INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO URBANO CON CONSTRUCCIONES

CARRERA 5 # 6 - 30 - SEDE CENTRAL

M.I: 114-19798

R.C: 17541010000000013000100000000

PENSILVANIA - CALDAS



SOLICITADO POR:

INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS – IES CINOC

PENSILVANIA, 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE. 4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 4
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR 5
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 5
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 5
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS. 10
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: 10
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 11
14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 11
15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS. 11
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 12
17. VALUACIÓN 17
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 18
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: 18
20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES: 19
21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES 19
22. REGISTRO FOTOGRAFICO 21

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

1.2. Nit: 890.802.678-4

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

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

2.1.1. Estimar el valor comercial a la fecha del predio ubicado en la Carrera 5 # 6 - 30 - Sede Central, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-19798.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto "Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables"

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

2.2.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

2.2.2. Nit: 890.802.678-4

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 27-08-2024

4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 24-09-2024

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:
International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation

Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada".
En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología "Estudio Comparativo de Mercado" se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada."
Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

Ver certificado de tradición y libertad con numero de matrícula inmobiliaria No. 114-19798

Fuente:



CERTIFICADO DE
LIBERTAD Y TRADICI(

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAIS DE UBICACIÓN:	Colombia.
7.2. DEPARTAMENTO:	Caldas.
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Pensilvania.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Carrera 5 # 6 - 30.
7.5. NOMBRE DE SECTOR:	Sede Central.
7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	No Aplica.

8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACIÓN:	Predio Urbano ubicado en Carrera 5 # 6 - 30, Sede Central, Municipio de Pensilvania - Caldas.
8.2. VÍAS DE ACCESO:	Carrera 4 y 5, calle 6 y 7, vías pavimentadas, En buen estado de conservación.
8.3. AMOBLAMIENTO URBANO:	Andenes, Zonas verdes, alumbrado público.
8.4. TOPOGRAFÍA:	Ondulada.

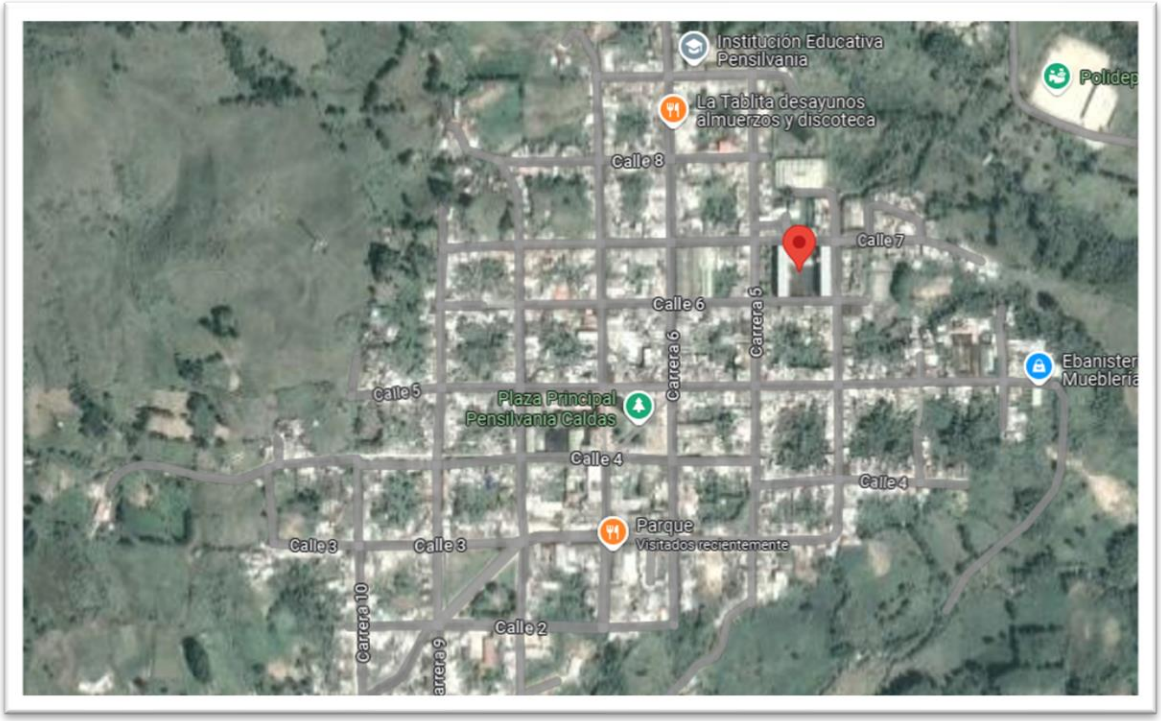
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

9.1. TIPO DE TRANSPORTE:	Servicio Intermunicipal.
9.2. CUBRIMIENTO:	100%
9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	Alcaldía Municipal. Centros Educativos. Cuerpo de Bomberos. Templos religiosos. Hospital Municipal. Parques. Estadio Municipal. Hoteles. Entre otros.

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1.	TIPO DEL BIEN INMUEBLE:	Lote De Terreno Urbano Con Construcciones.
10.2.	UBICACIÓN:	Predio Urbano ubicado en Carrera 5 # 6 – 30, Sede Central, Municipio de Pensilvania - Caldas.

10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:



10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN:



Coordenadas: 5° 23' 05.6'' N 75° 09' 34.2'' W
Altura: 2048.402100 m.s.n.m. aproximadamente (Fuente: STRM30 NASA)
Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

10.3. **TERRENO**

10.3.1. LINDEROS GENERALES**:** CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 373, 13/12/2014, NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-19798

10.3.2. TOPOGRAFIA: Ondulada.

10.3.3. CERRAMIENTOS: Tubería metálica.

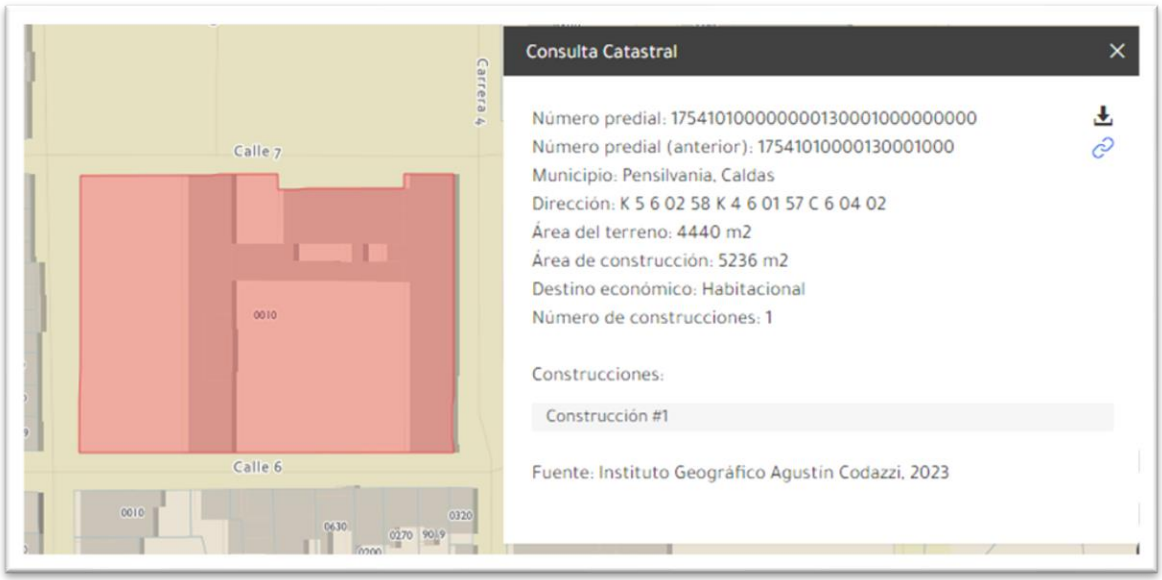
10.3.4. FORMA: Irregular.

10.3.5. SUPERFICIE: Área Total Predio Certificado de Tradición: **4.440,00 m²**

Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-19798

Área Total Predio IGAC: **4.440,00 m²**

Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral



10.3.6. Reglamentación:

10.3.6.1. **NORMATIVIDAD**

CERTIFICADO USO CORRECTO DEL SUELO

La propiedad a nombre de la **INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS**, ubicado en la calle 6 No. 5-28, jurisdicción del municipio de Pensilvania, identificada con la ficha catastral No. 0100000000130001 y matrícula inmobiliaria 114 - 19798, identificada como **"SEDE CENTRAL"**, el cual está ubicado en **ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (Residencial, Comercial y de Servicios e Institucional)**. De acuerdo al ACUERDO 028 "Por medio del cual se aprueba una modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial"

Esta certificación se expide a solicitud del interesado, el día 27 de agosto de 2024.

JULIAN CASTRO ZULUAGA
Secretario de Planeación, Infraestructura
Desarrollo Social y Medio Ambiente Municipal

Proyectó: María Paula Jaramillo Loaiza

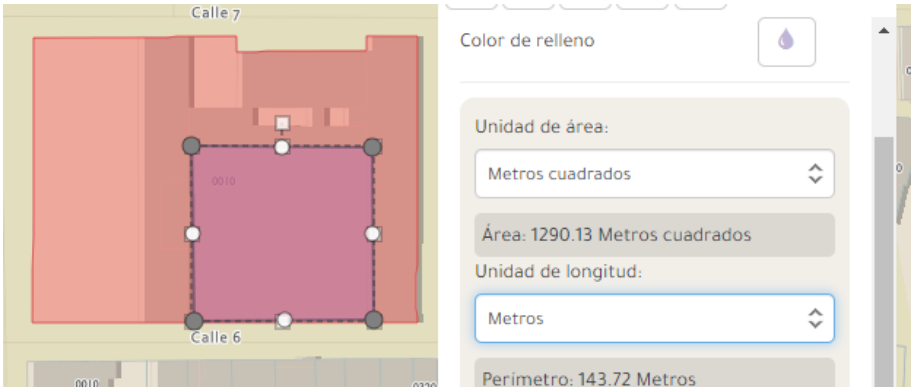
Fuente: *Certificado de uso de suelo expedido el 27 de Agosto de 2024.*

10.4. CONSTRUCCIONES:

10.4.1. **Construcción 1:**



10.4.1.1. NÚMERO DE PISOS: (4) Pisos.
10.4.1.2. NÚMERO DE SÓTAOS: No Aplica.
10.4.1.3. AREAS CONSTRUIDAS: **5.236,00 m²** Aproximadamente.
AREA CHANCHAS: **1.290,13 m²** Aproximadamente.



10.4.1.4. VETUSTEZ: 5 Años Aproximadamente.
10.4.1.5. ESTADO DE LA CONSERVACIÓN: Bueno.
10.4.1.6. ESTRUCTURA: Porticada (Columnas Vigas) en concreto.
10.4.1.7. FACHADA: Mampostería, revocada, estucada y pintada.
10.4.1.8. CUBIERTA: Concreto.
10.4.1.9. DEPENDENCIAS: Aulas de Clase – Área Administrativa – Gimnasio – Cancha sintética – Cancha múltiple.
10.4.1.10. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: Buena.
10.4.1.11. CONDICIONES DE VENTILACIÓN: Buena.

10.4.1.12.	ACABADOS:	Construcciones con muros en mampostería, revocada, estucada y pintada, piso en concreto terminado en cerámica, Cielo raso en estructura liviana, baños completos con sanitarios, lavamanos, ventanas y puertas en Aluminio, Zonas duras en concreto. Polideportivo con estructura metálica, con tejas arquitectónicas metálicas, pórticos metálicos. En general en buen estado de conservación.
10.4.1.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
10.4.1.14.	DESGLOSE DE ÁREAS:	El presente desglose de áreas fue suministrado por CINOC, en su calidad de contratante, para la correcta valoración del bien objeto de este avalúo. Las áreas descritas a continuación:

CUADRO DE OCUPACIÓN (Sobre Área del lote)

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Edificio Bloque A (existente)	808,40 m²
Edificio Bloque B (proyectado)	472,20 m²
Área cancha, zona complementaria cubierta	1225,50 m²
Área circulación	180,30 m²
Parque Teatrino	1072,30 m²
Parque Biosaludable	434,80 m²
Parque Gradería	246,50 m²
ÁREA TOTAL	4.440 m²

Fuente: Archivo: 04.09.2024 . TENENCIA Instalaciones Físicas IES CINOC 2024 PARA AVLUOS

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	114-19798
11.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Escritura 373 Del 13-12-2014 Notaria Única de Pensilvania.
11.3.	MODO DE ADQUISICIÓN:	0919 Englobe.
11.4.	REFERENCIA CATASTRAL:	17541010000130001000.
11.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica.
11.6.	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	No aplica.
11.7.	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO:	No aplica.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:

13.1.1. Objeto: Estimar el valor comercial a la fecha del predio ubicado en la Carrera 5 # 6 - 30 - Sede Central, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-19798.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto "Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables"

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

14.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No se identificaron problemas de estabilidad de suelos.
14.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.
14.3.	SERVIDUMBRES, CESIÓNES Y AFECTACIONES VIALES:	No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales.
14.4.	SEGURIDAD:	El sector no evidencia problemas de seguridad significativos.
14.5.	PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS:	El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble.

