INFORME FINAL AVALÚO DE INMUEBLES

C 4 # 4 – 31
Municipio de Gacheta

K 5 # 22 73 75
Alcaldía de Puerto Boyacá

TV 4 N # 17 – 40 L 195 Y 196 P1
Municipio del el Peñol

GESTION Y AUDITORIA ESPECIALIZADA S.A.S.
Nit 830.018.191-9

Presentado A:

PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS EPS SAS EN LIQUIDACION
NIT 901.093.846-0

ARMY JUDITH ESCANDON DE ROJAS
C.C. 36.153.128 de Neiva
LIQUIDADORA

Septiembre de 2023

Bogotá, D.C. septiembre 22 de 2023.

Señores:

PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS EPS SAS EN LIQUIDACION
NIT 901.093.846-0

REFERENCIA: INFORME DE AVALÚO DE INMUEBLES PROPIEDAD DE LA EMPRESA

Cordial Saludo.

Con la presente, hacemos entrega formal del informe final de la referencia, correspondiente al siguiente entregable:

Avalúo de 4 Inmuebles:

C 4 # 4 – 31
Municipio de Gacheta

K 5 # 22 73 75
Alcaldía de Puerto Boyacá

TV 4 N # 17 – 40 L 195 Y 196 P1
Municipio del el Peñol

Cordialmente,

RENE ARTURO RAMIREZ GONZÁLEZ

Representante legal

GESTION Y AUDITORIA ESPECIALIZADA S.A.S

Gestión y Auditoría Especializada S.A.S.
NIT. 830.018.191-9
Calle 75 No. 8-34 I PBX: (601)5800338
gae@gae.com.co
Bogotá – Colombia

ÍNDICE

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.....4

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR.....6

3. REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACION DISTRITAL.....8

4. ASPECTO JURÍDICO.....9

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 11

6. METODOLOGÍA 15

7. FORMACIÓN DEL VALOR (NIIF) 16

8. ESTUDIO DE MERCADO.....20

9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO 20

10. AVALÚO COMERCIAL 21

ANEXOS

ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

SOLICITANTE

PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS EPS SAS EN LIQUIDACION
NIT 901.093.846-0

ARMY JUDITH ESCANDON DE ROJAS
C.C. 36.153.128 de Neiva
LIQUIDADORA

TIPO DE INMUEBLE

Urbanos – Comerciales

TIPO DE AVALÚO

Avalúo Comercial

LOCALIZACIÓN DE LOS INMUEBLES

No	DESCRIPCION	DIRECCION	MUNICIPIO	DEPARTAMENTO
1	LOCAL	C 4 # 4 – 31	GACHETA	CUNDINAMARCA
2	LOCAL	K 5 # 22 73 75	PUERTO BOYACA	BOYACA
3	LOCAL EN PH	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	EL PEÑOL	ANTIOQUIA
4	LOCAL EN PH	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	EL PEÑOL	ANTIOQUIA

DESTINACION ACTUAL DE LOS INMUEBLES

Locales para Entidad Prestadora de Salud (EPS)

OBJETO DE LOS AVALÚOS

Determinar el valor comercial de los inmuebles.

FECHA DE LAS VISITAS

Julio y Septiembre de 2023

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME

Septiembre 22 de 2023

2. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad Principal Residencial

Actividad Complementaria Comercio zonal

TIPOS DE USO

Las zona donde se encuentran ubicados los inmuebles hacen parte de sectores Residenciales – Comerciales. Estos sectores tienen una ubicación que cuentan con buenas vías de acceso y zonas residenciales

ESTRATIFICACIÓN SOCIO - ECONOMICA

No	DESCRIPCION	DIRECCION	ESTRATO
1	LOCAL	C 4 # 4 – 31	COMERCIAL
2	LOCAL	K 5 # 22 73 75	
3	LOCAL EN PH	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	
4	LOCAL EN PH	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	

INFRAESTRUCTURA URBANA

Los sectores cuentan con buena infraestructura urbana, vial y de servicios, con buen equipamiento comunal. Actualmente opera así:

Acueducto	En condiciones de operación
Alcantarillado	En condiciones de operación.
Alumbrado	En condiciones de operación.
Teléfono	En condiciones de operación.
Red de Gas	En condiciones de operación.
Vías y Aceras	Vías pavimentadas en buen estado.
Zonas Verdes	En condiciones de Operación y en buen estado.

