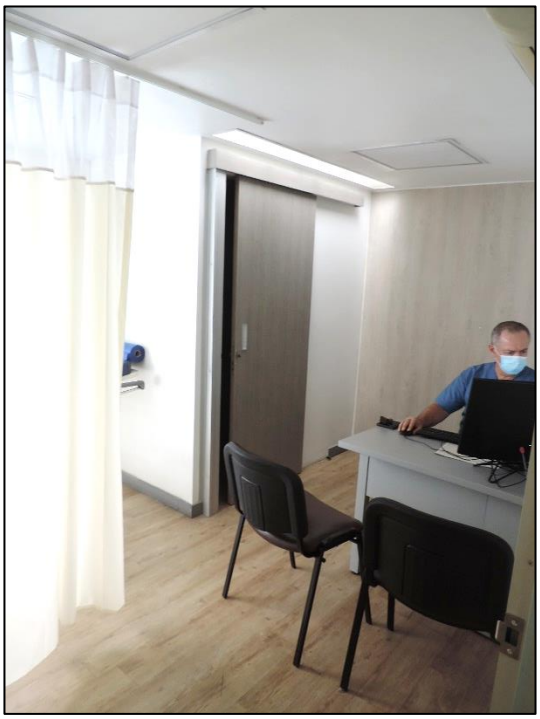
Cuarto de Baño – Pasillo Consultorios





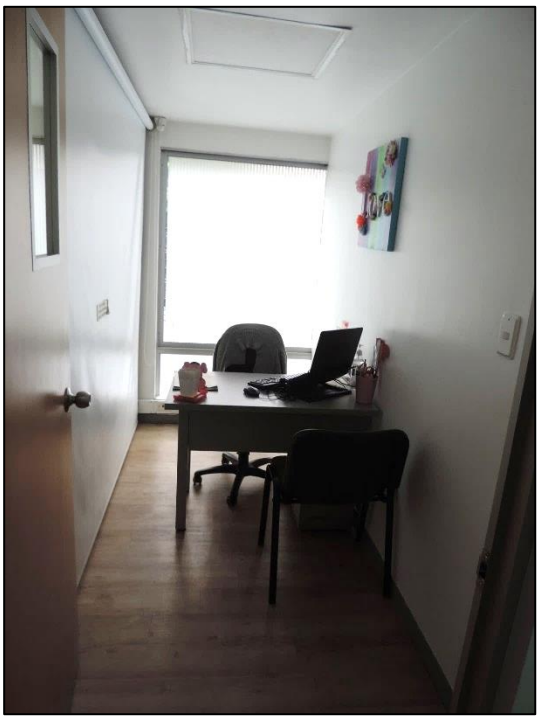
Consultorio 215 y 216





Baño Privado del Consultorio 216 – Oficina Trabajo Social

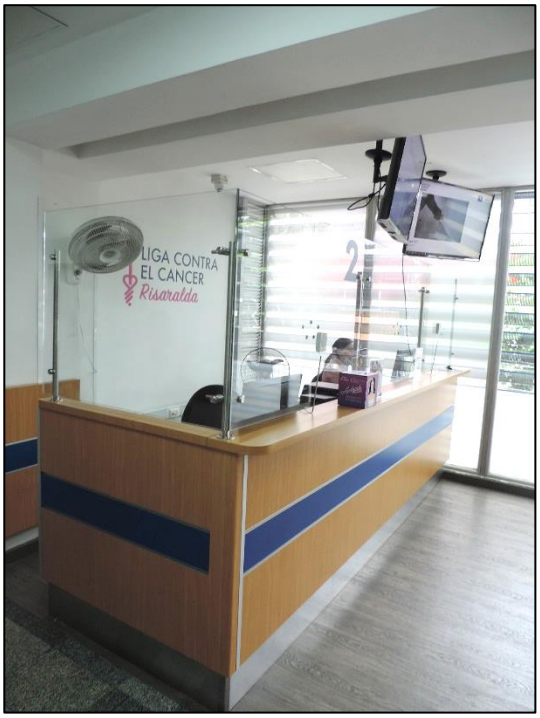




Sala de Espera

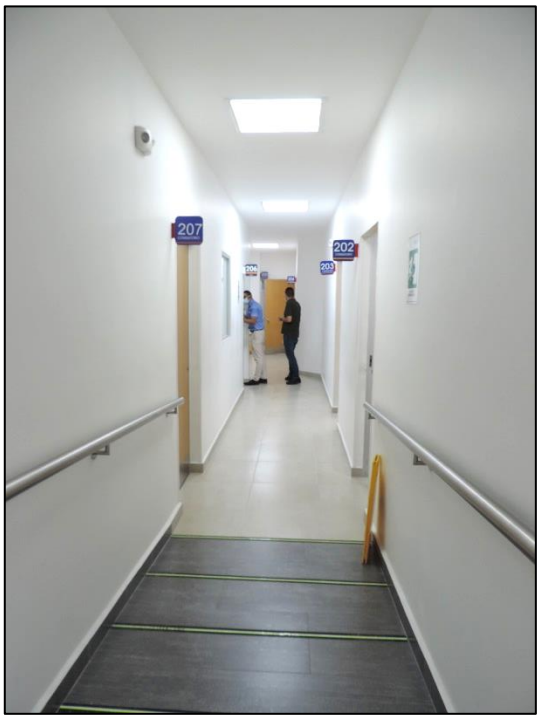


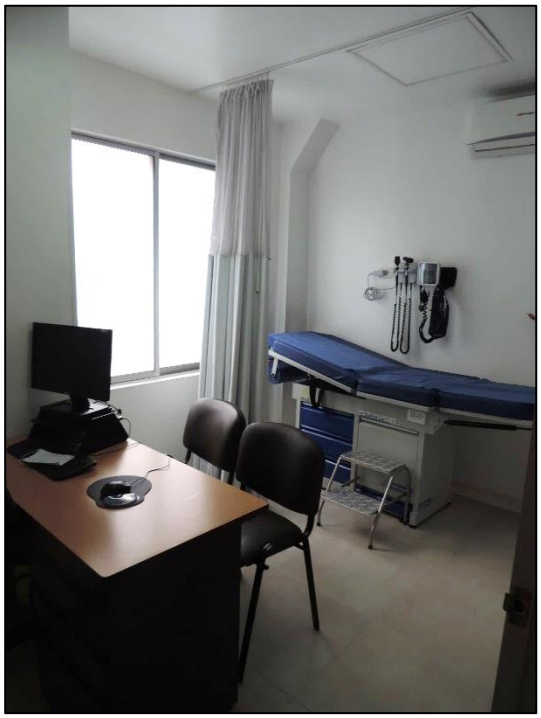
Estación de Enfermería – Baños Públicos



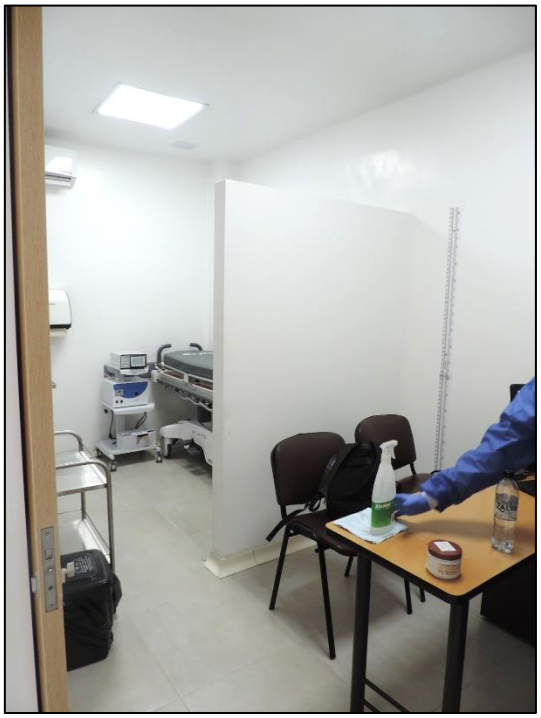


Pasillo de Consultorios – Consultorio Tipo





Consultorio Tipo con Baño Privado





Consultorio Tipo con Baño Privado





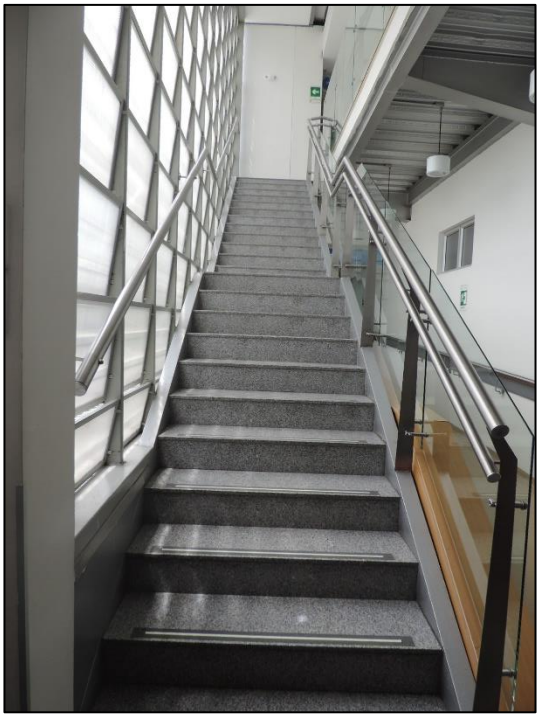
Consultorio 205





Cuarto Sucio – Acceso Tercer Piso





Parada de Ascensor – Cuarto de Residuos





Vista interna Cuarto de Residuos





Sala de Espera – Estación de Enfermería




Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

Baño – Pasillo de Hospitalización





Habitación Tipo con Baño Privado





Habitación Doble Tipo con Baño Privado



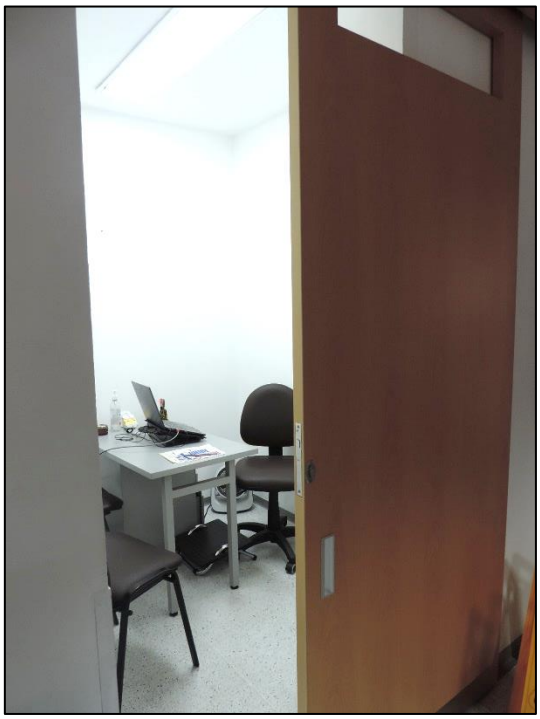


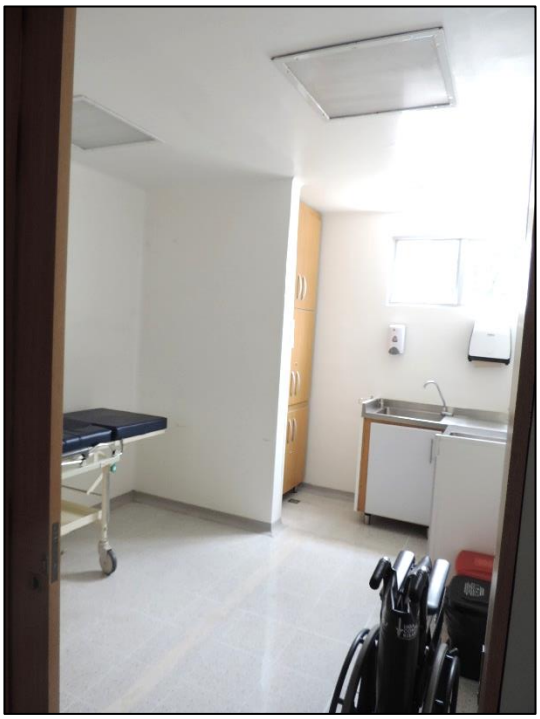
Habitación Unipersonal



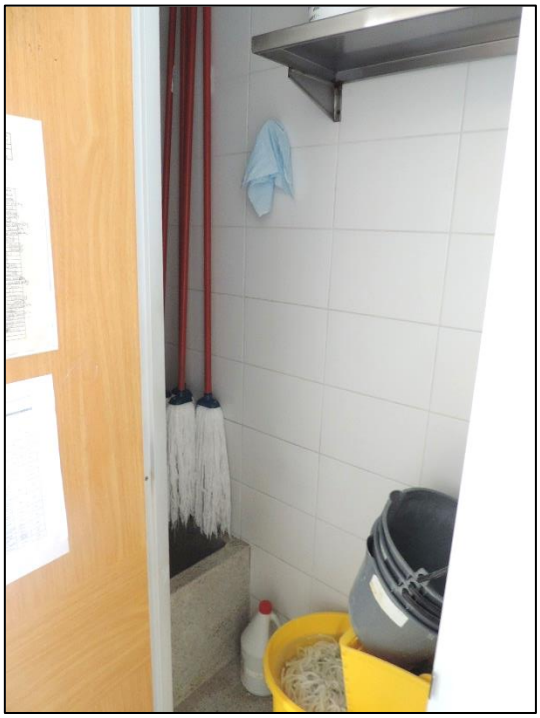


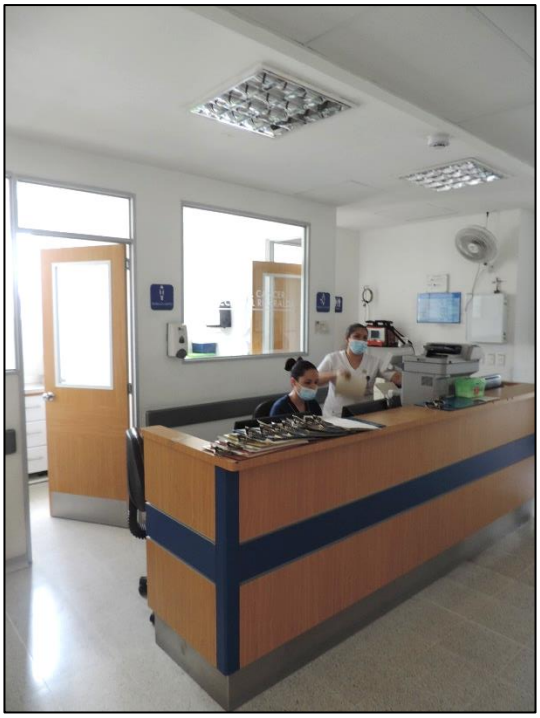
Oficina Coordinación Enfermería – Sala de Procedimientos





