

Bogotá, D.C., Febrero 9 de 2017.

Señores  
**SALUDCOOP E.P.S. EN LIQUIDACION**  
Ciudad.

Apreciados señores.

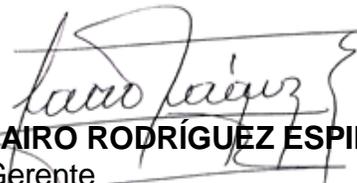
De acuerdo con su amable solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo comercial del depósito No. 1, localizado en la carrera 23B N° 70 A-40., Edificio Las Colinas, Barrio La Camelia, de la ciudad de Manizales.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia de sus miembros, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe, conforme a sus requerimientos específicos que se detallan en el presente documento.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarles nuestros servicios.

Sin otro particular reciban un cordial saludo,

Atentamente,



**JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL**  
Gerente

# CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA
2. ASPECTOS JURÍDICOS DE LOS INMUEBLES
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
4. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE
5. CONDICIONES RESTRICTIVAS
6. CONSIDERACIONES GENERALES
7. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR
8. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO
9. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
10. METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA
11. AVALÚO COMERCIAL

**ANEXOS**  
MATERIAL FOTOGRÁFICO  
CERTIFICACIONES

# AVALÚO COMERCIAL



**DEPOSITO No. 1  
EDIFICIO LAS COLINAS  
CARRERA 23B N° 70 A-40  
B. LA CAMELIA  
MANIZALES – CALDAS**

**SOLICITADO POR  
SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACIÓN**

**BOGOTA D.C.  
FEBRERO DE 2017**

## I. INFORMACION BASICA

### 1.1 SOLICITANTE

SALUDCOOP E.P.S. EN LIQUIDACIÓN

### 1.2 IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE

- 1.2.1 UBICACIÓN** : Deposito N° 1, el cual hace parte del Edificio Las Colinas con frente hacia la carrera 23B a la altura de la calle 70 A.
- 1.2.2 DIRECCION** : Carrera 23B N° 70 A-40.
- 1.2.3 EDIFICIO** : Las Colinas.
- 1.2.4 BARRIO** : La Camelia.
- 1.2.5 COMUNA** : Palogrande antes comuna (8).
- 1.2.6 CIUDAD** : Manizales.
- 1.2.7 DEPARTAMENTO** : Caldas.

### 1.3 TIPO DE INMUEBLE

Se trata de un (1) depósito ubicado en el sótano, debajo de la planta de garajes, el cual hace parte del edificio Las Colinas.

### 1.4 MAYOR Y MEJOR USO

Una vez analizado el mercado inmobiliario al que pertenece el inmueble objeto de avalúo, las características del sector y propios del bien inmueble, sus condiciones jurídicas y la normatividad urbanística, se considera que su uso más probable, es el depósito, es decir, actualmente representa el más alto y mejor uso al que puede ser destinado.

### 1.5 ENCARGO VALUATORIO

Determinar el valor comercial de la unidad privada descrita en el punto anterior, para así obtener el valor proporcional según porcentaje de propiedad del solicitante.

### 1.6 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde al valor comercial del inmueble, entendiéndose por éste el que un comprador, estaría dispuesto a pagar de contado y un vendedor a recibir por la propiedad,

como justo y equitativo, de acuerdo a su localización y características generales y particulares actuando ambas partes libres de toda necesidad, presión o urgencia.

### **1.7 ENFOQUES O METODOS DE VALUACION**

De conformidad con la norma, el valuador debe utilizar uno o varios enfoques de valuación, entendiendo enfoques como las metodologías analíticas generalmente aceptadas.

En cuanto a la metodología, que más adelante se detalla, utilizada para la estimación del valor del inmueble, se fundamenta en la aplicación de los siguientes enfoques básicos de valoración:

- Enfoque o Método del Mercado (Market Approach).
- Enfoque del Costo. (Cost Approach).
- Enfoque del ingreso. (Income Approach).