15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector**.**

16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

16.1. METOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:

De acuerdo con la Resolución 620/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, para valorar el terreno se aplica el "*Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. 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 factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo* ***EL PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO****, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."*

Artículo 3º.- Método de costo de reposición*. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

16.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:

Dadas las condiciones del terreno y la falta de actividad en la construcción de viviendas (Apartamentos) nuevos en el Municipio de Pensilvania, se considerará el valor máximo de vivienda de Interés Social (VIS) en la región, el cual asciende a $175.500.000. Aplicando el principio de mayor y mejor uso. Igualmente, se emplea el método de reposición para las construcciones

16.3. MEMORIAS DE CÁLCULOS:

- ***MÉTODO DE DESARROLLO POTENCIAL O TÉCNICA RESIDUAL:***

METODO RESIDUAL o DESARROLLO POTENCIAL				
MAYOR Y MEJOR USO : ACTIVIDAD RESIDENCIAL				
MATRICULA INMOBILIARIA:		114-19798		
FICHA CATASTRAL:		17541010000000013000100000000		
ITEM	CONCEPTO	m²	%	
1	AREAS			La información de uso del suelo, según lo establece el Plan Basico de ordenamiento Territorial
2	AREA BRUTA DEL LOTE	4.440,00	100,00%	
3	RETIROS	1.110,00	25,00%	
4	AREA UTIL DEL PROYECTO	3.330,00	75,00%	
6	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	3,00		
7	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL			
8	AREA NETA CONSTRUIBLE	3.330,00		
9	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	9.990,00		
10	VALOR VIVIENDA VIS	175.500.000,00		
11	AREA VENDIBLE TOTAL	9.990,00		
12	PRECIO DE VENTA POR m² (Vivienda de 40 m²)	$ 4.387.500		
13	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 43.831.125.000
14	PRESUPUESTO DE COSTOS			$ 31.777.565.625
15	**COSTOS**	**COSTO TOTAL**	**%**	El factor β utilidad del Constructor se considera aceptable para efectos tributarios (DIAN dice > 11%), el factor α se juzga aceptable y el margen operacional, factor Ɣ aplica para proyectos VIS
16	COSTOS DIRECTOS	$ 22.792.185.000	52,00%	
17	COSTOS INDIRECTOS	$ 3.725.645.625	8,50%	
18	COSTOS FINANCIEROS	$ 1.534.089.375	3,50%	
19	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 1.095.778.125	2,50%	
20	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 2.629.867.500	6,00%	
21	AREA DEBERES URBANISTICOS 15% ATV:	1.498,50	15,00%	
22	**PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:**	**31.777.565.625,00**	**72,50%**	
23	MARGEN OPERACIONAL: FACTOR **Ɣ= α+β**	$ 12.053.559.375	27,50%	
24	UTILIDAD: FACTOR **β**	$ 6.136.357.500	14,00%	
25	VALOR DEL LOTE: FACTOR **α**	$ 5.917.201.875	13,50%	
26	AREA BRUTA + AREA DEBERES URBANISTICOS (m²):	5.938,50		
27	VALOR COMERCIAL m² BRUTO LOTE:	$ 996.414		

- ***MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:***
  - ***Construcciones 1:***

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

1. CONSTRUCCIONES URBANAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGION						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
1.11	COLEGIO ENTRE 300 Y 500 m², ARMAZÓN EN MAMPOSTERÍA PORTANTE, CON MUROS PAÑETADOS, CUBIERTA EN TEJA CANALETA, ENTRE UNO Y DOS PISOS TIPO JARDÍN INFANTIL		m²	$1.096.386	$1.126.701	$1.061.218	$1.543.537	$1.104.098	$1.053.609	$1.154.588

Año	Mes	Índice	Variación		
			Mensual	Año corrido	Anual
2018	Julio	99,15	0,05	2,60	3,91
2018	Agosto	99,30	0,15	2,76	3,83
2018	Septiembre	99,41	0,11	2,87	3,71
2018	Octubre	99,60	0,19	3,06	3,78
2018	Noviembre	99,75	0,15	3,22	3,70
2018	Diciembre	100,00	0,25	3,48	3,48
2019	Enero	100,46	0,46	0,46	nd
2019	Febrero	101,10	0,63	1,10	nd
2019	Marzo	101,44	0,34	1,44	nd
2019	Abril	101,84	0,39	1,84	nd
2019	Mayo	102,10	0,25	2,10	nd
2019	Junio	102,27	0,16	2,27	nd
2019	Julio	102,41	0,14	2,41	nd
2019	Agosto	102,54	0,12	2,54	nd
2019	Septiembre	102,73	0,19	2,73	nd
2019	Octubre	102,87	0,14	2,87	nd
2019	Noviembre	103,09	0,21	3,09	nd
2019	Diciembre	103,45	0,35	3,45	3,45
2020	Enero	103,82	0,36	0,36	3,35
2020	Febrero	104,47	0,62	0,99	3,34
2020	Marzo	104,75	0,27	1,25	3,26
2020	Abril	104,55	-0,19	1,06	2,66
2020	Mayo	104,14	-0,39	0,67	2,00
2020	Junio	103,70	-0,43	0,24	1,40
2020	Julio	103,86	0,16	0,39	1,42
2020	Agosto	103,94	0,08	0,47	1,37
2020	Septiembre	104,34	0,38	0,86	1,57
2020	Octubre	104,33	-0,01	0,85	1,42
2020	Noviembre	104,13	-0,19	0,66	1,02
2020	Diciembre	104,52	0,37	1,03	1,03
2021	Enero	104,74	0,21	0,21	0,89
2021	Febrero	105,45	0,67	0,89	0,93
2021	Marzo	105,86	0,39	1,28	1,06
2021	Abril	106,18	0,30	1,59	1,56
2021	Mayo	106,34	0,15	1,74	2,11
2021	Junio	106,50	0,15	1,89	2,70

2021	Julio	106,83	0,31	2,21	2,86
2021	Agosto	107,17	0,32	2,54	3,11
2021	Septiembre	107,50	0,30	2,85	3,03
2021	Octubre	107,32	-0,17	2,68	2,86
2021	Noviembre	107,64	0,30	2,98	3,37
2021	Diciembre	108,12	0,44	3,44	3,44
2022	Enero	109,43	1,21	1,21	4,47
2022	Febrero	110,83	1,28	2,51	5,10
2022	Marzo	111,47	0,59	3,11	5,31
2022	Abril	112,48	0,90	4,04	5,94
2022	Mayo	113,25	0,68	4,75	6,50
2022	Junio	113,78	0,47	5,24	6,84
2022	Julio	114,61	0,73	6,01	7,29
2022	Agosto	115,56	0,83	6,89	7,83
2022	Septiembre	116,45	0,77	7,71	8,32
2022	Octubre	117,14	0,60	8,35	9,15
2022	Noviembre	117,84	0,60	9,00	9,48
2022	Diciembre	118,92	0,91	9,99	9,99
2023	Enero	120,84	1,61	1,61	10,43
2023	Febrero	122,86	1,67	3,31	10,86
2023	Marzo	124,20	1,09	4,44	11,42
2023	Abril	125,43	0,99	5,48	11,51
2023	Mayo	126,37	0,75	6,27	11,59
2023	Junio	127,00	0,50	6,80	11,62
2023	Julio	127,73	0,57	7,41	11,44
2023	Agosto	128,49	0,60	8,05	11,19
2023	Septiembre	129,12	0,49	8,58	10,88
2023	Octubre	129,45	0,26	8,86	10,51
2023	Noviembre	130,35	0,69	9,61	10,61
2023	Diciembre	131,21	0,66	10,33	10,33
2024	Enero	132,55	1,02	1,02	9,69
2024	Febrero	134,16	1,22	2,25	9,20
2024	Marzo	135,09	0,69	2,95	8,76
2024	Abril	135,71	0,46	3,43	8,19
2024	Mayo	136,26	0,41	3,85	7,83
2024	Junio	136,71	0,33	4,19	7,64
2024	Julio	136,98	0,20	4,40	7,24
2024	**Agosto**	**137,20**	**0,16**	**4,57**	**6,78**

Fuente: DANE.
* A partir de la implementación de la nomenclatura basada en el estándar internacional COICOP, el IPC calcula el indicador sin alimentos restando la división 01. Antes de Enero de 2019, el cálculo se implementaba restando el grupo alimentos, que a su vez incluía la comidas fuera del hogar.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 6 de septiembre de 2024

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\text{Agosto de 2024}\quad 137,20}{\text{Julio de 2018}\quad 99,15} = \mathbf{1,38376}$$

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

VALORES INDEXADOS DE JULIO DE 2018 - AGOSTO DE 2024

DESCRIPCION	VALOR 2018	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	VALORES INDEXADOS A AGOSTO DE 2024
COLEGIO ENTRE 300 Y 500	$ 146.285	1,38376	$ 1.522.352

- ***Construcción 2:***

TIPOLOGIA			
DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA
Anexos.Coliseos_Plus_Tipo_80	Escenario para eventos deportivos y culturales, generalmente de instituciones educativas o de uso público para la comunidad de un espacio geográfico determinado	Escenario completo para eventos deportivos y culturales, generalmente de instituciones educativas o de uso público para la comunidad, incluye cerramiento perimetral en muros en concreto o mampostería, cancha multifuncional de altas especificaciones, cuenta con graderia en concreto y camerinos, cubierta liviana generalmente en teja termoacústica con estructura metálica	

VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONIA	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL	VALOR ($) REGIÓN INSULAR	VALOR ($) REGIÓN LLANO	VALOR ($) REGIÓN MAGDALENA	VALOR ($) REGIÓN NORTE	VALOR ($) REGIÓN OCCIDENTAL
100	m²	$ 1.601.209	$ 1.574.114	$ 2.293.409	$ 1.589.57	$ 1.584.031	$ 1.587.832	$ 1.577.640

Se toma el valor de reposición a nuevo de base de tipologías IGAC valores indexados de 2018 a Agosto de 2024 y Valores de Reposición Tipologías Constructivas – IGAC, posteriormente se aplica el método de depreciación por edad y conservación según la tabla de Fitto y Corvini como lo indica la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Coddazi.

MEMORIA DE CALCULO								
Metodo de Depreciación por Edad y Conservación Según (Tabla de Fitto y Corvini)								
DESCRIPCION	VALOR REPOSICION NUEVO	EDAD	VIDA UTIL	VIDA REMANENTE	ESTADO (1-5)	% DEP.	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR REPOSICION DEPRECIADO
EDIFICIO BLOQUE A	$ 1.522.352	5	100	95	1,5	2,65%	$ 40.345	$ 1.482.000
EDIFICIO BLOQUE B	$ 1.522.352	5	100	95	1,5	2,65%	$ 40.345	$ 1.482.000
AREA CIRCULACION	$ 1.522.352	5	100	95	1,5	2,65%	$ 40.345	$ 1.482.000
PARQUE TEATRINO	$ 1.584.031	5	100	95	1,5	2,65%	$ 41.980	$ 1.542.000
PARQUE BIOSALUDABLE	$ 1.584.031	5	100	95	1,5	2,65%	$ 41.980	$ 1.542.000
PARQUE GRADERIA	$ 1.584.031	5	100	95	1,5	2,65%	$ 41.980	$ 1.542.000
AREA CANCHA, ZONA CUBIERTA	$ 1.584.031	5	100	95	1,5	2,65%	$ 41.980	$ 1.542.000

16.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Medianas

16.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

17. VALUACIÓN

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:
Lote de terreno Urbano.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1.	Área Lote de Terreno (m^2):	**4.440 m^2** *Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-19798.*
17.2.2.	Área Construcción Edificio Bloque A (m^2):	**808,40 m^2**
17.2.3.	Área Construcción Edificio Bloque B (m^2):	**472,20 m^2**
17.2.4.	Área Construcción Área Circulación (m^2):	**180,30 m^2**
17.2.5.	Área Construcción Parque Teatrino (m^2):	**1076,30 m^2**
17.2.6.	Área Construcción Parque Biosaludable (m^2):	**434,80 m^2**
17.2.7.	Área Construcción Parque Gradería (m^2):	**246,50 m^2**
17.2.8.	Área Construcción Área Cancha, Zona Cubierta (m^2):	**1225,50 m^2**

17.3. VALORES UNITARIOS:

17.3.1.	TERRENO (m^2):	$996.414,00
17.3.2.	CONSTRUCCIÓN EDIFICIO BLOQUE A (m^2):	$1.482.000,00
17.3.3.	CONSTRUCCIÓN EDIFICIO BLOQUE B (m^2):	$1.482.000,00
17.3.4.	CONSTRUCCIÓN AREA CIRCULACION (m^2):	$1.482.000,00
17.3.5.	CONSTRUCCIÓN PARQUE TEATRINO (m^2):	$1.542.000,00
17.3.6.	CONSTRUCCIÓN PARQUE BIOSALUDABLE (m^2):	$1.542.000,00
17.3.7.	CONSTRUCCIÓN PARQUE GRADERIA (m^2):	$1.542.000,00
17.3.8.	CONSTRUCCIÓN AREA CANCHA, ZONA CUBIERTA (m^2):	$1.542.000,00

17.4. **VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	m²	4440,00	$ 996.414	$ 4.424.078.160
EDIFICIO BLOQUE A	m²	808,40	$ 1.482.000	$ 1.198.048.800
EDIFICIO BLOQUE B	m²	472,20	$ 1.482.000	$ 699.800.400
AREA CIRCULACION	m²	180,30	$ 1.482.000	$ 267.204.600
PARQUE TEATRINO	m²	1076,30	$ 1.542.000	$ 1.659.654.600
PARQUE BIOSALUDABLE	m²	434,80	$ 1.542.000	$ 670.461.600
PARQUE GRADERIA	m²	246,50	$ 1.542.000	$ 380.103.000
AREA CANCHA, ZONA CUBIERTA	m²	1225,50	$ 1.542.000	$ 1.889.721.000
VALOR TOTAL				**$ 11.189.072.160**

SON: ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y NUEVE MILLONES SETENTA Y DOS MIL CIENTO SESENTA PESOS.