Cuarto de Aseo – Estación Enfermería



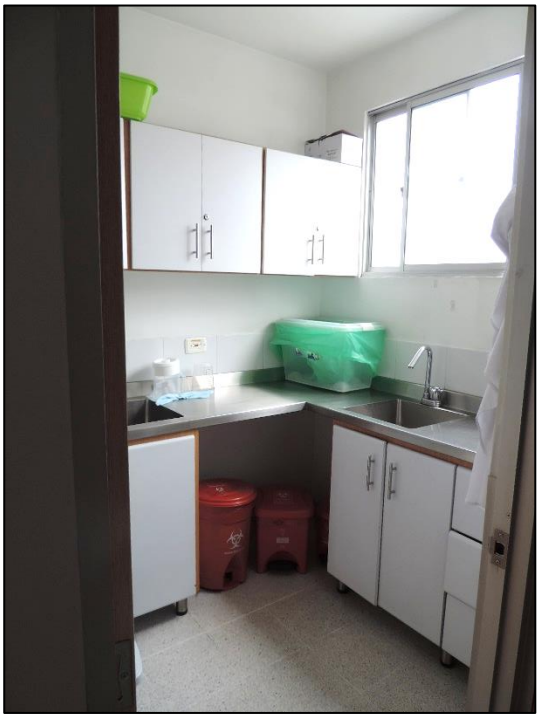


Medicamentos – Trabajo Limpio



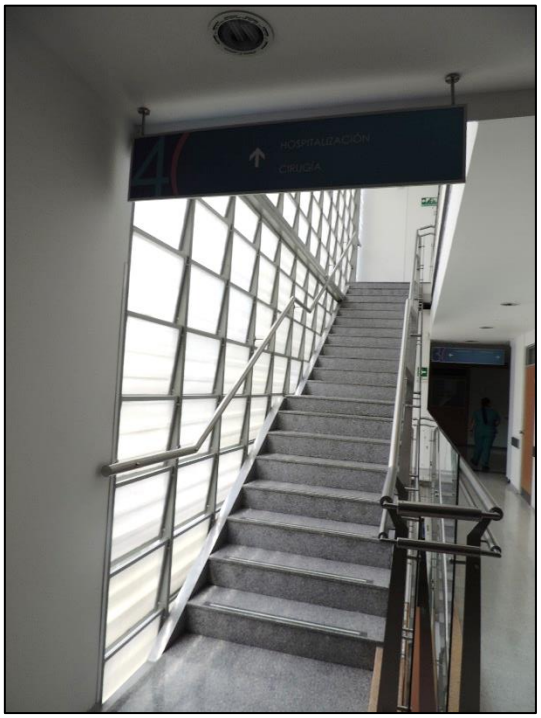


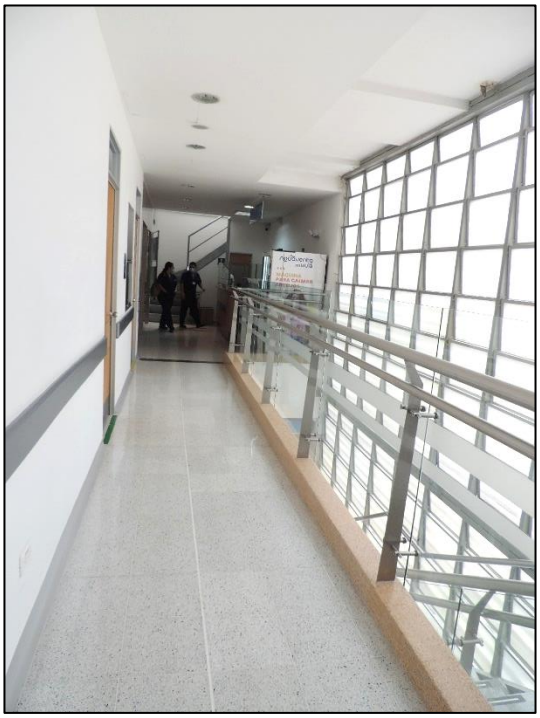
Trabajo Sucio - Baños



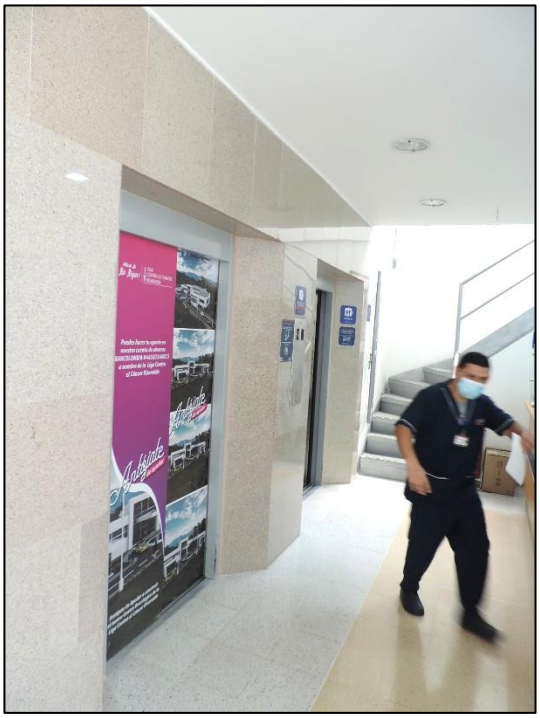


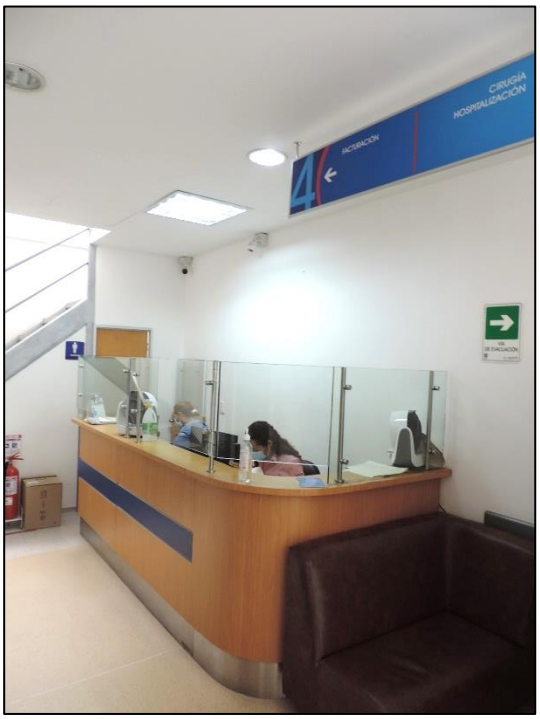
Acceso Cuarto Piso



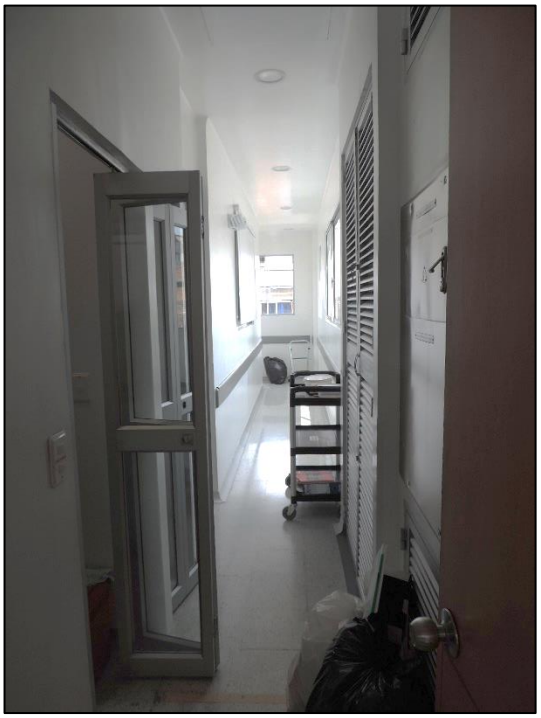


Parada Ascensores – Estación de Facturación



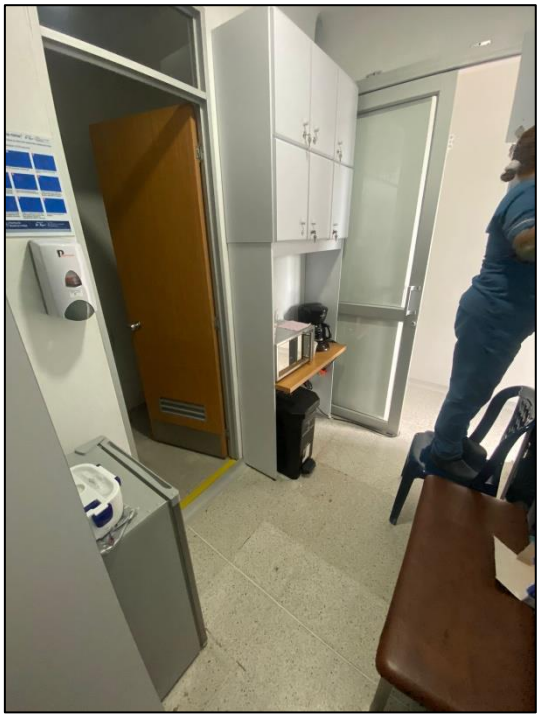


Pasillo de Circulación – Cuarto de Residuos Cirugía





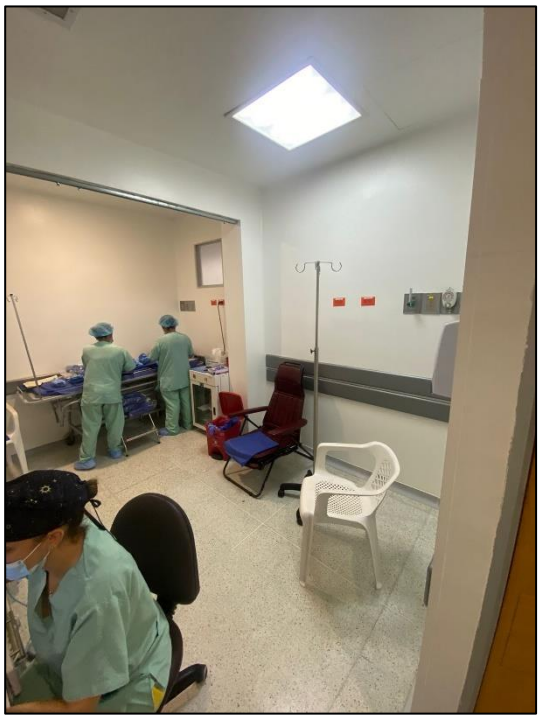
Vestier con Lockers y Baño





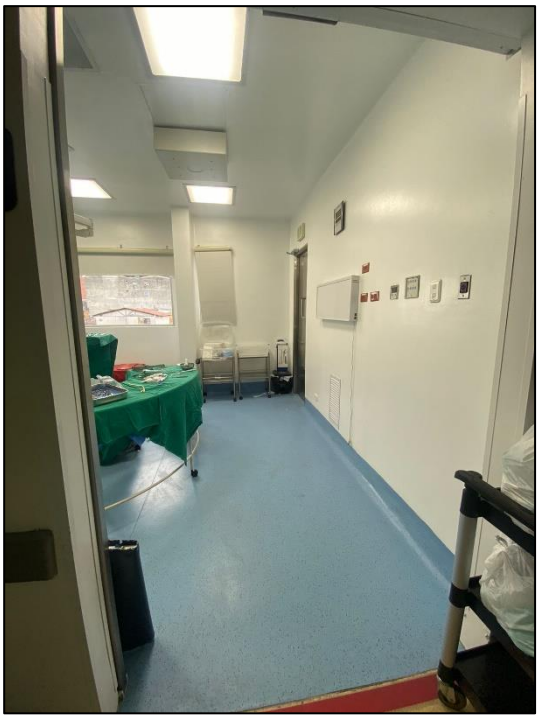
Quirófano – Sala de Preparación





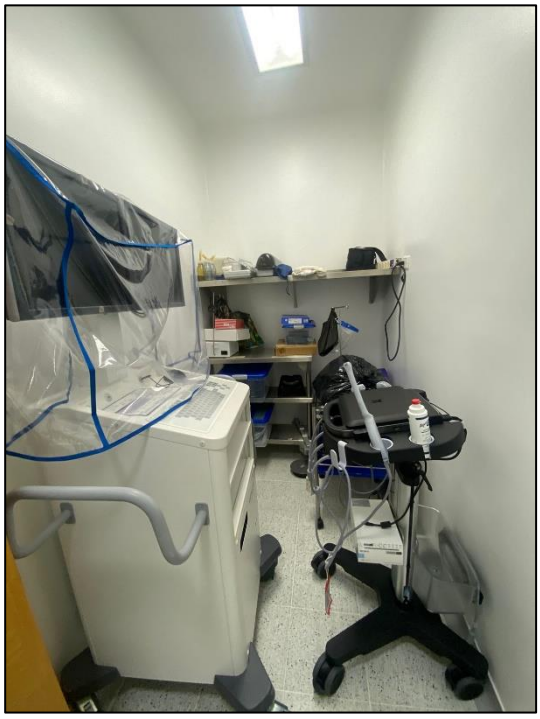
Quirófanos





Sala de Recuperación – Cuarto de Equipos