Estos enfoques pueden aplicarse y analizarse conjunta o separadamente. De la interpretación y correlación de los estimados de valor aportados por los diferentes enfoques se deriva una conclusión sobre el valor del bien inmueble, siendo éste el que corresponde a su más alto y mejor uso, dentro de los parámetros normativos y legales para la fecha del avalúo.

Actualmente en Colombia, estas metodologías o enfoques se han establecido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante la expedición de la Resolución N° 620 del 23 de septiembre de 2008, reglamentaria del Decreto 1420 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la Republica, Ministerios de Hacienda y Desarrollo con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual.

### **1.8 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Certificado de Tradición y Libertad con Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 100-31024.
- Copia de la Escritura Publica No. 1.468 del 30 de julio de 1979, notaria primera (1) del circulo de Manizales.

### **1.9 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN**

Diciembre 20 de 2016.

### **1.10 FECHA DE PRESENTACION DE RESULTADOS**

Febrero 9 de 2017.

**1.11 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)**

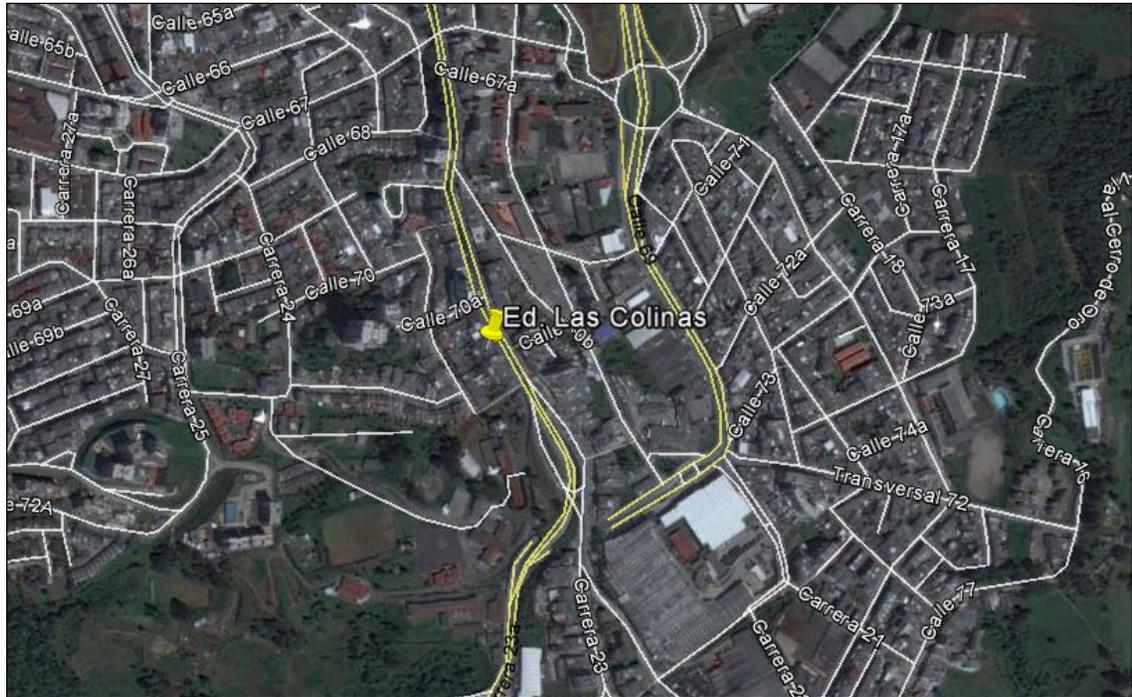
De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas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

Fin de página...