SERVICIOS PÚBLICOS

Los sectores cuentan con todas las redes de servicios públicos regularizadas como son teléfono, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y servicio de aseo.

Los inmuebles en particular cuentan con servicio de agua, alcantarillado y energía.

TRANSPORTE PÚBLICO

Los sectores cuentan con buen servicio de transporte público urbano, variado y permanente, con rutas de buses, busetas y colectivos hacia los diferentes puntos de la ciudad.

VALORIZACIÓN

Los sectores se consideran con una valorización media, las zonas tienen influencia directa por la cercanía a centros comerciales y servicios dotacionales.

3. REGLAMENTACION URBANISTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACION

No	DIRECCION	NORMA URBANISTICA
1	GACHETA C 4 # 4 – 31	2015-072 REVISIÓN Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE GACHETA
2	PUERTO BOYACÁ K 5 # 22 73 75	Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo Municipal, N.º 015 de 2004 Acuerdo Municipal No. 014 de 2011 Acuerdo 001 de 2016.
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	EOT EL PEÑOL 2015
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	

4. ASPECTO JURÍDICO

PROPIETARIO

No	DIRECCION	MUNICIPIO	PROPIETARIO	ESCRITURA
1	C 4 # 4 – 31	GACHETA	ENTIDAD COOPERATIVA SOLIDARIA DE SALUD ECOOPSOS ESS EPS-S	ESCRITURA 4392 del 13-08-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA
2	K 5 # 22 73 75	PUERTO BOYACA	EMPRESA PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS - EPS SAS	Escritura 1058 del 16/05/2018 Notaria 27 de Bogotá, D.C.
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	EL PEÑOL	ENTIDAD COOPERATIVA SOLIDARIA DE SALUD ECOOPSOS	Escritura 92 del 11/03/2002 Notaria única del Círculo del Peñol
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1			

TITULOS OBSERVADOS

- ✓ Certificados de Tradición y Matricula Inmobiliaria

DOCUMENTOS

#	DESCRIPCION	FOLIO MATRICULA	CEDULA CATASTRO	ESCRITURA PUBLICA
1	C 4 # 4 – 31	160-1470	25-297-01-00-00-00-0026-0003-0-00-00-0000	ESCRITURA 4392 del 13-08-2009 NOTARIA 47 de BOGOTA
2	K 5 # 22 73 75	088-176	010100230012000	Escritura 1058 del 16/05/2018 Notaria 27 de Bogotá, D.C.
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	018-77521	ND	Escritura 92 del 11/03/2002 Notaria única del Círculo del Peñol
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	018-77522		

GRAVAMENES

#	DESCRIPCION	GRAVAMEN
1	C 4 # 4 – 31	NA
2	K 5 # 22 73 75	Doc.: RESOLUCION 2023320030002332-6 DEL 12-04-2023 SUPERINTENDENCIA DE SALUD DE BOGOTA, D.C. ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0486 LIQUIDACION FORZOSA ADMINISTRATIVA DE: SUPERINTENDENCIA DE SALUD **A: EMPRESA PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS - EPS SAS NIT# 9010938460X** SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO CERTIFICA QUE EN LA PÁGINA OFICIAL DE REGISTRO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE PLANTEAMIENTOS ORF SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO CERTIFICA QUE EN LA PÁGINA OFICIAL DE REGISTRO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DE PLANTEAMIENTOS ORF SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	NA
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	

5. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

ENTORNO DE LOS PREDIOS

#	DESCRIPCION	ENTORNO
1	C 4 # 4 – 31	El predio hace parte integral de un sector dotacional y habitacional en el casco urbano de Gachetá, donde se encuentran ubicadas viviendas en auto construcción hasta de 2 pisos de altura. Forma..... Regular Topografía ..... Pendiente aproximada de 10% Ubicación ..... Medianero
2	K 5 # 22 73 75	El predio hace parte integral de un sector dotacional y habitacional en el casco urbano de Puerto Boyacá, donde se encuentran ubicadas viviendas en auto construcción y locales comerciales hasta de 2 pisos de altura. Forma..... Regular Topografía ..... Plana Ubicación ..... Medianero
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	Los locales hacen parte de un centro comercial en P.H. en el municipio de El Peñol,. Forma..... Regular Ubicación ..... Piso 1
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	