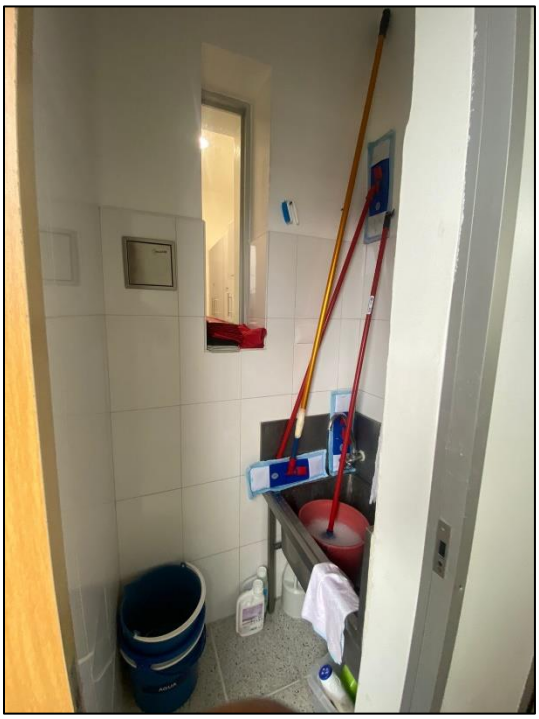


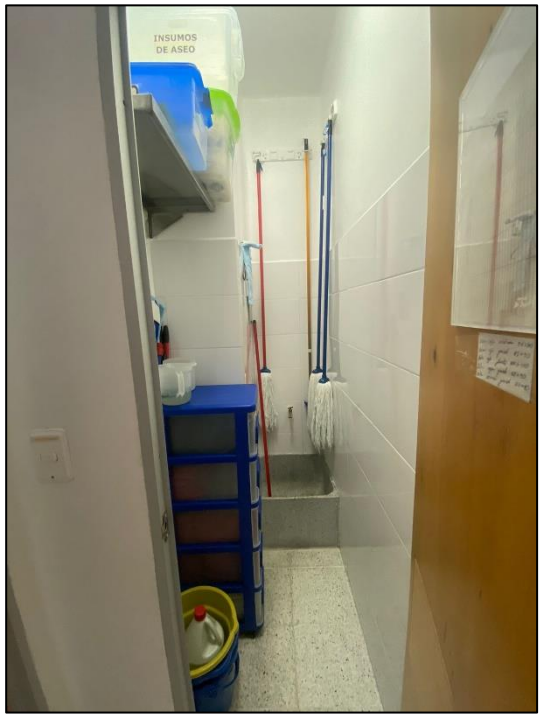
Cuarto Limpio –Cuarto Sucio



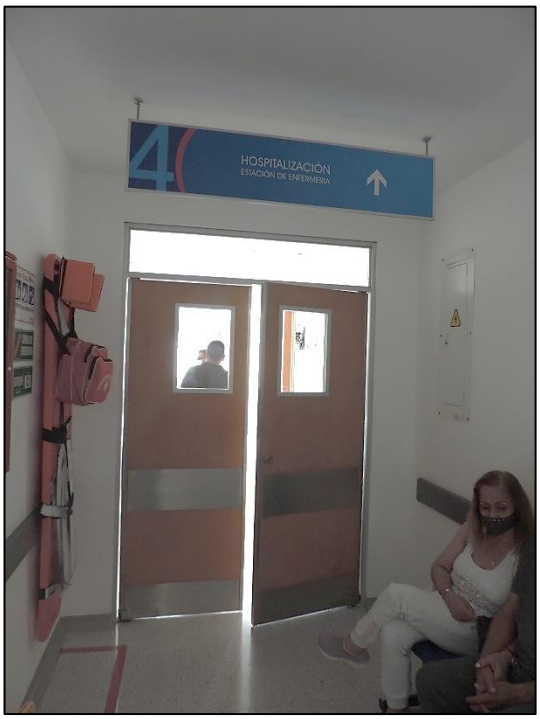


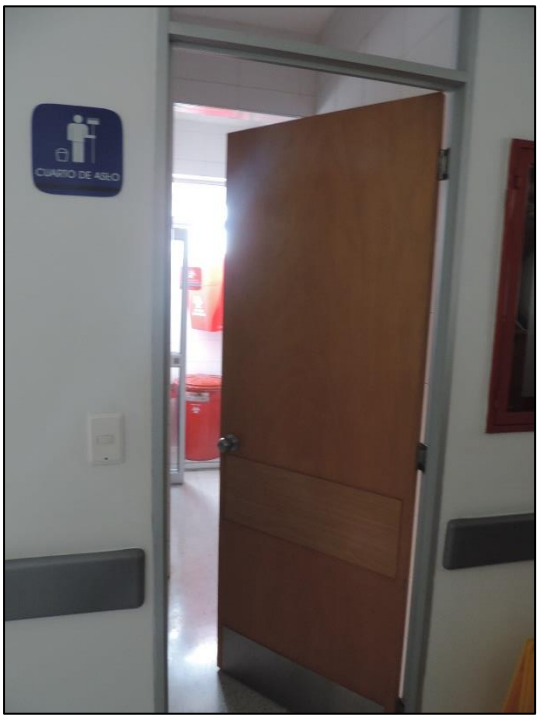
Lavado de Patos – Cuarto de Aseo



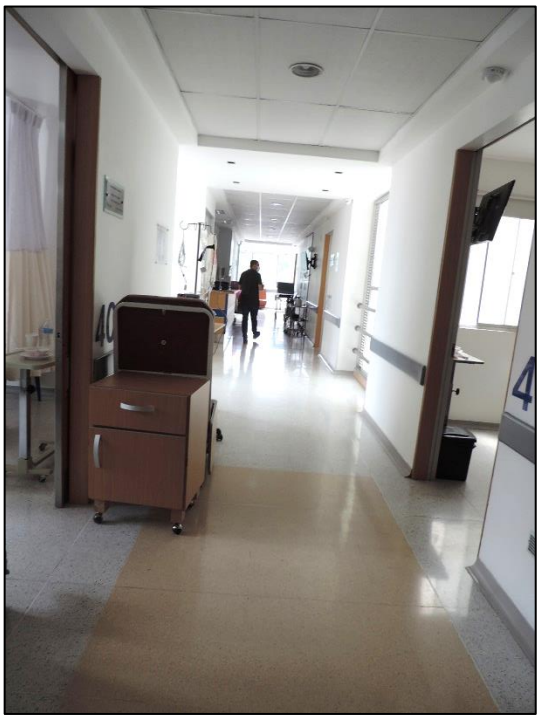


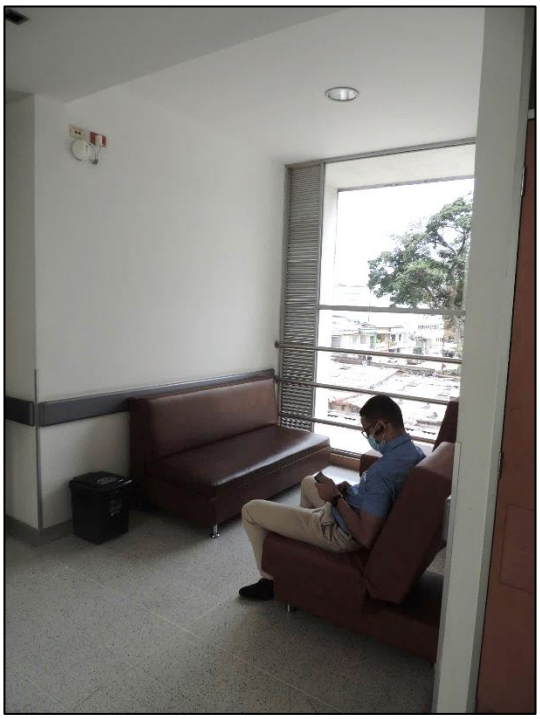
Hospitalización – Cuarto de Aseo





Pasillo Hospitalización – Sala de Espera





Estación de Enfermería – Cuarto de Medicamentos



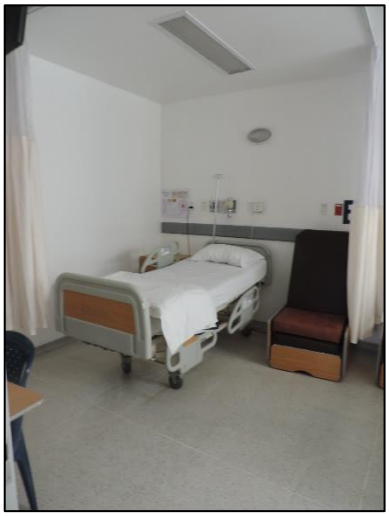


Trabajo Limpio – Trabajo Sucio

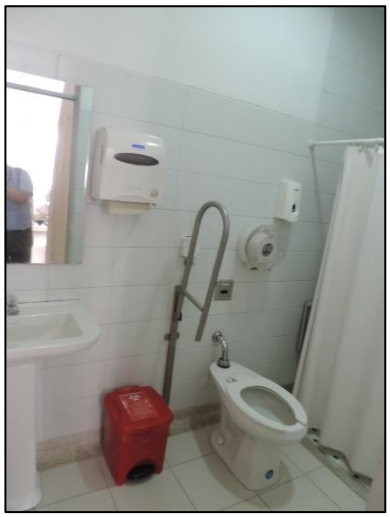




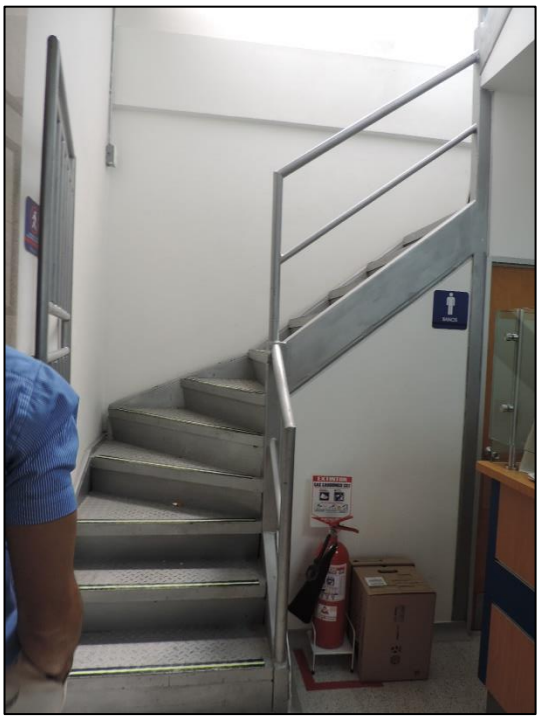
Habitación Tipo Hospitalización

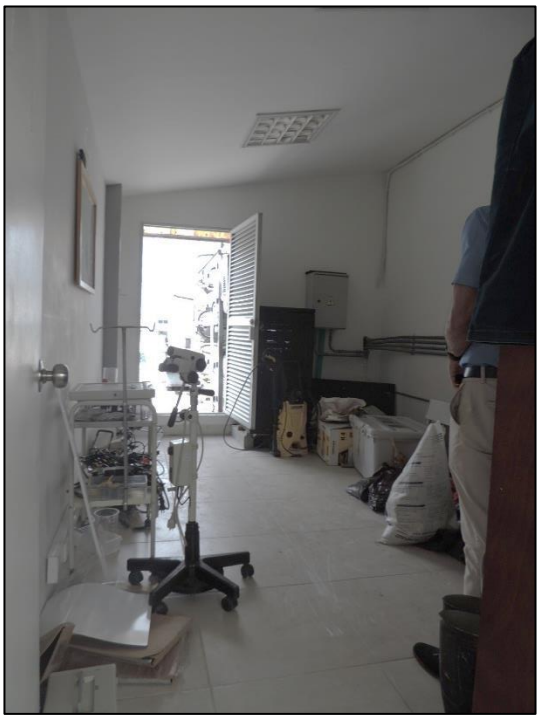






Acceso a la Terraza





Manejadores de Aire – Vista de la Cubierta





Fachada Lote Dos





Acceso al Lote Dos



Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

Cuarto de Residuos – Cuarto de Residuos Aprovechables





Cuarto de Residuos – Poceta

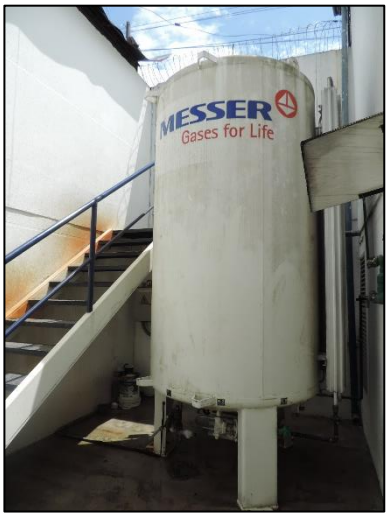




Central de Gases y Tanque de Oxígeno





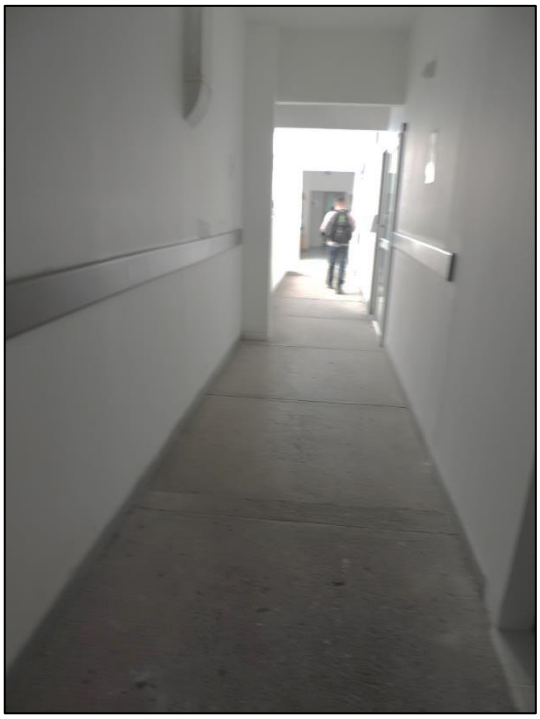


Cuarto de Cadáveres – Oficina Biomédica





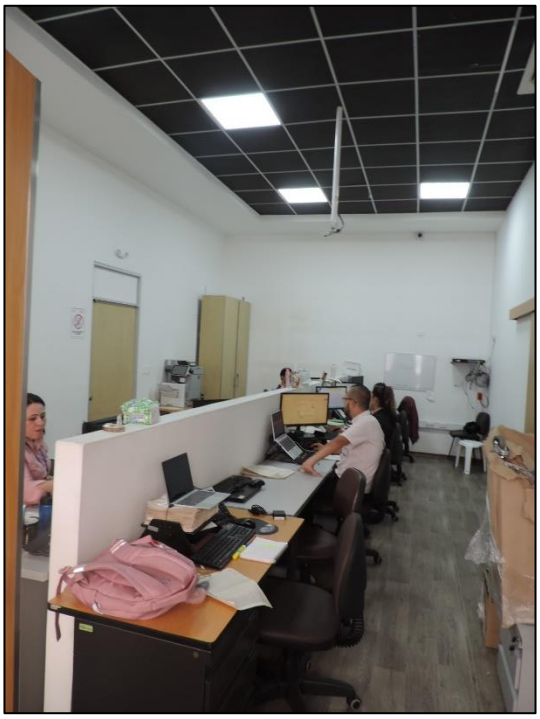
Pasillo de Circulación – oficina de Call Center



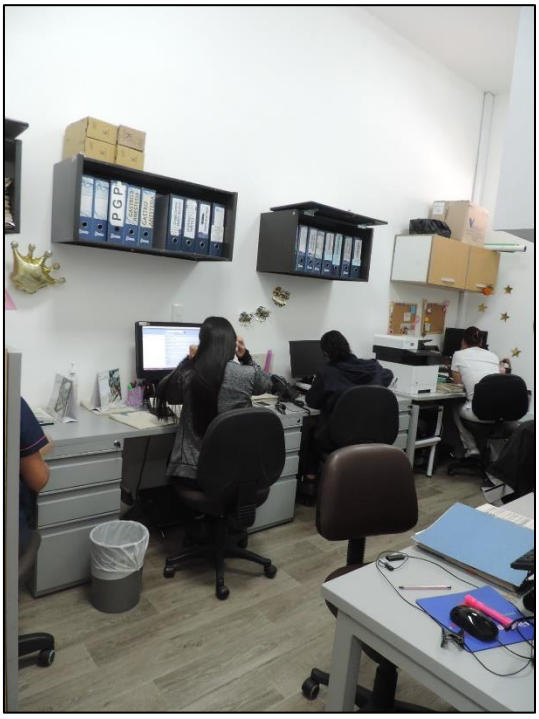


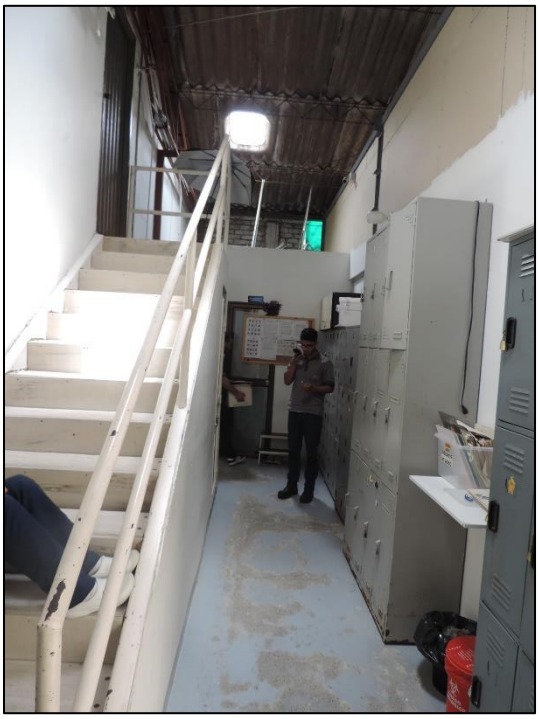
Cafetería – Oficina Administrativa



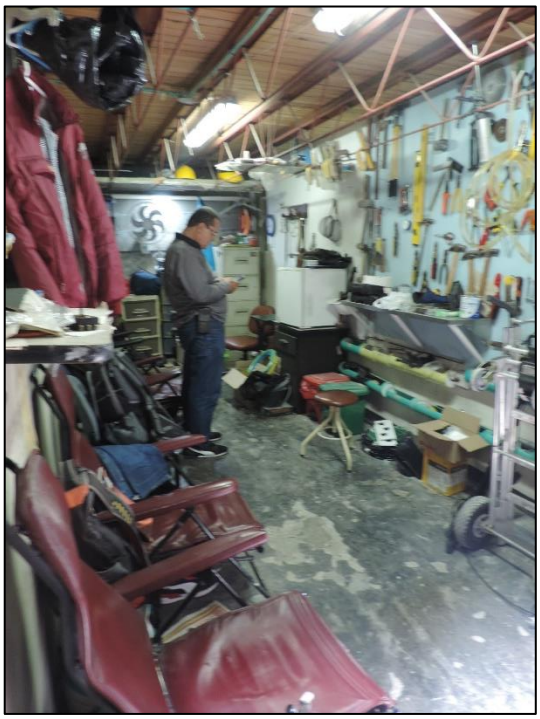


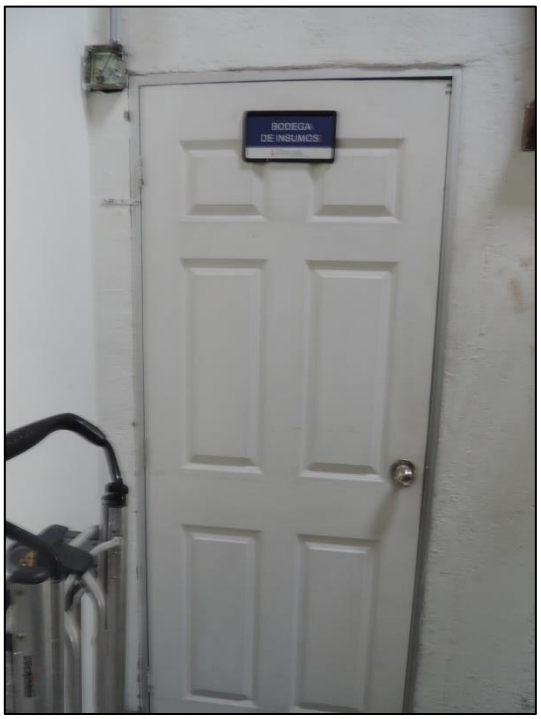
Oficinas Administrativa – Lockers



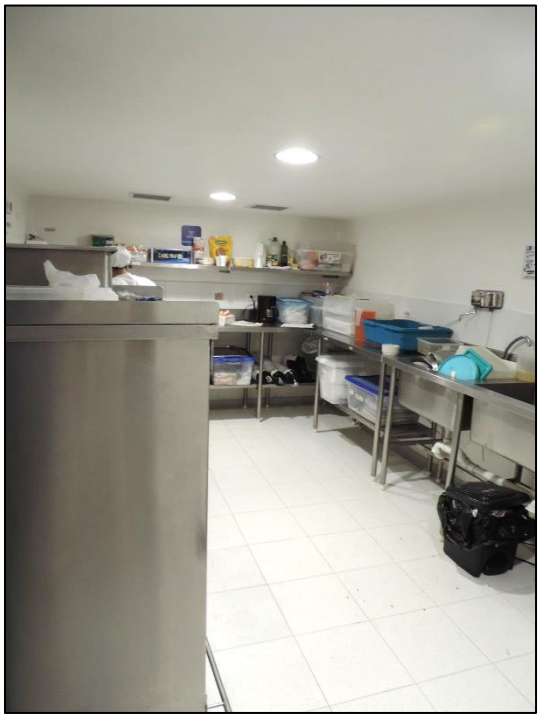


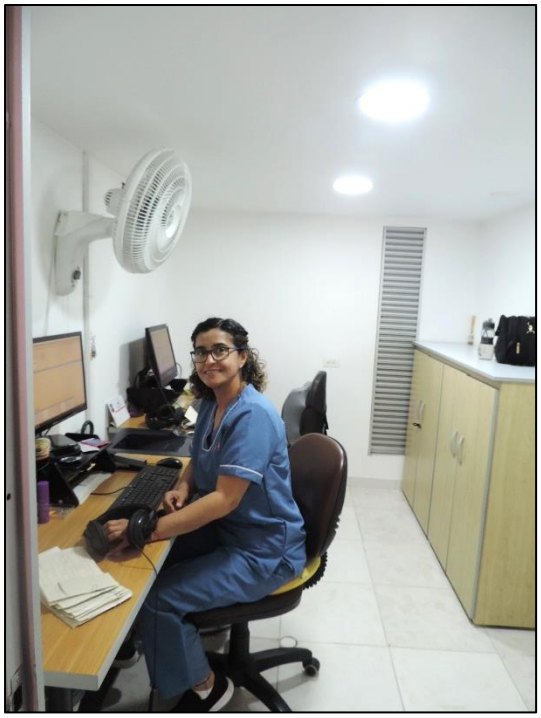
Taller de Mantenimiento – Almacén de Insumos