## II. ASPECTOS JURÍDICOS

- 2.1 PROPIETARIO**  
SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACION Y OTROS.
- 2.2 TITULO DE ADQUISICIÓN**  
Auto 45-003887 de marzo 05 de 2013, Superintendencia de Sociedades. (Anotación 30). Por lo tanto, el porcentaje que le corresponde a Saludcoop es del 0.00634%
- 2.3 MATRÍCULA INMOBILIARIA**  
Deposito N° 1 : 100-31024.
- 2.4 COEFICIENTE DE COPROPIEDAD**  
Deposito N° 1 : 10,2580%
- 2.5 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**  
El Edificio Las Colinas fue sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante Escritura Pública N° 90 de enero 25 de 1979 protocolizada en la Notaría 1 del círculo notarial de Manizales.
- 2.6 OBSERVACIONES**  
La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

### III. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR



#### 3.1 GENERALIDADES

El sector La Camelia se localiza al sector nororiental de la ciudad, Esta zona fue construida inicialmente para uso residencial de estrato alto, el cual presenta hoy diversidad de actividades, (Residencial, comercial, institucional y de servicios) desarrollados en edificaciones con alturas variables, de buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas.

En este sector se presenta una mezcla equilibrada entre actividades residenciales y de carácter económico con predominio de comercio sobre la carrera 23 y calle 69, vías arterias secundarias del sector.

#### 3.2 DELIMITACIÓN DEL SECTOR

El Barrio Palermo, se encuentra enmarcado por los siguientes límites:

POR EL NORTE	:	Calle 65.
POR EL SUR	:	Calle 71.
POR EL ORIENTE	:	Carrera 23.
POR EL OCCIDENTE	:	Carrera 25.

### **3.3 SECTORES CATASTRALES PRÓXIMOS**

POR EL NORTE : B. La Carola.  
POR EL SUR : B. Los Sauces.  
POR EL ORIENTE : B. Colseguros.  
POR EL OCCIDENTE : B. Betania y Fátima.

### **3.4 ACTIVIDADES PREDOMINANTES**

Corresponde al polígono normativo ocupa la mayor parte del sector nororiental de la ciudad de Manizales, encontrándose en el gran variedad de actividades entre vivienda, predios institucionales, de servicios y de comercio, las viviendas son unifamiliares por loteo individual, edificios individuales y agrupaciones en conjunto vertical, el comercio se ha establecido sobre los principales ejes viales así como los establecimientos de prestación de servicios, algunos institucionales educativos, eclesiásticos y de salud.

Las características del sector en cuanto a edificaciones y a condiciones urbanísticas son buenas, como punto cercano de referencia se tienen El Hospital Universitario y La Clínica Psiquiátrica.

### **3.5 VÍAS DE ACCESO**

Las condiciones de acceso al sector pueden considerarse favorables en razón a que cuenta con ejes viales importantes de la ciudad. A continuación, relacionamos las vías más importantes del sector:

#### **Vía Arteria Principal**

Avenida Santander o Carrera 23, pavimentada y en buen estado de conservación.

#### **Vía secundaria**

Avenida Lindsay o calle 65, pavimentada en buen estado de conservación.

#### **Vías Colectoras**

Calles 63, 64 y 64<sup>a</sup>, pavimentadas en buen estado de conservación.

### **3.6 ESTRATIFICACIÓN SOCIO ECONÓMICA**

Conforme a las disposiciones del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el cual adopta la estratificación en municipio de Manizales y se determina su aplicación, el área perteneciente al sector de localización se encuentra clasificada dentro del estrato seis (6) para vivienda, correspondiente a un nivel socioeconómico alto de la población.

### 3.7 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA

El sector dispone de las redes instaladas de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos y gas.

En relación con el espacio público del sector, éste dispone de alumbrado público, vías internas en buen estado de conservación, iluminación y señalización.

El servicio de transporte público urbano al sector es bueno, prestándose el mismo a cualquier lugar de la ciudad por medio de busetas, las cuales tienen sus rutas por los ejes viales Av. Santander y la Av. Lindsay.