18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones**.**
- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro**.**
- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole**.**
- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades

- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir**.**
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico**.**
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando**.**
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles**.**
- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

20.1. GUSTAVO FORERO GONZALEZ:
20.2. Contador. Esp. Negocios Internacionales
20.3. R.A.A. AVAL-10022018 – AutoRegulador Nacional de Avaluadores A.N.A

21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

21.1. RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ



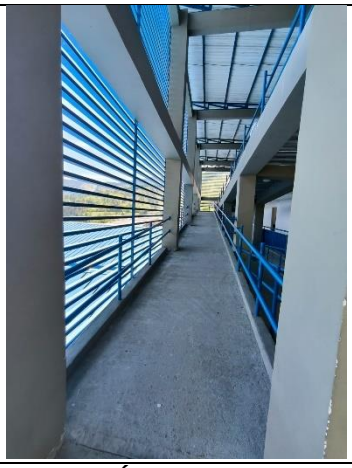
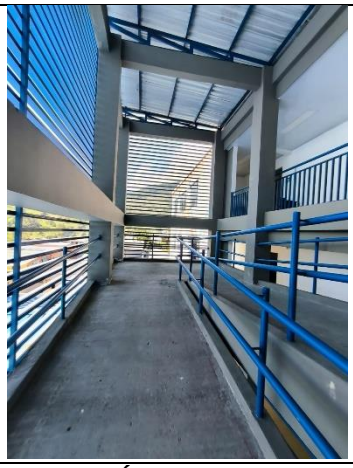
GUSTAVO FORERO GONZALEZ
Contador. Esp. Negocios Internacionales
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-10022018 Ley 1673/2013.
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA

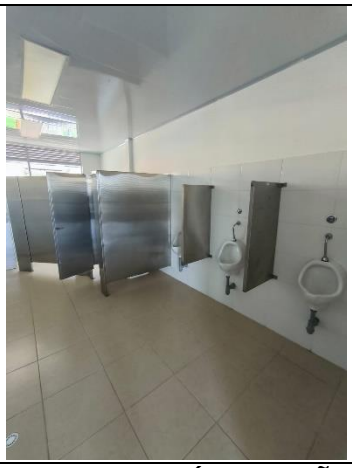
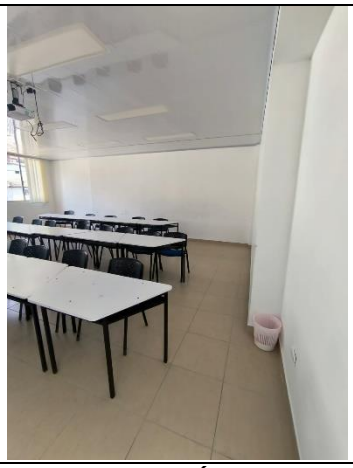
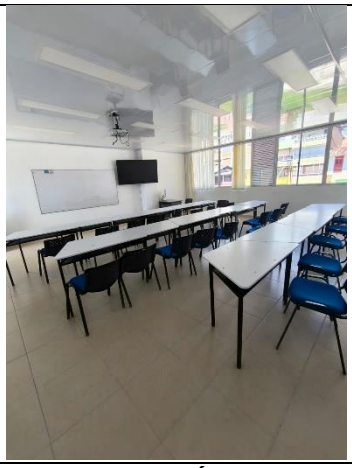
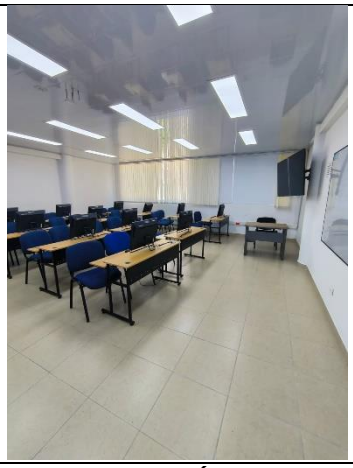
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

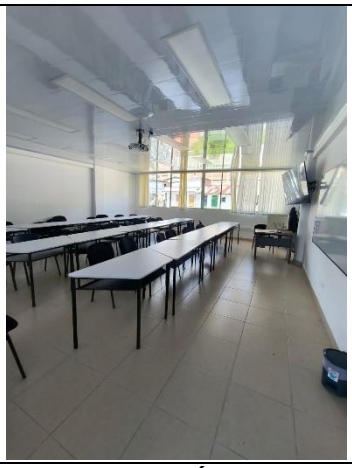
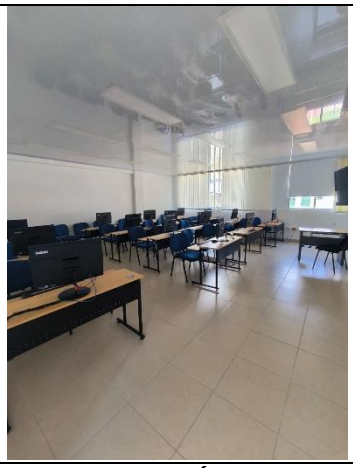
- Certificamos que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC.
- , ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio de valor comercial se ha efectuado.
- Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.
- Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades.
- Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.
- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

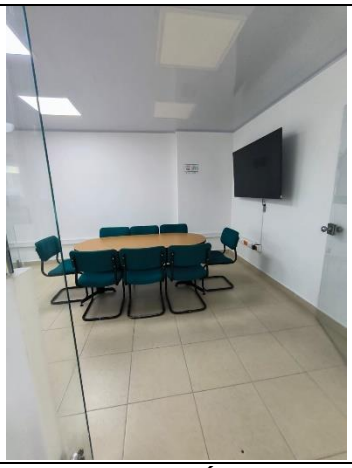
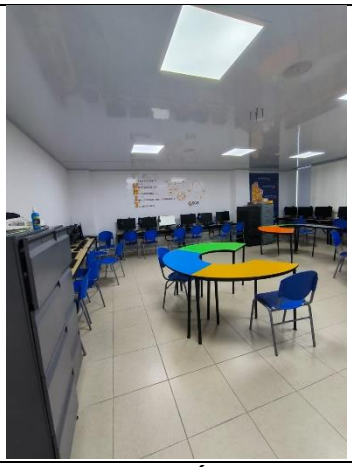
Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

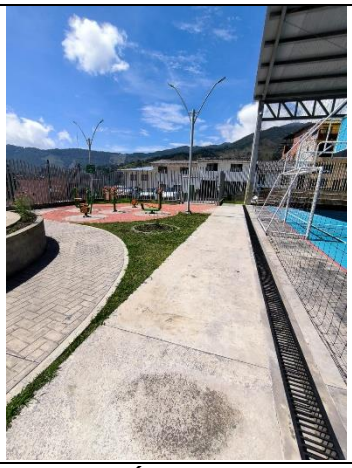
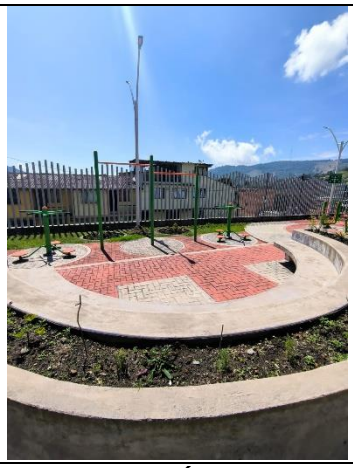
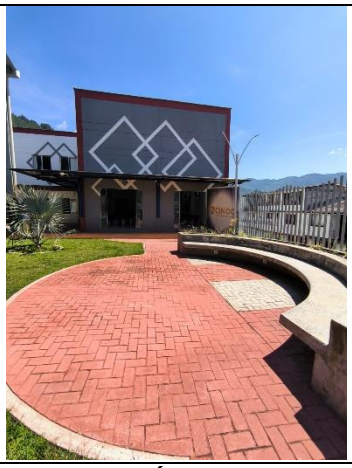
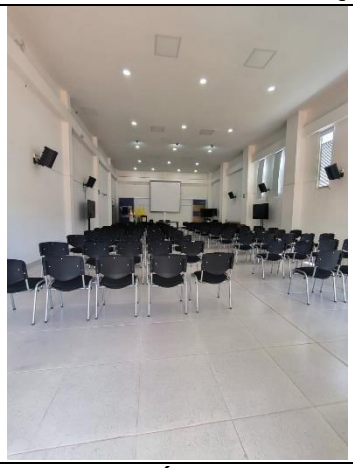
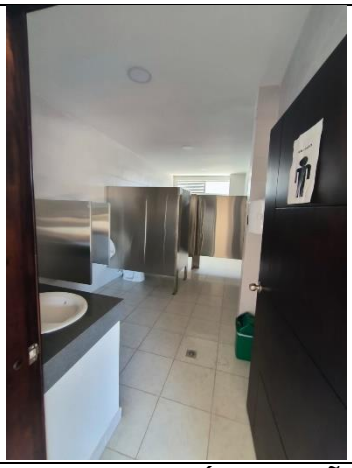
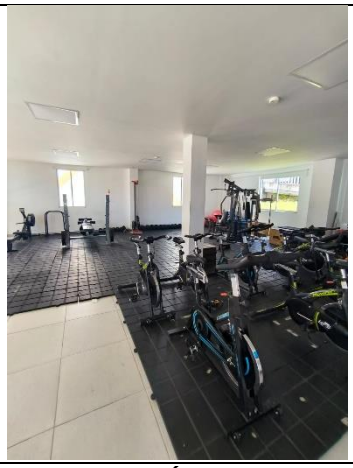
22. REGISTRO FOTOGRAFICO

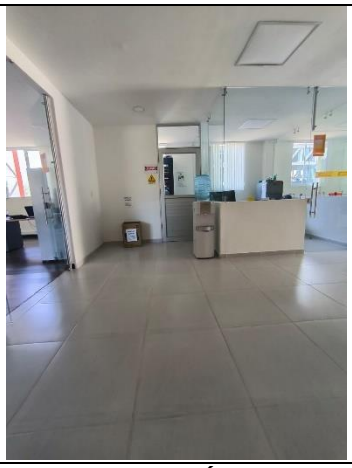
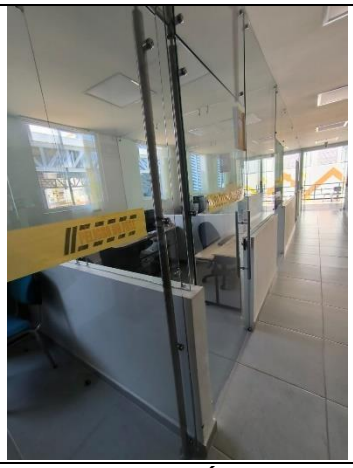
	
FACHADA	FACHADA BLOQUE B
	
CANCHA SINTÉTICA	CONSTRUCCIÓN - PASILLOS
	
CONSTRUCCIÓN – RAMPA ACCESO	CONSTRUCCIÓN – RAMPA ACCESO

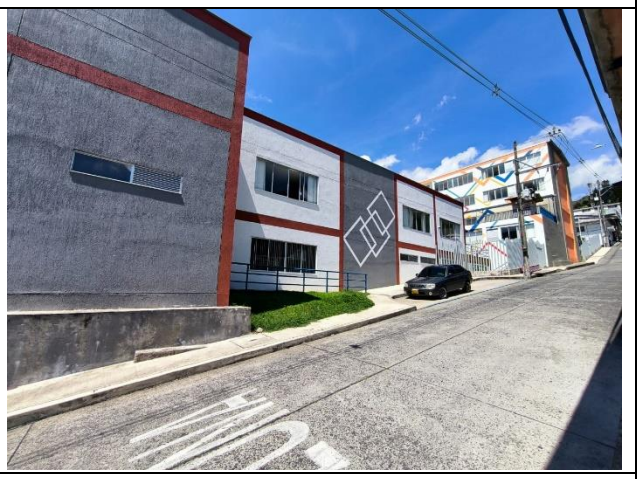
	
CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN – BAÑOS
	
CONSTRUCCIÓN – BAÑOS	CONSTRUCCIÓN – AULAS
	
CONSTRUCCIÓN – AULAS	CONSTRUCCIÓN – AULAS

	
CONSTRUCCIÓN – AULAS	CONSTRUCCIÓN – AULAS
	
CONSTRUCCIÓN – PUNTOS FIJO	CONSTRUCCIÓN – CANCHA MULTIPLE
	
CONSTRUCCIÓN – CANCHA SINTETICA	CONSTRUCCIÓN – AREA ADMINISTRATIVA

	
CONSTRUCCIÓN – AREA ADMINISTRATIVA	CONSTRUCCIÓN – AREA ADMINISTRATIVA
	
CONSTRUCCIÓN – AREA ADMINISTRATIVA	CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN – AULAS	CONSTRUCCIÓN – BAÑOS

	
CONSTRUCCIÓN – ZONAS DURAS	CONSTRUCCIÓN – PARQUE
	
CONSTRUCCIÓN – ZONA DURA	CONSTRUCCIÓN – AUDITORIO
	
CONSTRUCCIÓN – BAÑO	CONSTRUCCIÓN – GIMNASIO

	
CONSTRUCCIÓN – AREA ADMINISTRATIVA	CONSTRUCCIÓN – AREA ADMINISTRATIVA
	
FACHADA INTERIOR	CONSTRUCCIÓN – ZONA DURA
	
FACHADA	FACHADA

	
VIA DE ACCESO	VIA DE ACCESO
	
VIA DE ACCESO	VIA DE ACCESO – FACHADA
	
FACHADA	VIA DE ACCESO

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PENSILVANIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200827664933247677 **Nro Matrícula: 114-19798**

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 12:04:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 114 - PENSILVANIA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PENSILVANIA VEREDA: PENSILVANIA
FECHA APERTURA: 18-12-2014 RADICACIÓN: 2014-114-6-1126 CON: ESCRITURA DE: 13-12-2014
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

. CON EXTENSIÓN DE 0 HA 4440 M2. AREA CONSTRUIDA 5236.0 M2 CUYOS LINDEROS Y DEMÁS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA 373, 13/12/2014, NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA. ARTICULO 8 PARÁGRAFO 1º. DE LA LEY 1579 DE 2012.