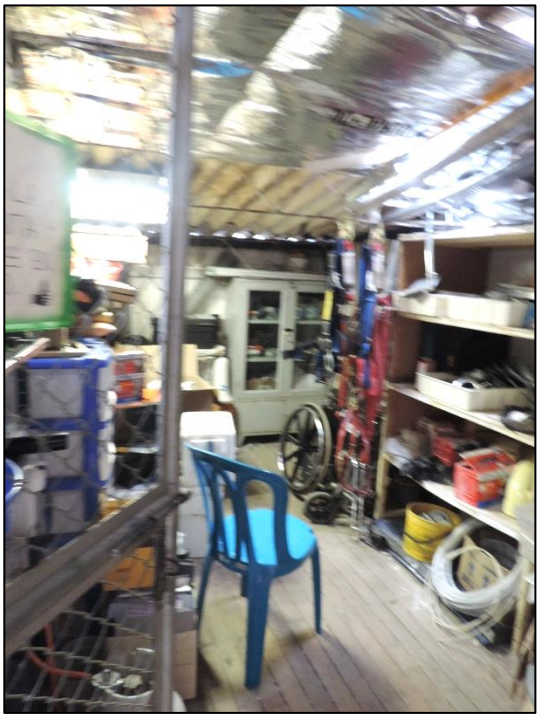
Central de Dietas – Oficina de Transcripción.