### 3.8 REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Departamento	:	Quindío.
Municipio	:	Manizales.
Clase de suelo	:	Urbano.
Comuna	:	Palogrande antes comuna 8.
Sector/Barrio	:	La Camelia.
Dirección	:	Carrera23B N° 70 A-40 – Deposito No. 1.

#### Reglamentación

Según el plan de ordenamiento territorial P.O.T. del municipio de Manizales (Acuerdo No. 663 del 13 de septiembre de 2007). El inmueble objeto de este avalúo se encuentra reglamentado de la siguiente manera. Se clasifica dentro de una del Área Morfológica Homogénea XVII-29 de la ciudad, la cual se encuentra reglamentada en el Anexo 5 Fichas Normativas.

#### Tratamiento

Se clasifica dentro del área de tratamiento de Conservación; Las cuales deben desarrollarse mediante normativas específicas y proyectos urbanos detonantes para el logro de los objetivos propuestos en cada zona y que corresponden a Áreas Homogéneas sectores urbanos de valor Histórico, urbanístico y arquitectónico.

Nota: El bien inmueble objeto de avalúo, constituye unidad privada perteneciente a un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

### **3.9 ACTIVIDAD EDIFICADORA**

La actividad edificadora del sector se considera media presentándose en proyectos de vivienda en altura de muy buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas, se observa remodelación en predios donde existían viviendas destinadas al uso residencial a comercio y otras actividades, conservando su estructura base.

## IV. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE



### 4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO

#### 4.1.1 UBICACION

El lote de terreno sobre el cual se levanta el Edificio Las Colinas. Es de localización medianera, con frente hacia la carrera 23B, identificado físicamente con el N° 70 A-40 en su placa. Se localiza al Nororiente de la ciudad en el sector conocido como La Camelia.

#### 4.1.2 DESCRIPCIÓN GENERAL

El edificio Las Colinas, está conformado por ocho (8) unidades privadas en tres pisos de altura y sótanos para garajes y depósito. Se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

#### 4.1.3 FORMA Y TOPOGRAFIA

El lote de terreno tiene forma geométrica regular (rectángulo) y presenta topografía inclinada con alistamiento en toda su superficie.

#### 4.1.4 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

Cimentación	: Aparentemente zapatas con sobrecimiento en concreto.
Estructura	: Concreto.
Cubierta	: Tejas de fibrocemento y placa.
Entrepisos	: Placa en concreto.
Mampostería	: Muros en ladrillo.
Escaleras	: Concreto con enchape.
Fachada	: Graniplast.
Ventanería	: Perfiles metálicos.

#### 4.1.5 VETUSTEZ

El edificio Las Colinas. Fue construido aproximadamente en el año de 1979, y tiene una edad de treinta y ocho (38) años aproximadamente.

#### 4.1.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN

El estado de conservación del edificio es bueno.

#### 4.1.7 CONDICIONES DE ILUMINACIÓN

El depósito objeto de valuación por su ubicación dentro del edificio presenta malas condiciones de iluminación natural y artificial.

### 4.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL INMUEBLE

#### 4.2.1. TIPO DE BIEN

Se trata de un (1) depósito ubicado bajo la planta de garajes del edificio, desarrollado en un nivel con acceso por escaleras localizadas en el sótano de garajes.

Nota: Al momento de la visita de inspección, la unidad estaba asegurada con candado, lo que hizo imposible detallar el interior del inmueble, sus acabados y estado general de conservación.

#### 4.2.2. ÁREA PRIVADA

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )
Deposito 1	99,00

FUENTE: Certificado de Tradición y libertad.

#### 4.2.3. DISTRIBUCIÓN Y ACABADOS

Como ya se mencionó no fue posible ingresar al inmueble.