DEPENDENCIAS DE LOS INMUEBLES

#	DESCRIPCION	DEPENDENCIAS
1	C 4 # 4 – 31	• Primer piso: Acceso principal, sala de espera, 3 salones para atención a usuarios, escalera, zona de oficinas , baños y zona de limpieza. • Segundo Piso: Escaleras, Hall, Sala de espera, 3 oficinas y 1 cocineta • Tercer piso: sala de reuniones, 1 depósito, 1 baño
2	K 5 # 22 73 75	• Primer piso: Antejardín acceso principal, sala de espera, 2 cuartos para laboratorio, escalera, zona de atención al usuario, baños y zona de lavaderos. • Segundo Piso: Escaleras, Hall Sala de reuniones, depósito, 2 baños y 2 Oficinas
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	• Primer piso: Zona de atención al usuario, baño y escaleras • Mezanine: Hall de acceso y salón principal
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	

AREAS

#	INMUEBLE	AREA TERRENO m2	AREA CONSTRUIDA m2
1	C 4 # 4 – 31	113	465
2	K 5 # 22 73 75	300	289
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	NA	18
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	NA	18

Nota: Las áreas son tomadas del certificado de tradición e impuesto predial y en el caso de los locales de la escritura pública

LINDEROS

Los linderos al detalle se encuentran consignados en las Escrituras públicas

FUENTE

- ✓ Certificado de Tradición y Libertad de Matrícula Inmobiliaria
- ✓ Pago Impuesto predial 2023
- ✓ Escrituras Públicas
- ✓ Visita de Inspección

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION

#	DESCRIPCION	SISTEMA CONSTRUCTIVO
1	C 4 # 4 – 31	• Estructura tradicional con trabes y columnas, entrepisos de concreto, sistema constructivo funcional con buena ventilación. • Pisos en cerámica, muros en pañete y pintura y cubiertas en pañete y pintura y DryWall. • Baños con enchape de cerámica y 2 servicios • Áreas de atención al usuario en pisos de cerámica y paredes en pañete y pintura
2	K 5 # 22 73 75	• Estructura tradicional con trabes y columnas, entrepisos de concreto, sistema constructivo funcional con buena ventilación. • Pisos en cerámica, muros en pañete y pintura y cubiertas en pañete y pintura y DryWall. • Baños con enchape de cerámica y 2 servicios • Áreas de atención al usuario en pisos de cerámica y paredes en pañete y pintura
3	TV 4 N # 17 – 40 L 195 P1	• Pisos en cerámica, muros en pañete y pintura y cubiertas en pañete y pintura y DryWall. • Baños con enchape de cerámica y 2 servicios • Áreas de atención al usuario en pisos de cerámica y paredes en pañete y pintura
4	TV 4 N # 17 – 40 L 196 P1	

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Los inmuebles se encuentran actualmente en interiores en buen estado de conservación, las fachadas requieren reparaciones locativas y pintura.

6. METODOLOGÍA

Para el caso específico de los avalúos del inmueble objeto de este estudio, se ha tenido en cuenta los diferentes métodos valuatorios contemplados en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y correspondientes a los que se aplican, por sus características y normatividad, para la determinación del valor comercial o justiprecio.

Método de Comparación o de Mercado

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al objeto del avalúo.

Tales ofertas o transacciones han sido clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7. FORMACIÓN DEL VALOR (NIIF)

MARCO NORMATIVO INTERNACIONAL - IFRS

Uno de los estándares internacionales de mayor utilización para el registro de la información financiera, corresponde a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIFs (IFRS, por sus siglas en inglés). Que corresponde a un patrón de organización de la Información Financiera, que pueda ser entendida por diferentes usuarios, sin la necesidad e conversiones o interpretaciones de acuerdo a su origen.

La adopción de estándares internacionales les permitirá a empresas que operan en los mercados internacionales, alcanzar un grado de comparabilidad de los estados financieros de Compañías similares en el mundo. Por lo cual, es conveniente emplear normas comunes de información financiera concertadas a nivel internacional, transparentes, comprensibles por los distintos usuarios y sometidas a cualquier tipo de auditoría.