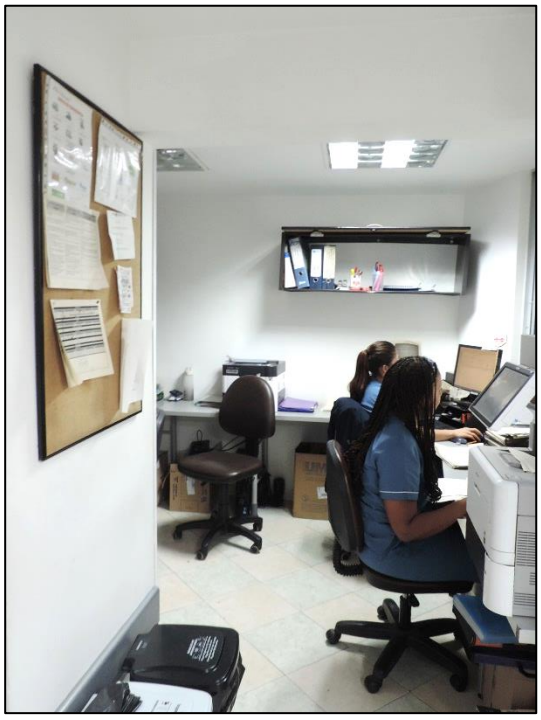
Bodega





Servicio Farmacéutico







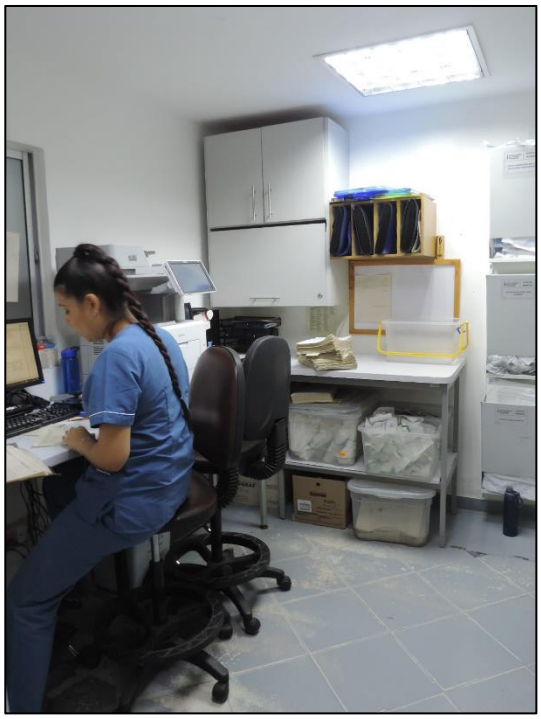


Servicio Farmacéutico





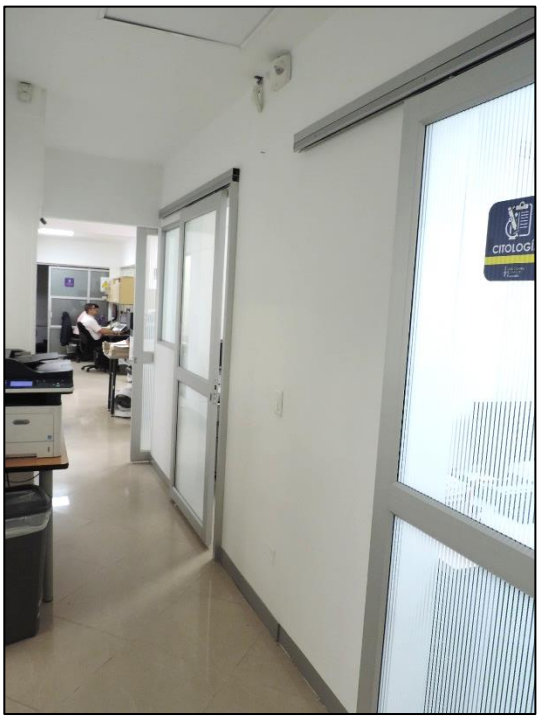
Servicio Farmacéutico – Baño



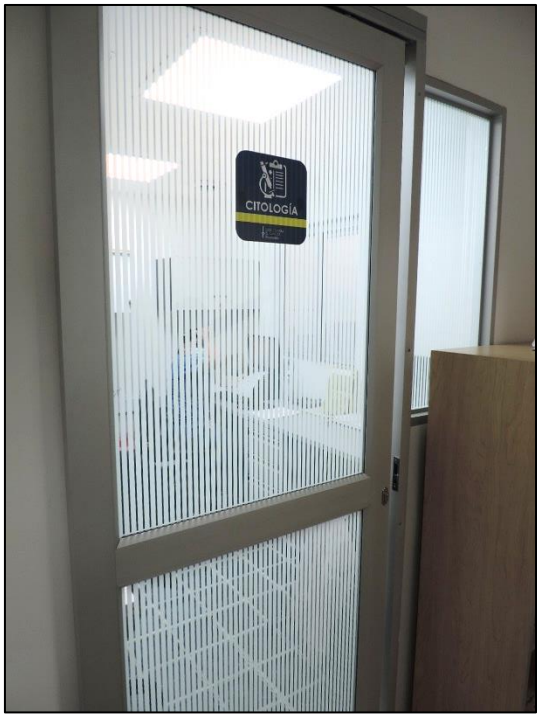


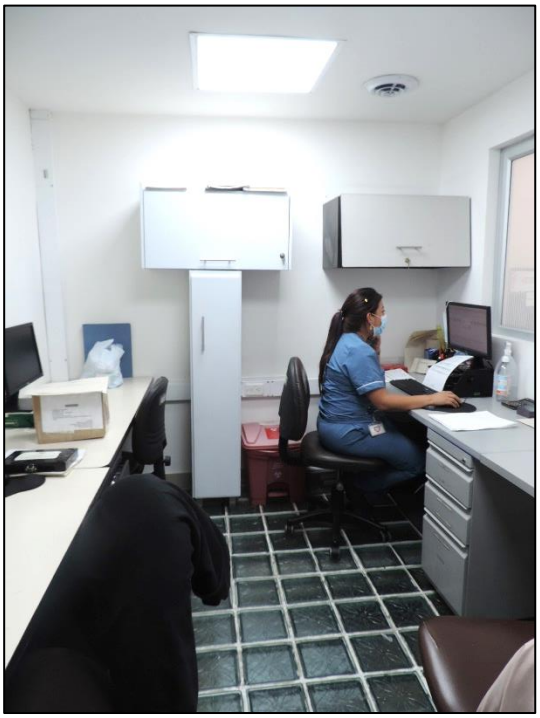
Escaleras Acceso Segundo Piso – Pasillo



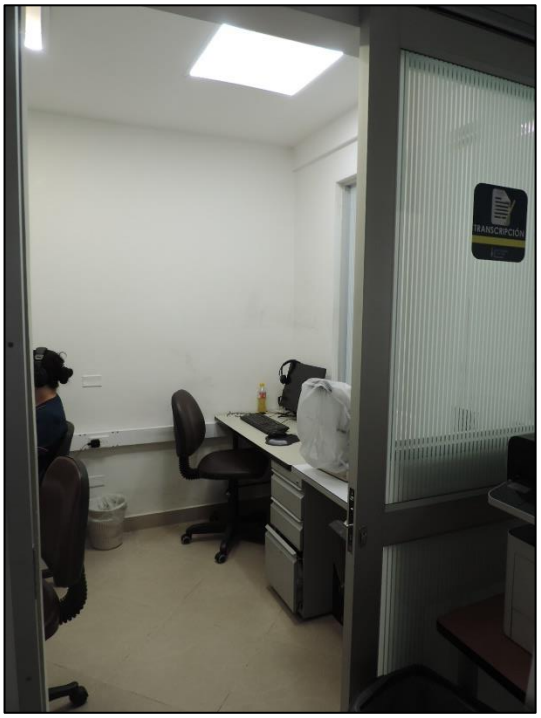


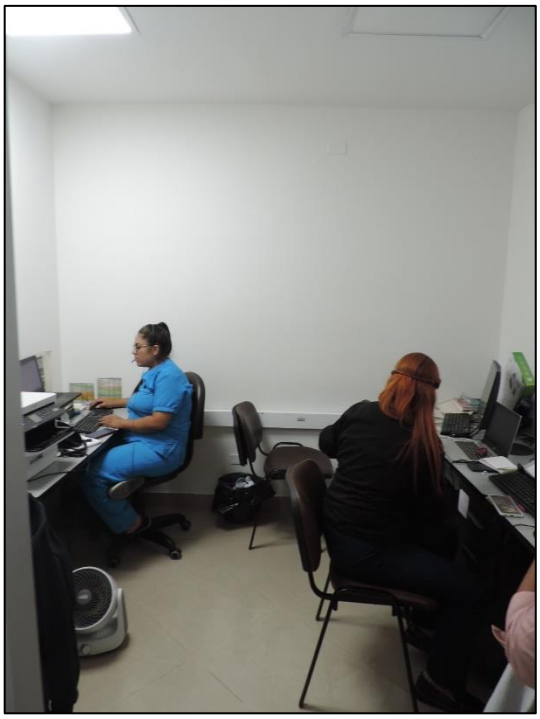
Citología



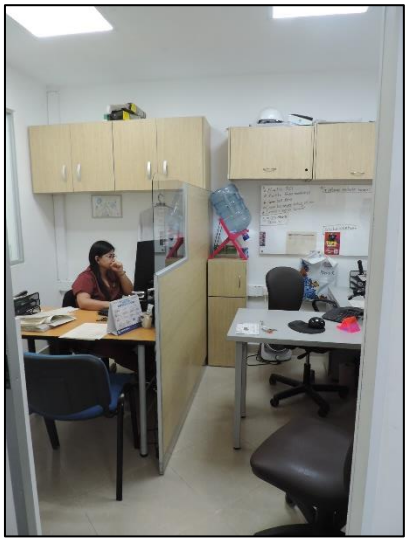


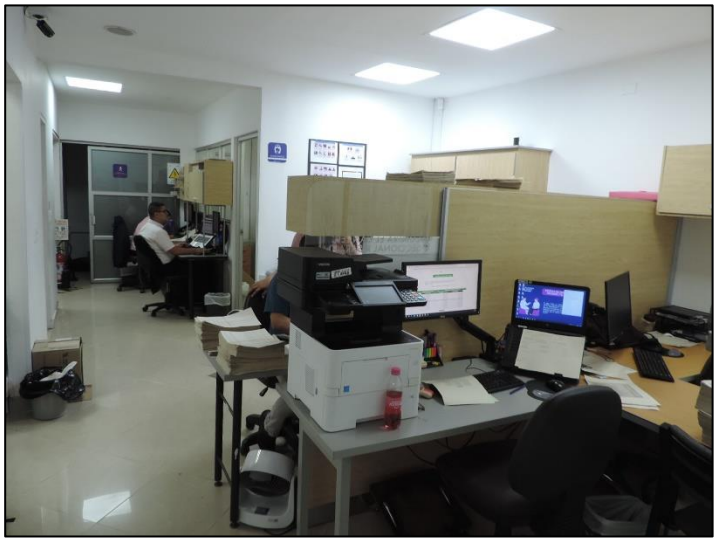
Transcripción