## V. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización general del edificio en un sector cuyo entorno se ha desarrollado en actividades residenciales, comerciales, de servicios e institucionales.
- La ubicación específica del edificio sobre la carrera 23B, cerca de la carrera 23 y calle 69 vías principales de gran importancia para el sector, cercano a vías arterias colectoras de la ciudad.
- Las condiciones de accesibilidad a la zona, debido a que está servida de importantes vías pertenecientes al plan vial de la ciudad, tales como la Calle 65 y carrera 23.
- Las buenas especificaciones constructivas y arquitectónicas del edificio en relación con tipo de materiales, diseño, acabados interiores, aireación, iluminación natural, edad y estado general de conservación.
- Se ha tenido en cuenta el área del depósito, el cual supera las áreas normales de este tipo de bienes.
- La ubicación del depósito en el sótano, debajo de la planta de garajes accediendo desde esta.
- Cabe aclarar que no fue posible ingresar a la unidad privada, por lo tanto, no se pudo verificar el estado de conservación, distribución y acabados involucrados. Por lo anterior dentro del valor asignado se han tenido en cuenta los materiales utilizados generalmente en este tipo de inmuebles.
- El valor asignado se entiende como valor presente al inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.
- Es importante señalar que Saludcoop E.P.S. En Liquidación es propietaria del predio en una participación del 0,0378%, según los documentos suministrados por el solicitante.

## **VI. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

### **6.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO**

De acuerdo a lo establecido por la Secretaria de Planeación el inmueble objeto de valuación no se encuentra en zona de amenaza por inundación ni se encuentra en zona de amenaza por remoción en masa.

### **6.2 LEGALIDAD DE ÁREAS**

El inmueble cuenta con área legal en cuanto al área privada se refiere.

### **6.3 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD**

El edificio se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo, debido a su localización geográfica, contando con arborización y zonas verdes.

### **6.4 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES**

Según el certificado de tradición y libertad suministrado el inmueble no cuenta con servidumbres ni afectaciones viales.

### **6.5 SEGURIDAD**

El sector en donde se encuentra ubicado el edificio no presenta problemáticas de seguridad que afecten significativamente la comercialización de la unidad privada.

### **6.6 GRAVAMENES INSCRITOS Y LIMITACIONES JURIDICAS**

Según el estado jurídico suministrado (septiembre 30 de 2016), sobre el predio existen alertas de suspensiones, acumulaciones procesales y/o de vigilancia.

### **6.7 DERECHOS DE PROPIEDAD**

El valuador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble o su título legal.

### **6.8 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS**

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta problemáticas socioeconómicas que afecten su comercialización.

### **6.9 COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA**

Se observa una baja oferta y demanda de inmuebles comparables en el sector inmediato de localización.

## **VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.
- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.
- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “Good Will”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.
- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

## **VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de Septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.
- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS I 01 “Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos”.
- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas y de acuerdo a los parámetros exigidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá.
- 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 presente informe.
- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.
- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.
- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.
- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.
- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

## **IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)**

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe

## **X. METODOLOGÍA VALUATORIA**

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

### **10.1 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA**

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones.

Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito.

Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), De Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Cada enfoque o método de valuación, cuenta con métodos de aplicación alternativos. La experiencia y formación, las normas locales, las exigencias del mercado y los datos de que dispone el valuador son factores a combinar para determinar el método o métodos que han de aplicarse.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado.

Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

## 10.2 ENFOQUES O METODOLOGÍAS UTILIZADAS EN LA VALUACION

**Enfoque o Método de Comparación o de Mercado.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones se clasifican, analizan e interpretan para llegar a la estimación del valor comercial.

En la investigación de mercado, se encontraron cuatro (4) ofertas de depósitos que hacen parte de proyectos multifamiliares en desarrollo, sometidos a régimen de propiedad horizontal, en el sector inmediato al predio objeto de avalúo, en donde se tiene un rango de valores entre \$1.750.000 y \$2.000.000 por m<sup>2</sup> en áreas privadas entre 2,00 y 4,00 m<sup>2</sup>.