ALINDERADO ASI: #### NORTE: CALLE 7 EN 78.20 MTS. ORIENTE: CALLE 7 EN 3.10 MTS CARRERA 4 EN 57.80 MTS. SUR: CALLE 6 EN 78.30 MTS. OCCIDENTE: CARRERA 4 EN 3.00 MTS, CARRERA 5 EN 57.40 MTS.

AREA Y LINDEROS SEGUN CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL NO. 3346-857584-17025-151609 EXPEDIDO POR EL INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (IGAC) EL 10 DE OCTUBRE DE 2014.

COMPLEMENTACION:

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

1. -ACTA S/N DEL 26/4/1996 LA NACION DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 16/8/1996 POR DILIGENCIA DE ENTREGA DE INMUEBLES ESTE Y OTROS DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL , A: INSTITUTO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5107.

2. -ESCRITURA 232 DEL 12/3/1952 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 12/3/1952 POR COMPRAVENTA DE: PEDRO EDUARDO PINEDA CARDONA , A: LA NACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5107.

3. -ACTA S/N DEL 26/4/1996 LA NACION CINCO DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 16/8/1996 POR DILIGENCIA DE ENTREGA DE MUEBLES ESTE Y OTROS DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL , A: INSTITUTO COLOMBIANO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5207.

4. -ESCRITURA 961 DEL 27/12/1951 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 9/3/1952 POR COMPRAVENTA DE: PEDRO P HOYOS , A: LA NACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5207 .--

5. -ACTA S/N DEL 26/4/1969 LA NACION CINCO DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 16/8/1996 POR DILIGENCIA DE ENTREGA ESTE Y OTROS INMUEBLES DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL , A: INSTITUTO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5208.

6. -ESCRITURA 255 DEL 18/3/1952 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 3/4/1952 POR COMPRAVENTA DE: ROBERTO OROZCO VALENCIA , A: LA NACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5208.

7. -ACTA S/N DEL 26/4/1996 LA NACION CINOC DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 16/8/1996 POR DILIGENCIA DE ENTREGA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL , A: INSTITUTO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5209.

8. -ESCRITURA 849 DEL 21/9/1952 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 22/9/1952 POR COMPRAVENTA DE: LAZARO OSPINA G , A: LA NACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5209.

9. -ACTA S/N DEL 26/4/1996 LA NACION CINCO DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 16/8/1996 POR DILIGENCIA DE ENTREGA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL , A: INSTITUTO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5210.

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 12:04:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

10 -ESCRITURA 852 DEL 21/9/1952 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 1/10/1952 POR COMPRAVENTA DE: SOCIEDAD SAN VICENTE DE PAUL , A: LA NACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5210 .--

11. -ACTA S/N DEL 26/4/1996 LA NACION CINCO DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 16/8/1996 POR DILIGENCIA DE ENTREGA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL , A: INSTITUTO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5211.

12. -ESCRITURA 919 DEL 20/10/1952 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 7/11/1952 POR COMPRAVENTA DE: JOSE J OSPINA R , A: LA NACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5211.

13. -ACTA S/N DEL 26/4/1996 LA NACION CINOC DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 16/8/1996 POR DILIGENCIA DE ENTREGA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL , A: INSTITUTO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5212.

14. -ESCRITURA 1014 DEL 31/12/1953 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA REGISTRADA EL 12/10/1954 POR COMPRAVENTA DE: EULOGIA GOMEZ , DE: MARIA FELISA GOMEZ , A: LA NACION , REGISTRADA EN LA MATRÍCULA 114-5212 .--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5 # 6 - 30

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

114 - 5207
114 - 5211
114 - 5208
114 - 5212
114 - 5107
114 - 5210
114 - 5209

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 18-12-2014 Radicación: 2014-114-6-1126

Doc: ESCRITURA 373 DEL 13-12-2014 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA VALOR ACTO: $0

ESPECIFICACION: OTRO: 0919 ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS **NIT# 8908026784 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

La validez de este documento podrá verificarse en la página www.snrbotondepago.gov.co/certificado/

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PENSILVANIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200827664933247677 **Nro Matrícula: 114-19798**

Impreso el 27 de Agosto de 2020 a las 12:04:27 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-114-1-2600 **FECHA: 27-08-2020**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

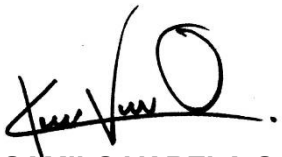
El Registrador: OSCAR IVAN RODRIGUEZ LOPEZ

CERTIFICADO DE AFILIACION

El suscrito representante legal de **LONJA PROFESIONAL EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS**, NIT: 901.419.258-1, certifica que: el señor **GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 10.022.018 expedida en Pereira – Risaralda, es miembro de la Junta Directiva y avaluador activo desde el 06 de Octubre de 2020 a la fecha.

Se firma a los (20) dias del mes de Septiembre de 2024.

Atentamente,



JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Lonja Profesionales En Avalúos Y Negocios Inmobiliarios
Representante Legal
Nit: 901419258-1
lonjaproaval@gmail.com

PIN de Validación: ae480a52

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) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10022018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10022018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ 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	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**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
07 Ene 2020	**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
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0201, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CALLE 36 # 35B - 08 TORRE1 APTO 707
Teléfono: 3125188091
Correo Electrónico: forerogustavo@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto para el Trabajo y el Desarrollo Humano Millenium
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Contador Publico - Universidad Libre.
Especialista en Gerencia de Negocios Internacionales- Universidad Católica de Manizales.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10022018

El(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ae480a52

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO URBANO

CARRERA 5 Y 6

M.I: 114-5213

R.C: 17541010000000012000500000000

PENSILVANIA - CALDAS



SOLICITADO POR:

INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS – IES CINOC

PENSILVANIA, 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE. 4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 4
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR 5
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 5
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 5
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS. 9
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: 9
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 9
14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 10
15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS. 10
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 10
17. VALUACIÓN 13
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 13
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: 13
20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES: 14
21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES 14
22. REGISTRO FOTOGRAFICO 16

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

1.2. Nit: 890.802.678-4

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

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

2.1.1. Estimar el valor comercial a la fecha del predio ubicado en la Carrera 5 y 6, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-5213.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto "Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables"

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

2.2.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

2.2.2. Nit: 890.802.678-4

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 27-08-2024

4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 24-09-2024

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:
International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation

Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada".
En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología "Estudio Comparativo de Mercado" se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada."
Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

Ver certificado de tradición y libertad con numero de matrícula inmobiliaria No. 114-5213

Fuente:



certificado52135086
981512520001905pd

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAIS DE UBICACIÓN:	Colombia.
7.2. DEPARTAMENTO:	Caldas.
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Pensilvania.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Carrera 5 y 6.
7.5. NOMBRE DE SECTOR:	
7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	No Aplica.

8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACIÓN:	Predio Urbano ubicado entre la Carrera 5 y 6, Municipio de Pensilvania - Caldas.
8.2. VÍAS DE ACCESO:	Calle 6, vía pavimentada, En buen estado de conservación.
8.3. AMOBLAMIENTO URBANO:	Andenes, Zonas verdes, alumbrado público.
8.4. TOPOGRAFÍA:	Ondulada.

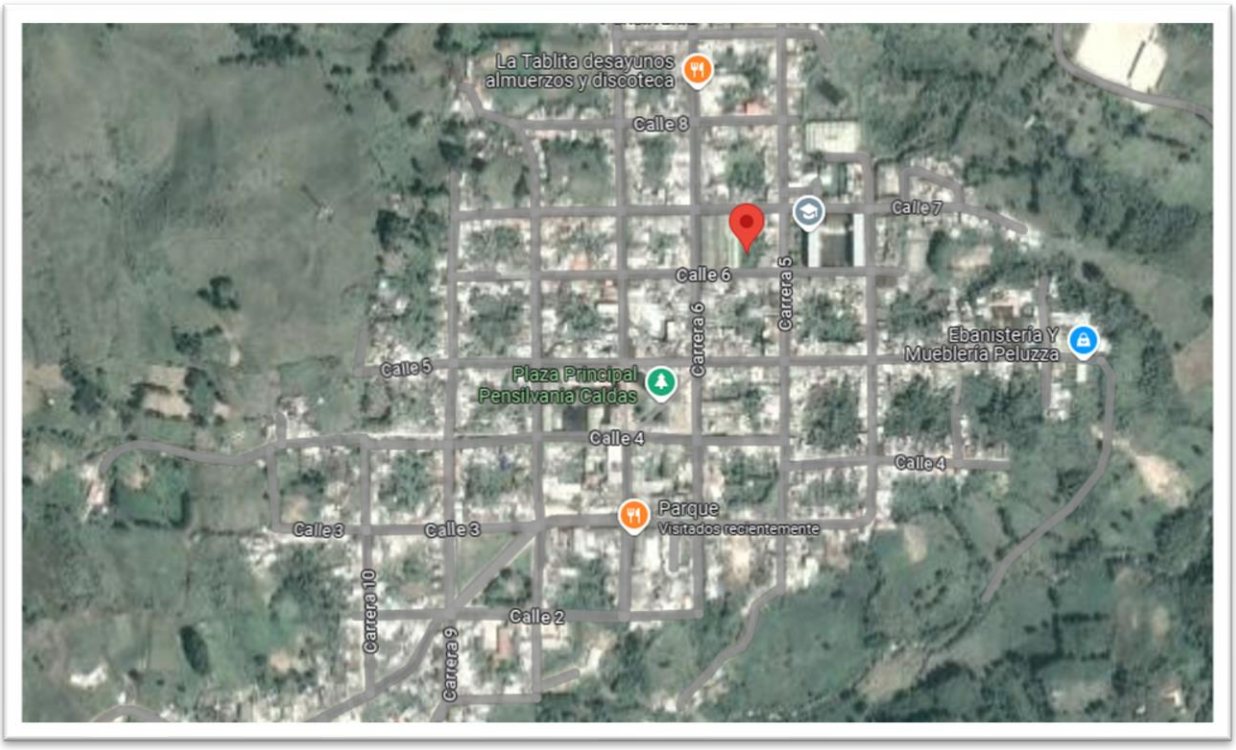
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

9.1. TIPO DE TRANSPORTE:	Servicio Intermunicipal.
9.2. CUBRIMIENTO:	100%
9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	Alcaldía Municipal. Centros Educativos. Cuerpo de Bomberos. Templos religiosos. Hospital Municipal. Parques. Estadio Municipal. Hoteles. Entre otros.

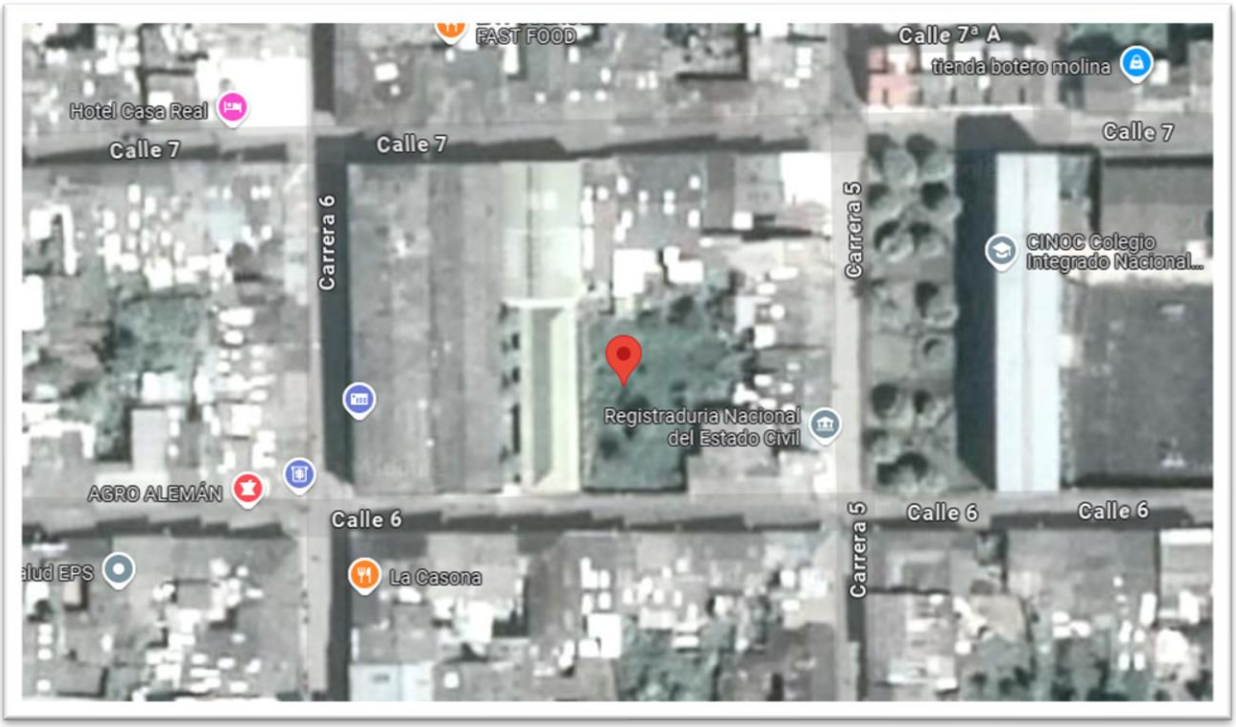
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1.	TIPO DEL BIEN INMUEBLE:	Lote de Terreno Urbano.
10.2.	UBICACIÓN:	Predio Urbano ubicado entre la Carrera 5 y 6, Municipio de Pensilvania - Caldas.