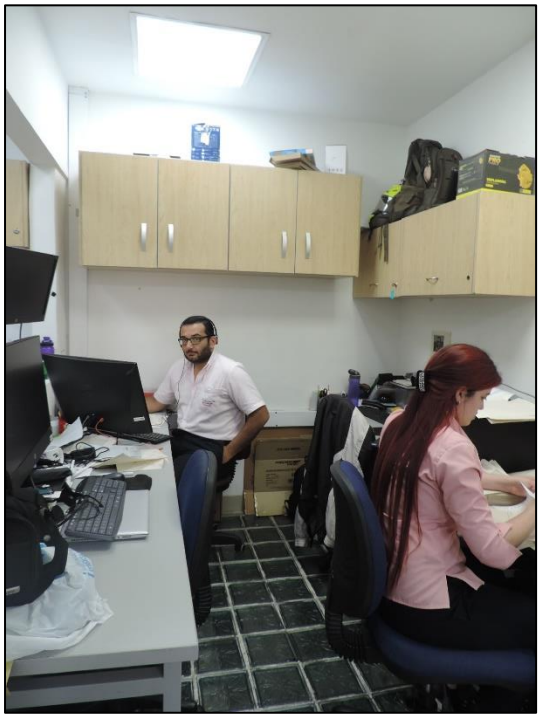


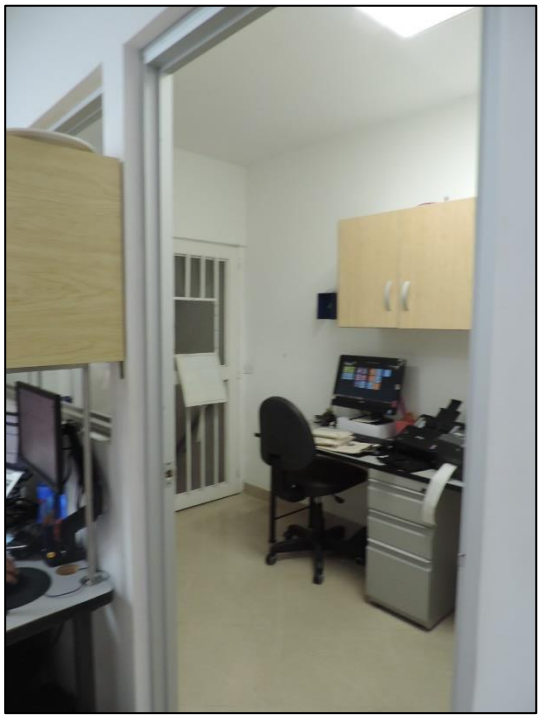
Área Administrativa



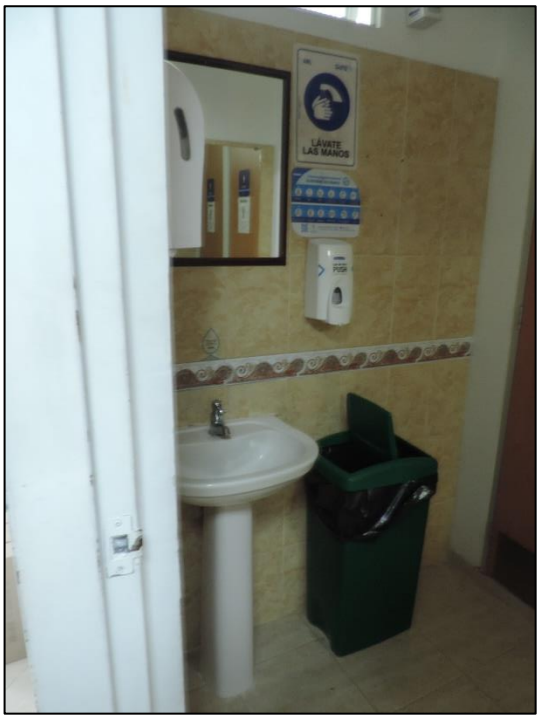


Área Administrativa



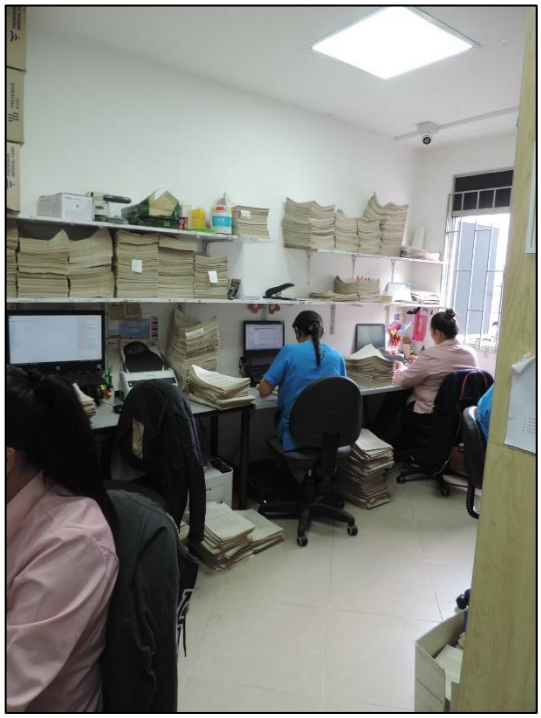


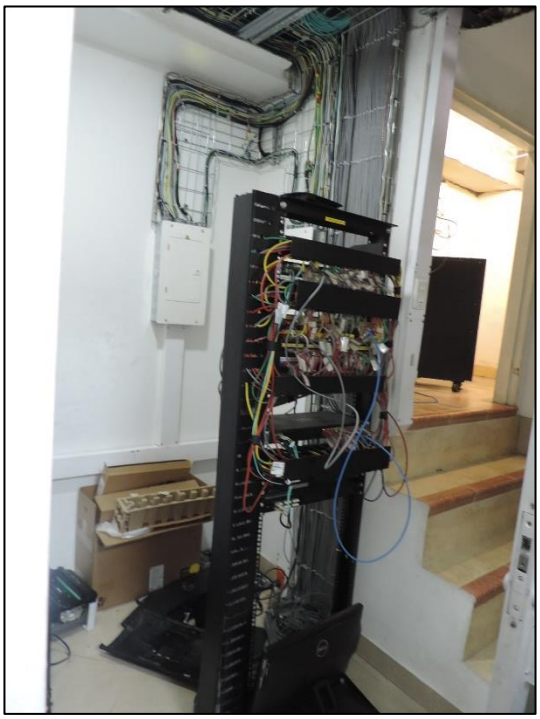
Baños





Área Administrativa – Rack de Sistemas





DOCUMENTOS

ANEXOS

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

INFORMACIÓN
DEL AVALUADOR

Edificio Banco Unión Carrera 8a # 20-67 Oficina 402 Pereira
Teléfonos: 3348686 y 311-617 9055 – Fax: 3243389
E-mail: avaluoscentury21@gmail.com