Encontrándose dentro de los propósitos de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF – IFRS, algunos tales como:

- La oportunidad del reconocimiento de los activos
- La determinación de sus valores por medición periódica y
- Los cargos por depreciación a ser reconocidos en relación con ellos

Por tanto es claro que la oportunidad de expresar la información financiera en un lenguaje global, permite el entendimiento tanto por usuarios nacionales como internacionales. En la siguiente fase, se realizó el análisis de los grupos de activos identificados, con el fin de verificar el cumplimiento o no de los requisitos para ser reconocidos como activos Propiedad Planta y Equipo - PPE, según el marco Conceptual del INTERNATIONAL FINANCIAL ACCOUNTING BOARD.

Considerando que en la normas NIIF, se considera que las PPE son los activos tangibles que: Por un lado, la entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y por otro lado, espera usar durante más de un periodo, es claro que para su reconocimiento como activo, se realiza si se cumplen las siguientes condiciones:

- Sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo, y
- El costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.

Dentro de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIFs, se considera pertinente las siguientes normas

- IAS. NIC 13: Medición del valor razonable
- IAS. NIC 36: Medición del Deterioro de los activos

MEDICION DEL VALOR RAZONABLE (NIIF 13) - IFRS

Esta norma incluye los siguientes aspectos primordialmente, los siguientes aspectos:

a) Definición del Valor Razonable.
b) Establecimiento del marco para la medición del valor razonable.
c) Información requerida a revelar sobre las mediciones del valor razonable.

Lo siguiente es lo aludido al respecto de la definición del valor razonable y de la información requerida para la medición del mismo

La NIIF 13 define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición (es decir, un precio de salida). Esa definición de valor razonable enfatiza que el valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de una entidad. Al medir el valor razonable, una entidad utiliza los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo en condiciones de mercado presentes, incluyendo supuestos sobre el riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo o liquidar o satisfacer de otra forma un pasivo no es relevante al medir el valor razonable.

La NIIF explica que una medición del valor razonable requiere que una entidad determine lo siguiente:

d) el activo o pasivo concreto a medir;
e) para un activo no financiero, el máximo y mejor uso del activo y si el activo se utiliza en combinación con otros activos o de forma independiente;
f) el mercado en el que una transacción ordenada tendría lugar para el activo o pasivo; y
g) la(s) técnica(s) de valoración apropiadas a utilizar al medir el valor razonable. La(s) técnica(s) de valoración utilizadas deberían maximizar el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizar los datos de entrada no observables. Los datos de entrada deben ser congruentes con los datos de entrada que un participante de mercado utilizaría al fijar el precio del activo o pasivo

h) Para efectos de éste trabajo, se tendrá la actualización del **Valor Actual en Uso o Valor Razonable**, valor de reposición y valor de salvamento.

DATOS DE ENTRADA PARA LA DETERMINACION DEL VALOR RAZONABLE (NIIF 13) - IFRS

Datos de entrada de Nivel 1

Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.

Un precio cotizado en un mercado activo proporciona la evidencia más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajuste para medir el valor razonable siempre que estén disponibles.

Datos de entrada de Nivel 2

Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Si el activo y pasivo tiene un plazo especificado (contractualmente) el dato de entrada de Nivel 2 debe ser observable, para el citado activo o pasivo, durante la práctica totalidad de dicho plazo. Los datos de entrada de Nivel 2 incluyen los siguientes elementos:

a) Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
b) Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
c) Datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo, por ejemplo:
    a. tasas de interés y curvas de rendimiento observables en intervalos cotizados comúnmente;
    b. volatilidades implícitas; y
    c. Diferenciales de crédito.
    d. Datos de entrada corroboradas por el mercado.
d) Los ajustes a datos de entrada de Nivel 2 variarán dependiendo de factores específicos del activo o pasivo. Esos factores incluyen los siguientes:
    a. la condición y localización del activo;
    b. la medida en que los datos de entrada relacionados con las partidas que son comparables al activo o pasivo; y
    c. el volumen o nivel de actividad en los mercados dentro del cual se observan los datos de entrada.

Un ajuste a un dato de entrada de Nivel 2 que sea significativo para la medición completa puede dar lugar a una medición del valor razonable clasificada dentro del Nivel 3 de la jerarquía del valor razonable si el ajuste utiliza datos de entrada no observables significativos.