10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:



10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN:



Coordenadas: 5° 23' 05.2'' N 75° 09' 37.0'' W
Altura: 2050 m.s.n.m. aproximadamente (Escala 1:25.000 | 2014 - Hoja 187IVD)
Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

10.3. **TERRENO**

10.3.1. LINDEROS GENERALES**:** POR EL (SIC) CON EL PRIMERO INMUEBLE ENUMERADO DE ESTE INSTRUMENTO; POR EL FONDO O NORTE CON PREDIO DE ISRAEL ORTIZY DE JESUS GIRALDO; POR EL ORIENTE CON PREDIO DE GIRALDO CITADO; Y POR EL OCCIDENTE CON PREDIO DEL MUNICIPIO DE PENSILVANIA.

Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-5213

10.3.2. TOPOGRAFIA: Ondulada.

10.3.3. CERRAMIENTOS: Mampostería a la vista.

10.3.4. FORMA: Rectangular.

10.3.5. SUPERFICIE: Área Total Predio Certificado de Tradición: **559,00 m²**
Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-5213

Área Total Predio IGAC: **559,00 m²**
Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral



10.3.6. Reglamentación:

10.3.6.1. **NORMATIVIDAD**

CERTIFICADO USO CORRECTO DEL SUELO

La propiedad a nombre de la **INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS**, ubicado en la C 6 N° 5 -28 30 entre Carreras 5 y 6, jurisdicción del municipio de Pensilvania, identificada con la ficha catastral No. 010000000012000500000000 y matrícula inmobiliaria 114 - 5213, destinado para el proyecto **"CONSTRUCCIÓN Y DOTACIÓN DEL CENTRO REGIONAL DE INNOVACIÓN, DESARROLLO TECNOLÓGICO Y STEAM DE LA IES CINOC, DE PENSILVANIA"**, el cual está ubicado en **ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (Residencial, Comercial y de Servicios e Institucional)**. De acuerdo al ACUERDO 028 "Por medio del cual se aprueba una modificación excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial"

Esta certificación se expide a solicitud del interesado, el día 25 de abril de 2024.

JULIAN CASTRO ZULUAGA
Secretario de Planeación, Infraestructura
Desarrollo Social y Medio Ambiente Municipal

Proyectó: María Paula Jaramillo Loaiza

Fuente: *Certificado de uso de suelo expedido el 25 de Abril de 2024.*

10.4.	CONSTRUCCIONES:	No Aplica.
10.4.1.1.	NÚMERO DE PISOS:	No Aplica.
10.4.1.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.1.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	No Aplica.
10.4.1.4.	VETUSTEZ:	No Aplica.
10.4.1.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	No Aplica.
10.4.1.6.	ESTRUCTURA:	No Aplica.
10.4.1.7.	FACHADA:	No Aplica.
10.4.1.8.	CUBIERTA:	No Aplica.
10.4.1.9.	DEPENDENCIAS:	No Aplica.
10.4.1.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	No Aplica.
10.4.1.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	No Aplica.
10.4.1.12.	ACABADOS:	
10.4.1.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Disponibilidad de Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	114-5213
11.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Acta S/N del 26-04-1996 La Nación CINOC Pensilvania.
11.3.	MODO DE ADQUISICIÓN:	915 Diligencia de Entrega de este y otros inmuebles.
11.4.	REFERENCIA CATASTRAL:	17541010000120005000.
11.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica.
11.6.	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	No aplica.
11.7.	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO:	No aplica.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:

13.1.1. Objeto: Estimar el valor comercial a la fecha del predio ubicado en la Carrera 5 y 6, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-5213.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto "Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables"

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

14.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No se identificaron problemas de estabilidad de suelos.
14.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.
14.3.	SERVIDUMBRES, CESIÓNES Y AFECTACIONES VIALES:	No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales.
14.4.	SEGURIDAD:	El sector no evidencia problemas de seguridad significativos.
14.5.	PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS:	El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble.

15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector**.**

16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

16.1. METOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:

De acuerdo con la Resolución 620/2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, para valorar el terreno se aplica el "*Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien,*

normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. 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 factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo ***EL PRINCIPIO DE MAYOR Y MEJOR USO****, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado."*

16.2. **JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:**

Dadas las condiciones del terreno y la falta de actividad en la construcción de viviendas (Apartamentos) nuevos en el Municipio de Pensilvania, se considerará el valor máximo de vivienda de Interés Social (VIS) en la región, el cual asciende a $175.500.000. Aplicando el principio de mayor y mejor uso.

16.3. **MEMORIAS DE CÁLCULOS:**

- ***MÉTODO DE DESARROLLO POTENCIAL O TÉCNICA RESIDUAL:***

METODO RESIDUAL o DESARROLLO POTENCIAL				
MAYOR Y MEJOR USO : ACTIVIDAD RESIDENCIAL				
MATRICULA INMOBILIARIA:		114-5213		
FICHA CATASTRAL:		17541010000000012000500000000		
ITEM	CONCEPTO	m²	%	
1	AREAS			La información de uso del suelo, según lo establece el Plan Basico de ordenamiento Territorial
2	AREA BRUTA DEL LOTE	559,00	100,00%	
3	RETIROS	139,75	25,00%	
4	AREA UTIL DEL PROYECTO	419,25	75,00%	
6	INDICE DE CONSTRUCCION DE ACUERDO A LA NORMA	3,00		
7	ACTIVIDAD URBANISTICA ADICIONAL			
8	AREA NETA CONSTRUIBLE	419,25		
9	AREA TOTAL CONSTRUIBLE	1.257,75		
10	VALOR VIVIENDA VIS	175.500.000,00		
11	AREA VENDIBLE TOTAL	1.257,75		
12	PRECIO DE VENTA POR m² (Vivienda de 40 m²)	$ 4.387.500		
13	PRESUPUESTO DE VENTAS AÑO 2024			$ 5.518.378.125
14	PRESUPUESTO DE COSTOS			$ 4.000.824.141
15	**COSTOS**	**COSTO TOTAL**	**%**	
16	COSTOS DIRECTOS	$ 2.869.556.625	52,00%	
17	COSTOS INDIRECTOS	$ 469.062.141	8,50%	
18	COSTOS FINANCIEROS	$ 193.143.234	3,50%	
19	COSTOS DE VENTA Y PUBLICIDAD	$ 137.959.453	2,50%	
20	COSTOS DE ADMINISTRACION Y GERENCIA	$ 331.102.688	6,00%	
21	AREA DEBERES URBANISTICOS 15% ATV:	188,66	15,00%	
22	**PRESUPUESTO TOTAL COSTOS:**	**4.000.824.140,63**	**72,50%**	
23	MARGEN OPERACIONAL: FACTOR **Ψ= α+β**	$ 1.517.553.984	27,50%	
24	UTILIDAD: FACTOR **β**	$ 772.572.938	14,00%	
25	VALOR DEL LOTE: FACTOR **α**	$ 744.981.047	13,50%	
26	AREA BRUTA + AREA DEBERES URBANISTICOS (m²):	747,66		
27	VALOR COMERCIAL m² BRUTO LOTE:	$ 996.414		

El factor β utilidad del Constructor se considera aceptable para efectos tributarios (DIAN dice > 11%), el factor α se juzga aceptable y el margen operacional, factor Ψ aplica para proyectos VIS

16.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Medianas

16.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

17. VALUACIÓN

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:
Lote de terreno Urbano.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1. Área Lote de Terreno (m^2): **559,00 m^2** *Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-5213.*

17.3. VALORES UNITARIOS TERRENO (m^2): $996.414,00

17.4. **VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	m^2	559,00	$ 996.414	$ 556.995.426
VALOR TOTAL				**$ 556.995.426**

SON: QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS VEINTISÉIS PESOS.

18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones**.**
- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro**.**

- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole**.**
- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir**.**
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico**.**
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando**.**
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles**.**
- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

20.1. GUSTAVO FORERO GONZALEZ:
20.2. Contador. Esp. Negocios Internacionales
20.3. R.A.A. AVAL-10022018 – AutoRegulador Nacional de Avaluadores A.N.A

21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

21.1. RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ



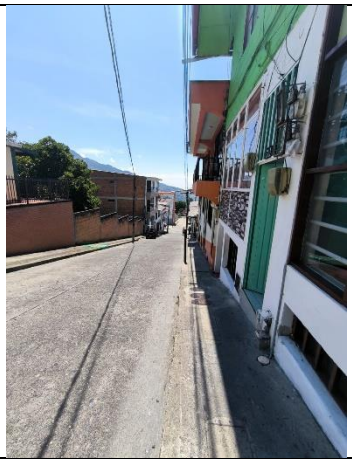
GUSTAVO FORERO GONZALEZ
Contador. Esp. Negocios Internacionales
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-10022018 Ley 1673/2013.
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

- Certificamos que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC.
- , ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio de valor comercial se ha efectuado.
- Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.
- Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades.
- Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.

- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

22. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
VIA DE ACCESO	VIA DE ACCESO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PENSILVANIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221103883267465496 **Nro Matrícula: 114-5213**

Pagina 1 TURNO: 2022-114-1-4869

Impreso el 3 de Noviembre de 2022 a las 02:44:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 114 - PENSILVANIA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PENSILVANIA VEREDA: PENSILVANIA

FECHA APERTURA: 11-10-1984 RADICACIÓN: 84-681 CON: CERTIFICADO DE: 11-10-1984

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN PEDAZO DE SOLAR CONSTANTE DE CATORCE (14) VARAS DE FRENTE Y POR EL SUR DE TRES (3) VARAS, POR EL ORIENTE Y POR EL SUR ALINDERADO ASI: POR EL (SIC) CON EL PRIMERO INMUEBLE ENUMERADO DE ESTE INSTRUMENTO; POR EL FONDO O NORTE CON PREDIO DE ISRAEL ORTIZY DE JESUS GIRALDO; POR EL ORIENTE CON PREDIO DE GIRALDO CITADO; Y POR EL OCCIDENTE CON PREDIO DEL MUNICIPIO DE PENSILVANIA,

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 5 Y 6

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 13-02-1951 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 86 DEL 05-02-1951 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA VALOR ACTO: $9,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOPEZ MANUEL T

A: LA NACION **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 16-08-1996 Radicación: 748

Doc: ACTA S/N DEL 26-04-1996 LA NACION CINOC DE PENSILVANIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: OTRO: 915 DILIGENCIA DE ENTREGA DE ESTE Y OTROS INMUEBLES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LA NACION MINISTERIO DE EDUCACION NACIONAL

A: INSTITUTO DE EDUCACION SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS **X**

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PENSILVANIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221103883267465496 **Nro Matrícula: 114-5213**

Impreso el 3 de Noviembre de 2022 a las 02:44:28 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: Fecha: 21-10-2011

BORRADO VALE 35 DECRETO LEY 12-50/70 16-08-1996

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-114-1-4869 **FECHA: 03-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: OSCAR IVAN RODRIGUEZ LOPEZ

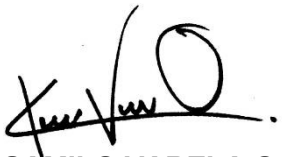
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

CERTIFICADO DE AFILIACION

El suscrito representante legal de **LONJA PROFESIONAL EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS**, NIT: 901.419.258-1, certifica que: el señor **GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 10.022.018 expedida en Pereira – Risaralda, es miembro de la Junta Directiva y avaluador activo desde el 06 de Octubre de 2020 a la fecha.

Se firma a los (20) dias del mes de Septiembre de 2024.

Atentamente,



JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Lonja Profesionales En Avalúos Y Negocios Inmobiliarios
Representante Legal
Nit: 901419258-1
lonjaproaval@gmail.com

PIN de Validación: ae480a52

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) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10022018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10022018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ 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	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**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
07 Ene 2020	**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
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0201, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CALLE 36 # 35B - 08 TORRE1 APTO 707
Teléfono: 3125188091
Correo Electrónico: forerogustavo@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto para el Trabajo y el Desarrollo Humano Millenium
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Contador Publico - Universidad Libre.
Especialista en Gerencia de Negocios Internacionales- Universidad Católica de Manizales.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10022018

El(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ae480a52

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO RURAL CON CONSTRUCCIONES

POLITECNICO - VEREDA LOS JAZMINES

M.I: 114-16952

R.C: 17541010000000070003000000000

PENSILVANIA - CALDAS



SOLICITADO POR:

INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS – IES CINOC

PENSILVANIA, 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE. 4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 4
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR 5
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 5
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 5
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS. 13
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: 13
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 13
14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 14
15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS. 14
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 14
17. VALUACIÓN 21
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 22
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: 22
20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES: 23
21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES 23
22. REGISTRO FOTOGRAFICO 25

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

1.2. Nit: 890.802.678-4

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

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

2.1.1. Estimar el valor comercial a la fecha del predio denominado POLITECNICO, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-16952.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto "Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables"

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

2.2.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

2.2.2. Nit: 890.802.678-4

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 27-08-2024

4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 24-09-2024

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:
International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation

Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada".
En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología "Estudio Comparativo de Mercado" se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada."
Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

Ver certificado de tradición y libertad con numero de matrícula inmobiliaria No. 114-16952

Fuente:



CERTIFICADO DE
LIBERTAD Y TRADICIO

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAIS DE UBICACIÓN:	Colombia.
7.2. DEPARTAMENTO:	Caldas.
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Pensilvania.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Politécnico.
7.5. NOMBRE DE SECTOR:	Vereda Los Jazmines.
7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	No Aplica.