Como el deposito en estudio presenta un área que supera las áreas de los depósitos investigados, se ha realizado un ejercicio hipotético consistente en dividir el área en varios depósitos de acuerdo al número de unidades (8) que tiene el edificio para ser comercializado unitariamente con los copropietarios. Adicionalmente se dejaría un espacio para uso de la administración del edificio para diferentes actividades.

En este orden y considerando un área de circulación amplio se logran ocho (8) depósitos de áreas de 7.50 M<sup>2</sup>, para un total de 66.00 M<sup>2</sup>, que vendidos al valor unitario promedio ajustado del mercado de \$1.850.000, nos arroja un valor total de ventas de \$111.000.000.

A este valor le descontamos los costos de adecuación, correspondientes a subdivisión con mampostería, redes de iluminación, puertas y mano de obra, se obtiene un valor final del depósito por metro cuadrado de \$771.220 que se ajusta a \$770.000.

**XI.AVALÚO COMERCIAL**  
**DEPOSITO No. 1**  
**EDIFICIO LAS COLINAS**  
**CARRERA 23B N° 70 A-40**  
**SECTOR LA CAMELIA**  
**MANIZALES – CALDAS**

**11.1 VALOR TOTAL DEL PREDIO**

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
TERRENO	99,00	\$ 770.000	\$ 76.230.000
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>			<b>\$ 76.230.000</b>

**SON: SETENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE.**

**11.2 VALOR PARTICIPACIÓN EN PROPIEDAD**

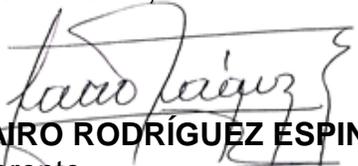
DESCRIPCIÓN	%	VALOR PROPORCIONAL
PORCENTAJE DE PARTICIPACION	0,00634%	\$ 4.833
<b>TOTAL AVALUO COMERCIAL</b>		<b>\$ 4.833</b>

**SON: CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS M/CTE.**

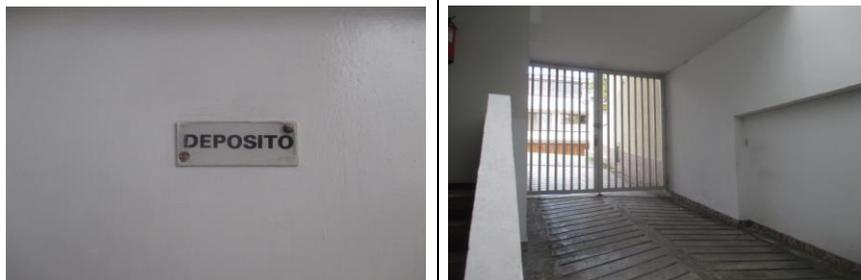
**VIGENCIA DEL AVALÚO:** En concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de Marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición, siempre y cuando las condiciones físicas de los inmuebles avaluados no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Bogotá D.C., febrero 9 de 2017.

Atentamente,

  
**JAIRO RODRÍGUEZ ESPINEL**  
Gerente  
RNA 1275663251 SIC.

  
**WILLIAM TORO BUITRAGO**  
Departamento técnico  
RNA 3116 FEDELONJAS-ONAC

	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>FEBRERO DE 2017</b>
	<b>SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACIÓN DEPOSITO 1 - ED. LAS COLINAS - MANIZALES</b>	
		
<b>ENTORNO SOBRE LA CARRERA 23B</b>		
		
<b>FACHADA E IDENTIFICACIÓN DEL EDIFICIO</b>		
		
<b>IDENTIFICACIÓN UNIDAD</b>	<b>ACCESO A SOTANO</b>	

	<b>AVALÚO COMERCIAL</b>	<b>FEBRERO DE 2017</b>
	<b>SALUDCOOP EPS EN LIQUIDACIÓN DEPOSITO 1 - ED. LAS COLINAS - MANIZALES</b>	
		
<b>DETALLE ACCESO AL DEPOSITO</b>		
		
<b>DETALLE SÓTANO GARAJES</b>		