TRATAMIENTO CONTABLE PPE (NIIF 16) - IFRS

Su objetivo es establecer el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo (PPE), de manera tal, que los usuarios de los Estados Financieros puedan conocer la información, acerca de la inversión que la entidad tiene en Propiedades, Planta y Equipo.

Las PPE son los activos tangibles que:

Posee la entidad para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y

- Se esperan usar durante más de un periodo
- Un elemento de PPE se reconocerá como activo si y solo si:
- Sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros derivados del mismo, y
- El costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad.

De tal manera que un elemento de PPE, que cumpla con las condiciones para ser reconocido como activo, se medirá por su costo, el cual equivale al efectivo en la fecha del reconocimiento.

Por tanto que el costo de los elementos de PPE comprende:

- El Precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio
- Todos los costos directamente atribuibles con la ubicación final del activo y en las condiciones necesarias para que opere conforme a la forma prevista.
- La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro, así como la rehabilitación o restauración del sitio, cuando estas se constituyan en obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo.

Para la medición después del reconocimiento como activo, la entidad erigirá como política contable alguno de los siguientes modelos:

- Modelo de Costo
- Modelo de Revaluación

8. ESTUDIO DE MERCADO

Para el siguiente ejercicio se consideraron las ofertas de mercado en los sectores, las cuales fueron sometidas a un proceso de homogenización para hacerlas comparables y similares al inmueble en estudio

9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes de las unidades a avaluar, expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- El hecho de que los inmuebles están desocupados y actualmente sin actividad económica
- Las características generales del sector de localización.
- Características de las construcciones existentes y de acabados.
- El hecho de que los inmuebles estén en buenas condiciones de mantenimiento en general.
- Las especificaciones constructivas, arquitectónicas, los acabados interiores, distribución, iluminación natural, ventilación, área de construcción, vetustez, estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles.
- Las vías de acceso al sector.
- Los servicios generales de infraestructura urbana con los que cuenta el sector y el inmueble en particular.
- El avalúo practicado considera el valor comercial del predio expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- Para efectos de determinación del probable valor de mercado se han tenido en cuenta los valores comerciales de la zona.
- De concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de Marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas, que puedan afectar el valor se conserven.

10. AVALÚO COMERCIAL

01 GACHETA

DIRECCION	C 4 # 4 – 31 Municipio de Gacheta	
SOLICITANTE	PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS EPS SAS EN LIQUIDACION NIT 901.093.846-0	
ITEM	**AREA (m^2)**	**VR. TOTAL**
INMUEBLE COMERCIAL	465	$ 348,750,000
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE		**$ 348,750,000**

AVALÚO SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

GRADO DE DIFICULTAD Y TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION

El grado de dificultad de comercialización se considera moderado con un tiempo estimado de comercialización de 8 meses.

02 PUERTO BOYACA

DIRECCION	K 5 # 22 73 75 Alcaldía de Puerto Boyacá	
SOLICITANTE	PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS EPS SAS EN LIQUIDACION NIT 901.093.846-0	
ITEM	**AREA (m^2)**	**VR. TOTAL**
INMUEBLE COMERCIAL	289	$ 361,250,000
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE		**$ 361,250,000**

AVALÚO SON: TRESCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M/CTE.

GRADO DE DIFICULTAD Y TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION

El grado de dificultad de comercialización se considera moderado con un tiempo estimado de comercialización de 6 meses.

03 y 04 EL PEÑOL

DIRECCION	TV 4 N # 17 – 40 L 195 Y 196 P1 Municipio del el Peñol	
SOLICITANTE	PROMOTORA DE SALUD ECOOPSOS EPS SAS EN LIQUIDACION NIT 901.093.846-0	
ITEM	**AREA (m^2)**	**VR. TOTAL**
LOCAL COMERCIAL 195 EN PH	18	$ 56,000,000
LOCAL COMERCIAL 196 EN PH	18	$ 56,000,000
VALOR ESTIMADO DEL INMUEBLE		**$ 112,000,000**

AVALÚO SON: CIENTO DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE.