8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACIÓN:	Predio rural denominado Politécnico, vereda Los Jazmines, Municipio de Pensilvania - Caldas.
8.2. VÍAS DE ACCESO:	Vía principal que conduce del Municipio de Pensilvania – Caldas al estadio Municipal, vía pavimentada, En buen estado de conservación.
8.3. AMOBLAMIENTO URBANO:	Zonas verdes, alumbrado público.
8.4. TOPOGRAFÍA:	Ondulada.

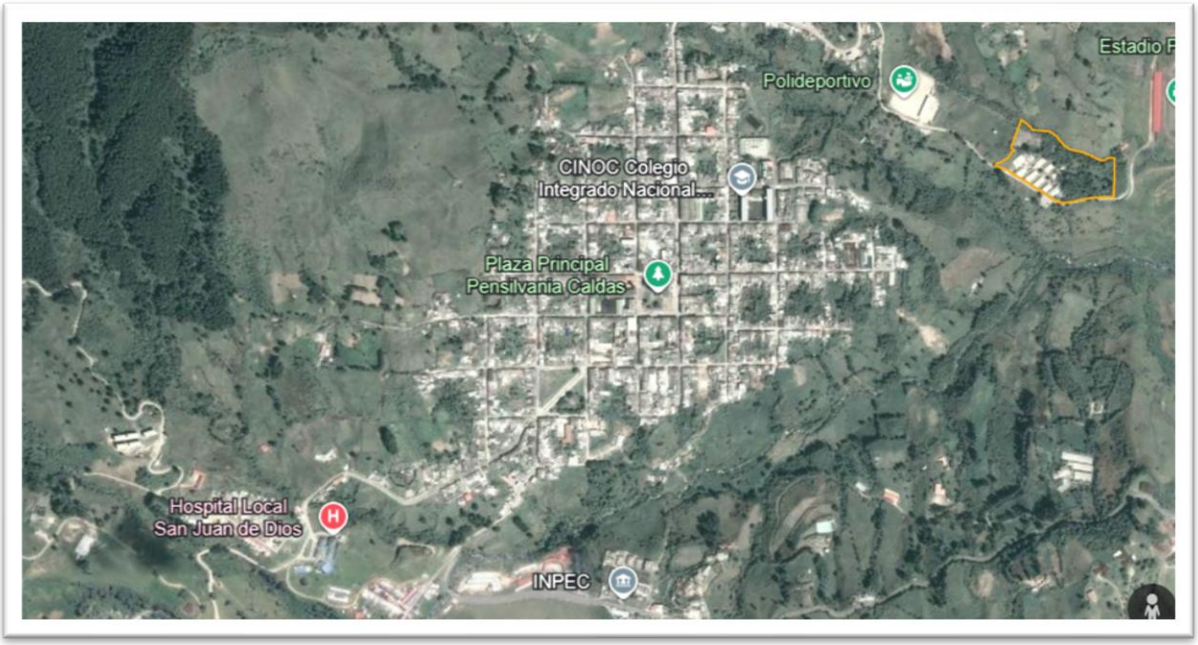
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

9.1. TIPO DE TRANSPORTE:	Servicio Rural (Jeeps) y servicio Intermunicipal.
9.2. CUBRIMIENTO:	100%
9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	En aproximadamente 1.5 km en el Municipio de Pensilvania - Caldas: Alcaldía Municipal. Centros Educativos. Cuerpo de Bomberos. Templos religiosos. Hospital Municipal. Parques. Estadio Municipal. Hoteles. Entre otros.

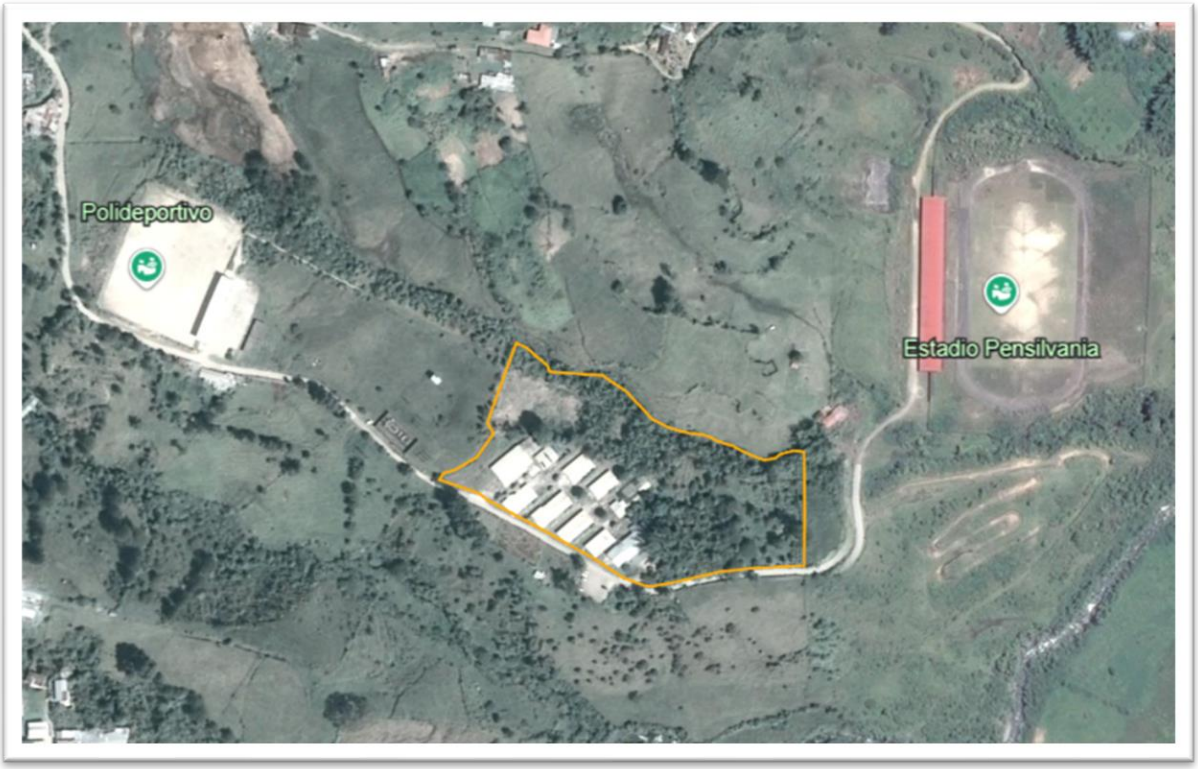
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1. TIPO DEL BIEN INMUEBLE:	Lote de Terreno Rural con construcciones.
10.2. UBICACIÓN:	Predio rural denominado Politécnico, vereda Los Jazmines, Municipio de Pensilvania - Caldas

10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:



10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN:



Coordenadas: 5° 23' 08.1'' N 75° 9' 17.2'' W
Altura: 1975.0002000000477 m.s.n.m. aproximadamente (Escala 1:25.000 | 2015 - Hoja 188IIIA)

Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

10.3. **TERRENO**

10.3.1. LINDEROS GENERALES**:** SE HALLAN EN LA COPIA DE LA ESCRITURA N 401 DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 2004 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2004 DE LA NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRIULA INMOBILIARIA N 114-0016952. SE ENCUENTRA UNA EDIFICACION DENOMINADA POLITECNICO. CON FUNDAMENTO EN: ESCRITURA PUBLICA 401.

Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-16952

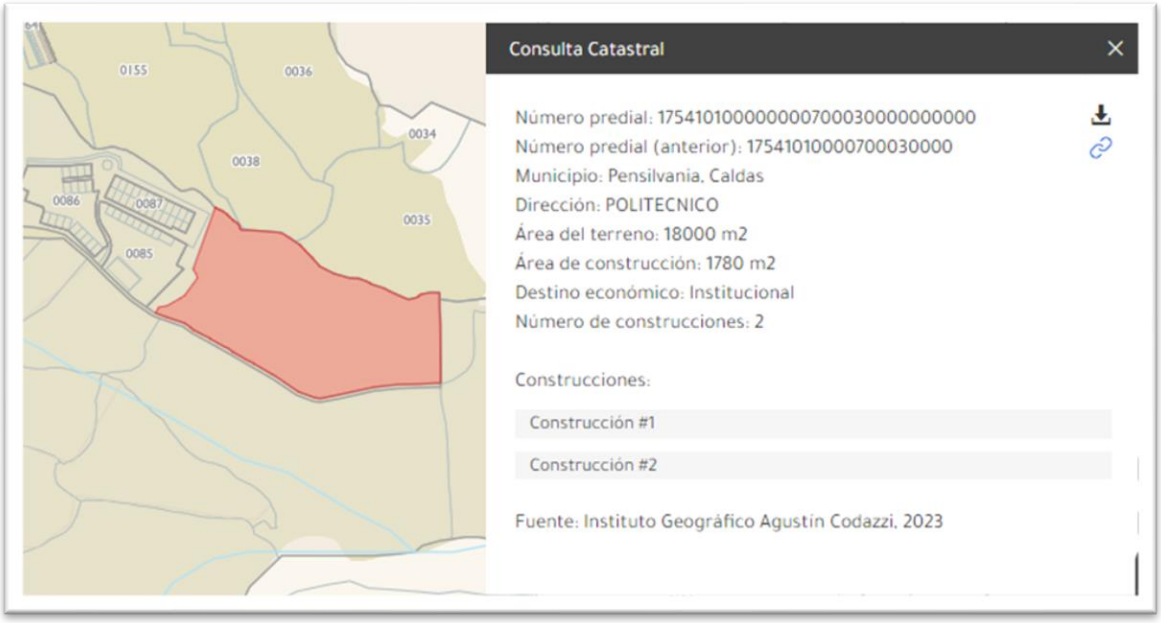
10.3.2. TOPOGRAFIA: Ondulada.

10.3.3. CERRAMIENTOS: Cercas viva.

10.3.4. FORMA: Irregular.

10.3.5. SUPERFICIE: Área Total Predio Certificado de Tradición: **1,8 Ha**
Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-16952

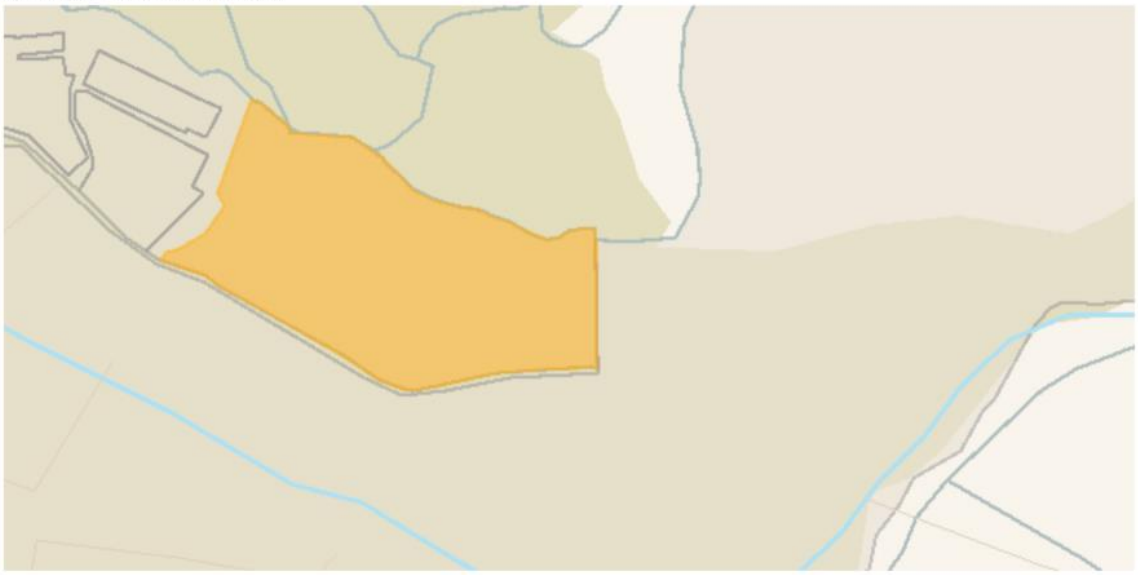
Área Total Predio IGAC: **1,8 Ha**
Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral



10.3.6. Clase agrologicas:

Información general

Municipio: Pensilvania, Caldas



Identificación general

Número predial: 17541010000000070003000000000
Número predial (anterior): 17541010000700030000
Municipio: Pensilvania, Caldas
Norte (m): 2153517.945090
Este (m): 4761352.627817
Dirección: POLITECNICO
Área del terreno: 18000 m2
Área de construcción: 1780 m2
Destino económico: Institucional
Número de construcciones: 2
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023
Fecha del reporte: 2024-09-22 11:31:34
Link a Colombia en Mapas

Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
VIec1	Principales limitantes: Limitado por fuertes pendientes, susceptibilidad a la erosión y a restricciones de tipo climático tales como bajas temperaturas y ocurrencia de heladas Usos recomendados: Suelos aptos para ganadería, con el empleo de pastos mejorados y de fertilizantes, sin recurrir al sobrepastoreo Prácticas de manejo: Es recomendable que en los sectores pendientes realizar reforestaciones y permitir el libre crecimiento de la vegetación natural, con el objeto de defender los nacimientos y corrientes de agua Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caldas Escala: 1:100.000 Año: 1988	1.97 ha	100.00%

10.3.7. Reglamentación:

10.3.7.1. **NORMATIVIDAD**

CERTIFICADO USO CORRECTO DEL SUELO

La propiedad a nombre de la **INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS**, ubicado en la vereda Los Jazmines jurisdicción del municipio de Pensilvania, identificada con la ficha catastral No. 010000700030000 y matrícula inmobiliaria 114 - 16952, identificada como **"CENTRO DE LAS MADERA (CDM)"**, el cual está ubicado en **ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL Y EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES**. Aunque el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) no especifique explícitamente esta clasificación, el uso continuo del terreno para propósitos institucionales respalda su consideración como tal.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado, el día 27 de agosto de 2024.