RESUMEN
HOJA DE VIDA AVALUADOR

Nombre:	*Rainer Ramiro Ortiz Zapata*
R.A.A	*Aval 10094175*
	AVALUOS Urbanos-Rurales y especiales
Registro Nacional de Avaluador:	*605 de 1.989 R.N.A*
Registro Panamericano:	*587 Unión Panamericana De Asociaciones Valuación UPAV*
Afiliado a:	*Sociedad Colombiana de Avaluadores*
Cargo:	*Presidente Sociedad Colombiana de Valuadores Seccional Eje Cafetero, Matricula 002*
Miembro:	*Consejo Nacional de Avaluadores R.N.A*
Consejero Nacional:	*Sociedad Colombiana de Avaluadores*
Miembro:	*Observatorio Inmobiliario Alcaldía de Pereira.*
Miembro:	*Instructor / Mediador de Procesos de Aprendizaje y Formación del Servicio Valuatorio SENA, en competencias laborales.*
Estudios:	*Contaduría Pública – Tecnología en Obras Civiles (Universidad del Quindío)*

AVALUADOR DE INMUEBLES URBANOS RURALES y ESPECIALES:

Grupo Aval: Nivel Nacional especialmente en Antioquia, Eje Cafetero, Valle, Costa Atlántica

AVALUOS ESPECIALES PARA

Hoteles

Hotel Las Américas Cartagena

La Rivera Pereira

Estelar Milla de Oro Medellín

Hampton By Hilton Medellìn

Hampton By Hilton Barranquilla

Centros Comerciales

Centros Comerciales

Pereira Plaza

Unicentro Pereira

Unicentro Cali

Unicentro Palmira

Unicentro Medellín

Unicentro Valledupar

Cable Plaza Manizales

Chipichape Cali

Fundadores Manizales

La 14 Cali

Clínicas y Hospitales

Clínica del Rosario Cali

Quirúrgica Pasto

Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Clínica Marañón Ltda Pereira

Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Cruz Verde de Pereira

Los Rosales Pereira

Saludcoop Pereira

Oncólogos de Occidente Pereira-Armenia y Manizales

Estaciones de combustible:

Texas Petroleum Company
(76 estaciones de combustible)

Estaciones Exxonmobil de Colombia S.A. para Risaralda, Caldas, Quindío y Chocó
Otras estaciones en:
Buenaventura
Cali
Medellín
Pereira
Armenia

Avalúos especiales para

MERCASA en Liquidación

Alcaldía de Dosquebradas

Alcaldía de Pereira

Aguas y Aguas Pereira

Comité de Cafeteros

Buscar de Colombia S.A

Gobernación del Risaralda.

Edificio Caja Agraria en Cali.

Bananeras de Urabá

Banacol S.A

Procesadora de aceite de palma La Gloria S.A

Cooperativa Confiar

Alpina S.A.

Stf Group Cali.

Imporfenix Yumbo.

Edificio Principal Banco de Bogotá Cali.

Edificio Principal Banco de Occidente Cali.

Alúmina Yumbo y Medellín.

Bodegas en la Zona Franca del Pacífico.

Universidad Autonoma Cali y Jamundí.

Centro Comercial Unicentro Valledupar.

Lote Plan Parcial Pance Cachipay.

Lote Plan Parcial Carbonera Palmira.

Arrocera la Esmeralda Jamundí.

Hipódromo del Valle

Edificio Corporación Financiera del Valle.

MAQUINARIA Y EQUIPOS:

Nestlé (Planta Dosquebradas La Rosa, Cis, Planta Buga)

Refocosta Planta, maquinaria y equipos

Empresa de Servicios Públicos de Dosquebradas

Empresa Multiservicios Pereira

Trilladora de Occidente

Trilladora Santa Clara

Trilladora Exportadores de Occidente

Trilladora del Quindío

Movitierra S.A

Semillas SEM LATAM S.A.

Maquinaria amarilla y agrícola para leasing Banco de Occidente

Papeles Nacionales

Extractora la Gloria

VALUACIÓN DE EMPRESAS:

Piscícola Veraguas

Piqueteadero La Postrera

Taller Cristal Autos

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE INVENTARIOS :

Bronzmetal

Motel La Terraza

Multiservicios

Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Dosquebradas
Empresa de Aseo de Pereira

Clínica Santa Clara Manizales

Nestlé de Colombia

Tolisabor

SaludCoop. Eps Pereira, Medellín

Ópticas Eje Visual

Quirófanos Casalud Pereira

VALUACIÓN DE RENTA:

Calle 13 #13-23 Predio ocupado por Comcel

Predio rural agropecuario GRANJA EL PÍLAMO (Centro de Desarrollo Tecnológico de Sericultura (CDTS)

Salud Total EPS S.A

Fincas con actividades Agrícolas y Ganaderas

Oficinas

Estaciones de Combustible.

***VALUACIÓN SEDES DE TELECOM**:*

28 inmuebles en el Quindío
12 inmuebles en el Chocó

***VALUACIÓN PARA CRÉDITOS GRUPO AVAL**:*

Inmuebles a nivel nacional a través de Inmobiliaria y Servicios Administrativos ISA LTDA.

VALUACION DE SERVIDUMBRES:

Inmuebles para pago servidumbre ubicados en el, Corregimiento de San Diego, Vereda San Pablo, Municipio de Liborina, Departamento de Antioquia. Central Hidroeléctrica Juan García S.A.S. E.S.P.

Avalúos para cobro de Daño emergente y lucro cesante por afectación con redes de alta tensión de energía de la CHEC en Belalcazar Caldas.

LICITACIONES

Municipio de Pereira: Contrato 2448 de 2011 AVALUO DE PREDIOS AFECTADOS POR LAS OBRAS CONTEMPLADAS EN EL ACUERDO 12 DE 2005

Municipio de Pereira: Contrato 24 de 2008 AVALUO DE EMPRESA DE ASEO DE PEREIRA

Municipio de Pereira : Contrato 11 de 2008 AVALUO DE EMPRESA MULTISERVICIOS PEREIRA

Municipio de Pereira: AVALUOS PARA DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALIA en los Planes Parciales de Expansión Urbana Brío y, Marbella año 2017

Departamento de Risaralda: Contrato 12 78 del 14 de Octubre de 2017 Realización de avalúos de Secretaría Administrativa, Secretaría de Planeación y Secretaría de Educación

INFIDER Risaralda Contrato 14 de 2019 avalúo lote # 10 Ubicado en el Plan Parcial AUI Villa Olimpica Decreto 285 del 8 de Abril de 2019

VALUACIÓN DE CLINICAS Y HOSPITALES :

Año 2013 Clínica del Rosario Cali

Año 2014 Clínica Proinsalud S.A Cali

Año 2015 Clínica Médico Quirúrgica Pasto

Año 2016 Clínica Urgencias Médicas Buga Valle

Año 2016 Clínica Marañón Ltda Pereira

Año 2014 Hospital Universitario San Vicente de Paul Medellín

Año 2017 Clínica Proyecto Vida Cali Alas 1 y 3 Hospitalización y Consultas

Año 2017 Clínica Liga Contra el Cáncer Pereira

Año 2017 Clínica Universitaria Medilaser Tunja

Año 2017 Hospital Alta Complejidad Rionegro

Año 2015 Hospital Mental del Risaralda

Año 2011 Hospital Salud Coop Medellín

Año 2010 Hospital Salud Coop Pereira

GERENTE PROPIETARIO: *Century 21 Avalúos*

EVALUADOR: *Competencias Laborales SENA.*

AVALUADORES DE LA EMPRESA

Abogado: *Hams Cristian Ortiz Montoya* *RAA* *Aval 10088267272*

Arquitecto: *Humberto Zapata Gómez* *RAA* *Aval 10240877*



RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
C.C. 10.094.175 de Pereira

RNA Registro Nacional de Avaluadores

CERTIFICACIÓN EN AVALÚOS DE INMUEBLES ESPECIALES Nº ESP-0132

REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

CERTIFICA QUE:

RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA
C.C. 10094175

R.N.A. 605

Ha sido certificado y es conforme respecto a los requisitos de competencia basados en la norma y en el esquema de certificación:

ALCANCE	NORMA	ESQUEMA
Inmuebles Especiales	NCL 210302002 VRS 2 Desarrollar las fases preliminares para valuación según el tipo de bien y el encargo valuatorio. NCL 210302003 VRS 2 Aplicar metodologías valuatorias para inmuebles especiales de acuerdo con normas y legislación vigentes.	EQ/DC/05 esquema de certificación de personas. Categoría o especialidad de avalúos de inmuebles especiales

Esta certificación está sujeta a que el avaluador mantenga su competencia conforme con los requisitos especificados en la norma de competencia y en el esquema de certificación, lo cual será verificado por el R.N.A.

LUIS ALBERTO ALFONSO ROMERO
DIRECTOR EJECUTIVO
REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.

Fecha de aprobación: 17/02/2018
Fecha de vencimiento: 28/02/2022

Todo el contenido del presente certificado, es propiedad exclusiva y reservado del R.N.A.
Verifique la validez de la información a través de la línea 6205023 y nuestra página web www.rna.org.co
Este certificado debe ser devuelto cuando sea solicitado.

Código: RD/FR/02
Versión: 2

Página 1 de 1

ACREDITADO ONAC
ORGANISMO NACIONAL DE ACREDITACIÓN DE COLOMBIA
ISO/IEC 17024:2012
14-OCP-008

UNIÓN PANAMERICANA DE ASOCIACIONES DE VALUACIÓN -UPAV-

Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación
UPAV

Por cuanto la

Sociedad Colombiana de Avaluadores
SCdA

ha hecho constar que el

Contador Rainer R. Ortiz Zapata

está inscrito en sus registros y cumple con los requisitos exigidos al efecto, se le ha concedido la credencial de

VALUADOR PANAMERICANO
Nº 0587

En señal de lo cual se expide el presente certificado en Santo Domingo, República Dominicana, 8 de octubre de 2022.

Ingº José A. Beras López
Presidente UPAV 2021-2022

Ingº Jorge L. Núñez Peynado
Secretario UPAV 2021-2022

El presente certificado tiene una vigencia de dos (2) años a partir de la fecha de expedición