GRADO DE DIFICULTAD Y TIEMPO ESPERADO DE COMERCIALIZACION

El grado de dificultad de comercialización se considera moderado con un tiempo estimado de comercialización de 6 meses.

VIGENCIA: ***El presente Avalúo tiene vigencia de un año; del 22 de septiembre 2023 al 21 de septiembre de 2024.***

ELABORADO POR

RENÉ ARTURO RAMIREZ GONZALEZ
Gerente General
Gestión y Auditoria Especializada S.A.S.

ING. ROBERTO VARGAS CUREÑO
RAA AVAL-330027

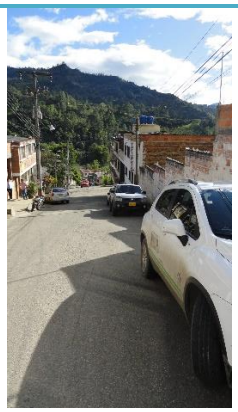
REGISTRO FOTOGRAFICO

01 GACHETA

FACHADA

ACCESO

PANORAMA DEL SECTOR



PANORAMA DEL SECTOR

ESCALERAS INTERNAS

ESCALERAS INTERNAS

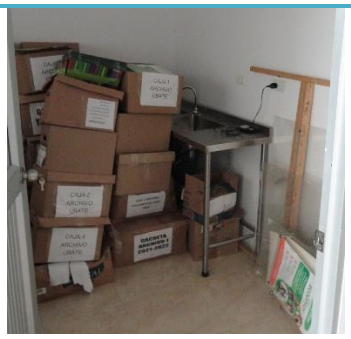
SALA DE REUNIONES

OFICINA

OFICINA

OFICINA

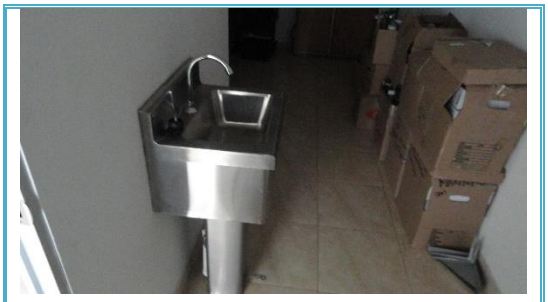
HALL SEGUNDO PISO



DEPOSITO

BAÑO

BAÑO



PASILLO

DEPOSITO

01 PUERTO BOYACA

FACHADA

ACCESO

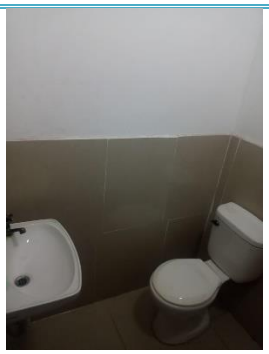
PANORAMA DEL SECTOR

PANORAMA DEL SECTOR

AREA INTERNA

SALA INTERNA

BAÑO



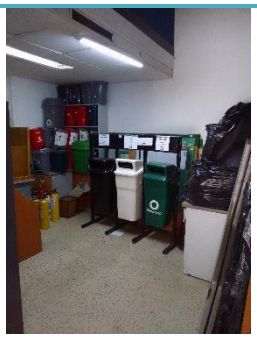
BAÑO

01 EL PEÑOL

CENTRO COMERCIAL

ACCESO

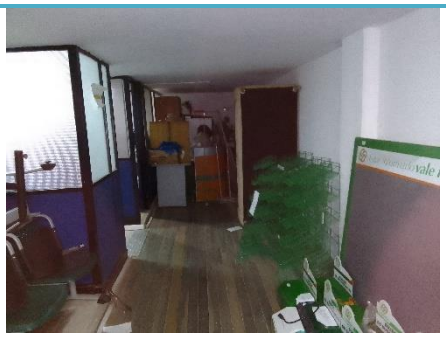
FACHADA DE LOCAL



AREA INTERNA

HALL

BAÑO



MEZANINE

MEZANINE

SOPORTES AVALUADOR

PIN de Validación: af780aad

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

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

El señor(a) ROBERTO VARGAS CUREÑO, identificado(a) con la Cédula de Extranjería No. 330027, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-330027.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ROBERTO VARGAS CUREÑO se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Regimen
29 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen
29 Mayo 2018	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
29 Mayo 2018	**Régimen Académico**