JULIAN CASTRO ZULUAGA
Secretario de Planeación, Infraestructura
Desarrollo Social y Medio Ambiente Municipal

Proyectó: María Paula Jaramillo Loaiza

Fuente: *Certificado de uso de suelo expedido el 27 de Agosto de 2024.*

10.4. CONSTRUCCIONES:

10.4.1. **Construcción 1:**

Construcciones:

Construcción #1

Área: 1584 m2
Uso: AULAS DE CLASES
Puntaje: 52
Números de pisos: 1
Números de habitaciones: 0
Números de locales: 7
Números de baños: 15

10.4.1.1.	NÚMERO DE PISOS:	(1) Pisos.
10.4.1.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.1.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	1.584,00 m^2 Aproximadamente.
10.4.1.4.	VETUSTEZ:	20 Años Aproximadamente.
10.4.1.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	Bueno.
10.4.1.6.	ESTRUCTURA:	Porticada (Columnas Vigas) en concreto.
10.4.1.7.	FACHADA:	Mampostería, revocada, estucada y pintada.
10.4.1.8.	CUBIERTA:	Estructura metálica y teja de Fibrocemento.
10.4.1.9.	DEPENDENCIAS:	Aulas de Clase – Taller de Madera – Área Administrativa – Laboratorio de semillas – Oficinas – Laboratorio.
10.4.1.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.1.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.1.12.	ACABADOS:	Construcciones de un piso con Muros en mampostería, revocada, estucada y pintada, piso en concreto terminado en cerámica y baldosa, cubierta en estructura de metálica y teja de Fibrocemento, baños completos con sanitarios, lavamanos, Zonas duras en concreto. En general en buen estado de conservación.

10.4.1.13. SERVICIOS PÚBLICOS: Energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.

10.4.2. **Construcción 2:**



10.4.2.1. NÚMERO DE PISOS: (1) Pisos.
10.4.2.2. NÚMERO DE SÓTAOS: No Aplica.
10.4.2.3. AREAS CONSTRUIDAS: 196,00 m^2 Aproximadamente.
10.4.2.4. VETUSTEZ: 20 Años Aproximadamente.
10.4.2.5. ESTADO DE LA CONSERVACIÓN: Bueno.
10.4.2.6. ESTRUCTURA: Metálica.
10.4.2.7. FACHADA: No Aplica
10.4.2.8. CUBIERTA: Estructura de metálica y teja de Zinc.
10.4.2.9. DEPENDENCIAS: No Aplica.
10.4.2.10. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN: Buena.
10.4.2.11. CONDICIONES DE VENTILACIÓN: Buena.
10.4.2.12. ACABADOS: Construcción en estructura metalica, con cubierta en teja de fibrocemento y pisos en concreto. En general en buen estado de conservación.
10.4.2.13. SERVICIOS PÚBLICOS: Energía eléctrica.
10.4.2.14. DESGLOSE DE ÁREAS: El presente desglose de áreas fue suministrado por CINOC, en su calidad de contratante, para la correcta valoración del bien objeto de este avalúo. Las áreas descritas a continuación:

CUADRO DE ÁREAS – CDM (actual)

DESCRIPCIÓN	ÁREA
Bloque 1.	293 m²
Bloque 2.	89 m²
Bloque 3.	159 m²
Bloque 4.	129 m²
Bloque 5.	42 m²
Bloque 6.	127 m²
Bloque 7.	250 m²
Bloque 8.	260 m²
Bloque 9.	124 m²
Área Laboratorio de Secado	380 m²
Totales	**1853 m²**

Fuente: Archivo: 04.09.2024 . TENENCIA Instalaciones Físicas IES CINOC 2024 PARA AVLUOS

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	114-16952
11.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Escritura 401 Del 11-12-2004 Notaria Única de Pensilvania.
11.3.	MODO DE ADQUISICIÓN:	138 Donación.
11.4.	REFERENCIA CATASTRAL:	17541010000700030000.
11.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica.
11.6.	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	No aplica.
11.7.	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO:	No aplica.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:

13.1.1. Objeto: Estimar el valor comercial a la fecha del predio denominado POLITECNICO, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-16952.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto “Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio

Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables”

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

14.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No se identificaron problemas de estabilidad de suelos.
14.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.
14.3.	SERVIDUMBRES, CESIÓNES Y AFECTACIONES VIALES:	No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales.
14.4.	SEGURIDAD:	El sector no evidencia problemas de seguridad significativos.
14.5.	PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS:	El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble.

15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector**.**

16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

16.1. METOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:

En atención al encargo valuatorio, el desarrollo del mismo se realiza con el uso combinado del Método de Comparación o de Mercado y método de costo de reposición, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 1° (Resolución 620 De 2.008) Método De Comparación O De Mercado*. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición*. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

16.2. **JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:**

Como lo ordena la Resolución 620/2008 expedida por el IGAC y Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto, se empleó el método de comparación de mercado, el cual se quiere estimar la cuantía por la que el 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, se determinan factores de homogenización que para llegar al valor mas adecuado para el terreno. Igualmente, se emplea el método de reposición para las construcciones

16.3. **MEMORIAS DE CÁLCULOS:**

- ***MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:***

No.	DESCRIPCION	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	AREA TERRENO Ha	FACTOR POR NEGOCI.	FACTOR POR CONSTRU.	FACTOR POR UBICA.	FACTOR POR AREA.	VALOR Ha DE TERRENO Homogenizado	FUENTE - CONTACTO
1	La inmobiliariaLucia Prada ofrece en venta linda finca en Pensilvania Caldas. Cuenta con dos hectáreas y media, una casa nueva con licencia de construcción y planos estructurales. Cultivos de aguacate y algunos árboles frutales. La vivienda es típica de la región cafetera y al interior cuenta con acabados modernos. Ubicada a 10 minutos del pueblo.	Pensilvania - Caldas	$ 280.000.000	2,50	0,98	0,60	1,00	1,00	$ 65.856.000	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1401548677-venta-finca-pensilvania-manizales-codigo-5010866-JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=59b71fde-d935-4d27-9224-8cb5c207f769
2	tan solo 5 minutos del pueblo Pensilvania, se encuentran 11 hectáreas disponibles para inversión turística o agrícola. Cuenta con 5 Cabañas y una Casa Principal, 4 tanques de 2mil lts c/u, Casona de Huéspedes con 120 dormitorios, auditorio para 150 personas, río a 10 minutos, alborada propia con 2 bosques (madera de pino), 3 guaguales propios (Madera de Bambú), hermosos paisajes, clima frío (mañanas y noches) y cálido (tarde), todas las cabañas cuentan con sistema eléctrico y agua instalados, flora y fauna silvestre	Pensilvania - Caldas	$ 800.000.000	11,00	0,98	0,50	1,25	1,45	$ 64.590.909	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/10866704
3	e vende finca Productiva en san daniel del municipio de pensilvania caldas: Para mas informacion al 3112142886 * Tiene 4 hectareas de tierra * Agua propia de nacimiento * Casa hecha en material: con tres habitaciones, cocina, baño y corredor. *Ingresa hasta la casa moto todoterreno o carro 4X4. * Cuenta con entable para hacer panela. * Cultivos: 5.000 arboles de cafe, media hectarea de caña, pasto de corte, arboles de cacao, aguacate y citricos.	Pensilvania - Caldas	$ 120.000.000	4,00	0,98	1,00	1,50	1,30	$ 57.330.000	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/10802905
			PROMEDIO						$ 62.592.303	
			DESVIACION ESTANDAR						4.600.976,92	
			COEFICENTE VARIACION						7,35%	
			VALOR AJUSTADO						$ 62.592.000	

FACTORES DE HOMOGENIZACION: Cada factor de homogenización está dado por las características diferenciales de la muestra respecto al predio objeto del avalúo, que permita estadísticamente cumplir con los requerimientos y para este caso son los siguientes:

FACTOR POR NEGOCI.	FACTOR POR CONSTRU.	FACTOR POR UBICA.	FACTOR POR AREA.
0,98	0,60	1,00	1,00
0,98	0,50	1,25	1,45
0,98	1,00	1,50	1,30

Cada uno de estos factores aplicados para la homogenización de los valores de las muestras del estudio de mercado tiene su propia justificación que se resume en el siguiente cuadro:

FACTOR POR NEGOCIACIÓN	FACTOR POR CONSTRUCCIÓN	FACTOR POR UBICACION	FACTOR POR AREA
Para todas las muestras se aplica un factor de negociación de 0,02 puntos porcentuales como máximo descuento obtenible en el proceso de compraventa	Respecto al objeto estudio las construcciones de muestra afecta su valor en 0,60	La Ubicación de esta muestra se califica con factor de 1,00	La relación de áreas es simple relación entre el área objeto de estudio y el área de la muestra, en cada caso como se indica.
	Respecto al objeto estudio las construcciones de muestra afecta su valor en 0,50	La Ubicación de esta muestra se califica con factor de 1,20	
	Respecto al objeto estudio las construcciones de muestra afecta su valor en 1,00	La Ubicación de esta muestra se califica con factor de 1,50	

- ***MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:***
  - ***Construcciones 1:***



1. CONSTRUCCIONES URBANAS

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	IMAGEN REPRESENTATIVA	UNIDAD	PRECIO POR REGION						
				CENTRAL	OCCIDENTAL	NORTE	INSULAR	MAGDALENA MEDIO	LLANOS	AMAZONÍA
1.11	COLEGIO ENTRE 300 Y 500 m², ARMAZÓN EN MAMPOSTERÍA PORTANTE, CON MUROS PAÑETADOS, CUBIERTA EN TEJA CANALETA, ENTRE UNO Y DOS PISOS TIPO JARDÍN INFANTIL		m²	$1.096.386	$1.126.701	$1.061.218	$1.543.537	$1.104.098	$1.053.609	$1.154.588

Año	Mes	Índice	Variación		
			Mensual	Año corrido	Anual
2018	Julio	99,15	0,05	2,60	3,91
2018	Agosto	99,30	0,15	2,76	3,83
2018	Septiembre	99,41	0,11	2,87	3,71
2018	Octubre	99,60	0,19	3,06	3,78
2018	Noviembre	99,75	0,15	3,22	3,70
2018	Diciembre	100,00	0,25	3,48	3,48
2019	Enero	100,46	0,46	0,46	nd
2019	Febrero	101,10	0,63	1,10	nd
2019	Marzo	101,44	0,34	1,44	nd

2019	Abril	101,84	0,39	1,84	nd
2019	Mayo	102,10	0,25	2,10	nd
2019	Junio	102,27	0,16	2,27	nd
2019	Julio	102,41	0,14	2,41	nd
2019	Agosto	102,54	0,12	2,54	nd
2019	Septiembre	102,73	0,19	2,73	nd
2019	Octubre	102,87	0,14	2,87	nd
2019	Noviembre	103,09	0,21	3,09	nd
2019	Diciembre	103,45	0,35	3,45	3,45
2020	Enero	103,82	0,36	0,36	3,35
2020	Febrero	104,47	0,62	0,99	3,34
2020	Marzo	104,75	0,27	1,25	3,26
2020	Abril	104,55	-0,19	1,06	2,66
2020	Mayo	104,14	-0,39	0,67	2,00
2020	Junio	103,70	-0,43	0,24	1,40
2020	Julio	103,86	0,16	0,39	1,42
2020	Agosto	103,94	0,08	0,47	1,37
2020	Septiembre	104,34	0,38	0,86	1,57
2020	Octubre	104,33	-0,01	0,85	1,42
2020	Noviembre	104,13	-0,19	0,66	1,02
2020	Diciembre	104,52	0,37	1,03	1,03
2021	Enero	104,74	0,21	0,21	0,89
2021	Febrero	105,45	0,67	0,89	0,93
2021	Marzo	105,86	0,39	1,28	1,06
2021	Abril	106,18	0,30	1,59	1,56
2021	Mayo	106,34	0,15	1,74	2,11
2021	Junio	106,50	0,15	1,89	2,70
2021	Julio	106,83	0,31	2,21	2,86
2021	Agosto	107,17	0,32	2,54	3,11
2021	Septiembre	107,50	0,30	2,85	3,03
2021	Octubre	107,32	-0,17	2,68	2,86
2021	Noviembre	107,64	0,30	2,98	3,37
2021	Diciembre	108,12	0,44	3,44	3,44
2022	Enero	109,43	1,21	1,21	4,47
2022	Febrero	110,83	1,28	2,51	5,10
2022	Marzo	111,47	0,59	3,11	5,31
2022	Abril	112,48	0,90	4,04	5,94
2022	Mayo	113,25	0,68	4,75	6,50
2022	Junio	113,78	0,47	5,24	6,84
2022	Julio	114,61	0,73	6,01	7,29
2022	Agosto	115,56	0,83	6,89	7,83
2022	Septiembre	116,45	0,77	7,71	8,32
2022	Octubre	117,14	0,60	8,35	9,15
2022	Noviembre	117,84	0,60	9,00	9,48
2022	Diciembre	118,92	0,91	9,99	9,99
2023	Enero	120,84	1,61	1,61	10,43
2023	Febrero	122,86	1,67	3,31	10,86
2023	Marzo	124,20	1,09	4,44	11,42
2023	Abril	125,43	0,99	5,48	11,51
2023	Mayo	126,37	0,75	6,27	11,59

2023	Junio	127,00	0,50	6,80	11,62
2023	Julio	127,73	0,57	7,41	11,44
2023	Agosto	128,49	0,60	8,05	11,19
2023	Septiembre	129,12	0,49	8,58	10,88
2023	Octubre	129,45	0,26	8,86	10,51
2023	Noviembre	130,35	0,69	9,61	10,61
2023	Diciembre	131,21	0,66	10,33	10,33
2024	Enero	132,55	1,02	1,02	9,69
2024	Febrero	134,16	1,22	2,25	9,20
2024	Marzo	135,09	0,69	2,95	8,76
2024	Abril	135,71	0,46	3,43	8,19
2024	Mayo	136,26	0,41	3,85	7,83
2024	Junio	136,71	0,33	4,19	7,64
2024	Julio	136,98	0,20	4,40	7,24
2024	**Agosto**	**137,20**	**0,16**	**4,57**	**6,78**

Fuente: DANE.
* A partir de la implementación de la nomenclatura basada en el estándar internacional COICOP, el IPC calcula el indicador sin alimentos restando la división 01. Antes de Enero de 2019, el cálculo se implementaba restando el grupo alimentos, que a su vez incluía la comidas fuera del hogar.

Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 6 de septiembre de 2024

$$\text{Factor de actualización} = \frac{\text{Agosto de 2024}\ \ 137,20}{\text{Julio de 2018}\ \ 99,15} = \mathbf{1,38376}$$

VALORES INDEXADOS DE JULIO DE 2018 - AGOSTO DE 2024

DESCRIPCION	VALOR 2018	FACTOR DE ACTUALIZACIÓN	VALORES INDEXADOS A AGOSTO DE 2024
COLEGIO ENTRE 300 Y 500	$ 146.285	1,38376	$ 1.522.352

- ***Construcción 2:***

TIPOLOGIA			
DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA
Anexos.Ramadas_Cobertizos_ Caneyes_Plus_Tipo_80	Enramada construida con materiales tradicionales, con cimentación sencilla mediante dados o zapatas en concreto reforzado, soportes de cubierta sobre cerchas metálicas, las cuales se encuentran apoyadas sobre elementos verticales construidos en concreto reforzado o en estructura metálica resistente, cubierta sencilla en teja de fibrocemento, arquitectónica, metálica autoportante y policarbonato y piso afinado en concreto o baldosín.	Armazón: soporte vertical sobre elementos en concreto reforzado (columnas) o elementos en estructura metálica Muros: No presenta Cubierta: soporte sobre cerchas metálicas en teja de fibrocemento, arquitectónica, metálica autoportante y policarbonato. Fachada: No presenta - (muros). Pisos: afinado en concreto o baldosín.	

VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONIA	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL	VALOR ($) REGIÓN INSULAR	VALOR ($) REGIÓN LLANO	VALOR ($) REGIÓN MAGDALENA	VALOR ($) REGIÓN NORTE	VALOR ($) REGIÓN OCCIDENTAL
70	m²	$ 959.235	$ 955.169	$ 1.451.607	$ 965.5	$ 964.020	$ 974.477	$ 943.701

Se toma el valor de reposición a nuevo de base de tipologías IGAC valores indexados de 2018 a Agosto de 2024 y Valores de Reposición Tipologías Constructivas – IGAC, posteriormente se aplica el método de depreciación por edad y conservación según la tabla de Fitto y Corvini como lo indica la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Coddazi.

MEMORIA DE CALCULO								
Metodo de Depreciación por Edad y Conservación Según (Tabla de Fitto y Corvini)								
DESCRIPCION	VALOR REPOSICION NUEVO	EDAD	VIDA UTIL	VIDA REMANENTE	ESTADO (1-5)	% DEP.	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR REPOSICION DEPRECIADO
BLOQUE 1	$ 1.522.352	20	100	80	2,5	19,11%	$ 290.903	$ 1.231.000
BLOQUE 2	$ 1.522.352	20	100	80	2,5	19,11%	$ 290.903	$ 1.231.000
BLOQUE 3	$ 1.522.352	20	100	80	2,5	19,11%	$ 290.903	$ 1.231.000
BLOQUE 4	$ 1.584.031	20	100	80	2,5	19,11%	$ 302.689	$ 1.281.000
BLOQUE 5	$ 1.584.031	20	100	80	2,5	19,11%	$ 302.689	$ 1.281.000
BLOQUE 6	$ 1.584.031	20	100	80	2,5	19,11%	$ 302.689	$ 1.281.000
BLOQUE 7	$ 1.584.031	20	100	80	2,5	19,11%	$ 302.689	$ 1.281.000
BLOQUE 8	$ 1.584.031	20	100	80	2,5	19,11%	$ 302.689	$ 1.281.000
BLOQUE 9	$ 1.584.031	20	100	80	2,5	19,11%	$ 302.689	$ 1.281.000
ÁREA LABORATORIO DE SECADO	$ 1.584.031	20	100	80	2,5	19,11%	$ 302.689	$ 1.281.000
RAMADA	$ 964.020	20	70	95	2,5	24,95%	$ 240.528	$ 723.000

16.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Medianas

16.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

17. VALUACIÓN

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:
Lote de terreno Rural con cosntrucciones.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1.	Área Lote de Terreno (Ha):	**1,8 Ha** *Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-16952.*
17.2.2.	Área Construcción Bloque 1 (m^2):	**293,00 m^2**
17.2.3.	Área Construcción Bloque 2 (m^2):	**89,00 m^2**
17.2.4.	Área Construcción Bloque 3 (m^2):	**159,00 m^2**
17.2.5.	Área Construcción Bloque 4 (m^2):	**129,00 m^2**
17.2.6.	Área Construcción Bloque 5 (m^2):	**42,00 m^2**
17.2.7.	Área Construcción Bloque 6 (m^2):	**127,00 m^2**
17.2.8.	Área Construcción Bloque 7 (m^2):	**250,00 m^2**
17.2.9.	Área Construcción Bloque 8 (m^2):	**260,00 m^2**
17.2.10.	Área Construcción Bloque 9 (m^2):	**124,00 m^2**
17.2.11.	Área Construcción Área Laboratorio (m^2):	**380,00 m^2**
17.2.12.	Área Construcción Ramada (m^2):	**196,00 m^2**

17.3. VALORES UNITARIOS:

17.4.

17.4.1.	TERRENO (Ha):	$62.592.000,00
17.4.2.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 1 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.3.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 2 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.4.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 3 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.5.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 4 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.6.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 5 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.7.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 6 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.8.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 7 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.9.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 8 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.10.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE 9 (m^2):	$1.231.000,00
17.4.11.	CONSTRUCCIÓN BLOQUE ÁREA LABORATORIO (m^2):	$1.231.000,00
17.4.12.	CONSTRUCCIÓN RAMADA (m^2):	$723.000,00

17.5. **VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	Ha	1,80	$ 62.592.000	$ 112.665.600
BLOQUE 1	m²	293,00	$ 1.231.000	$ 360.683.000
BLOQUE 2	m²	89,00	$ 1.231.000	$ 109.559.000
BLOQUE 3	m²	159,00	$ 1.231.000	$ 195.729.000
BLOQUE 4	m²	129,00	$ 1.281.000	$ 165.249.000
BLOQUE 5	m²	42,00	$ 1.281.000	$ 53.802.000
BLOQUE 6	m²	127,00	$ 1.281.000	$ 162.687.000
BLOQUE 7	m²	250,00	$ 1.281.000	$ 320.250.000
BLOQUE 8	m²	260,00	$ 1.281.000	$ 333.060.000
BLOQUE 9	m²	124,00	$ 1.281.000	$ 158.844.000
ÁREA LABORATORIO DE SECADO	m²	380,00	$ 1.281.000	$ 486.780.000
RAMADA	m²	196,00	$ 723.000	$ 141.708.000
VALOR TOTAL				**$ 2.601.016.600**

SON: DOS MIL SEISCIENTOS UN MILLONES DIECISÉIS MIL SEISCIENTOS PESOS.

18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones**.**
- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro**.**
- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole**.**
- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades

- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir**.**
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico**.**
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando**.**
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles**.**
- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

20.1. GUSTAVO FORERO GONZALEZ:
20.2. Contador. Esp. Negocios Internacionales
20.3. R.A.A. AVAL-10022018 – AutoRegulador Nacional de Avaluadores A.N.A

21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

21.1. RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ



GUSTAVO FORERO GONZALEZ
Contador. Esp. Negocios Internacionales
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-10022018 Ley 1673/2013.
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA

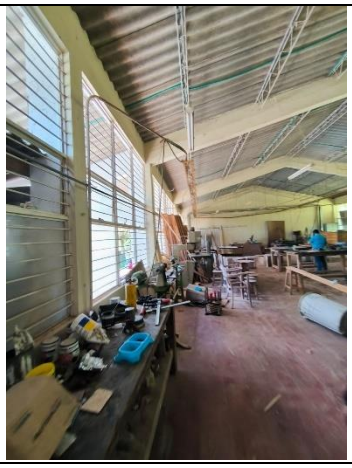
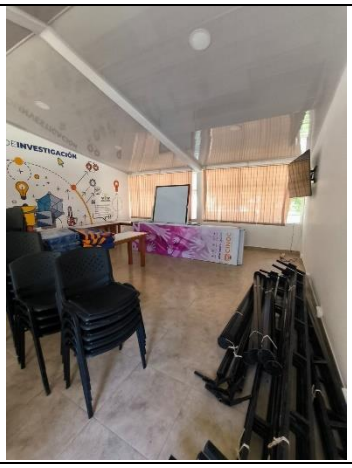
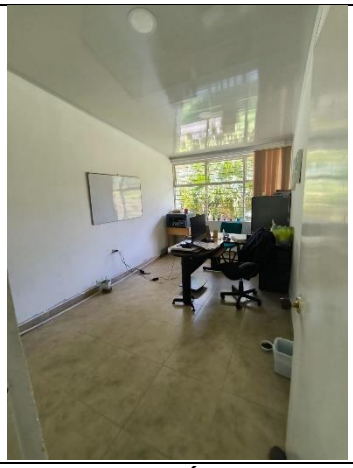
DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

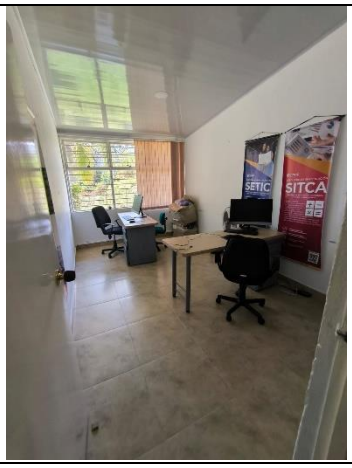
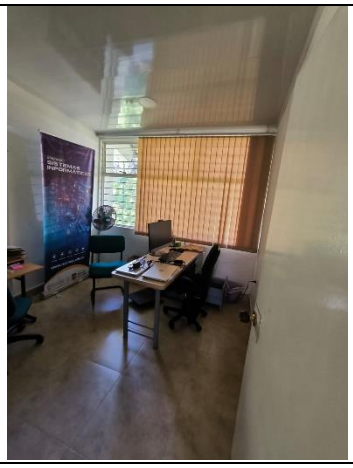
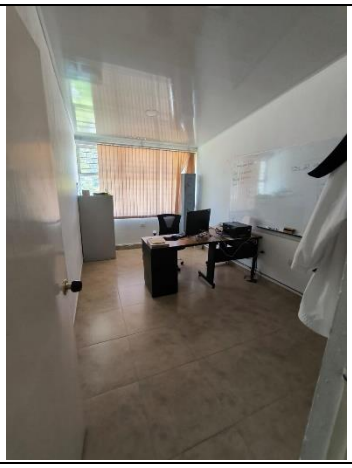
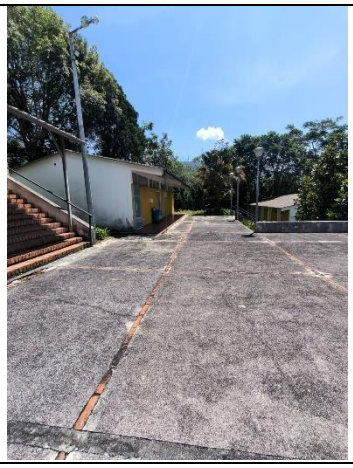
- Certificamos que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC.
- , ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio de valor comercial se ha efectuado.
- Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.
- Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades.
- Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.
- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

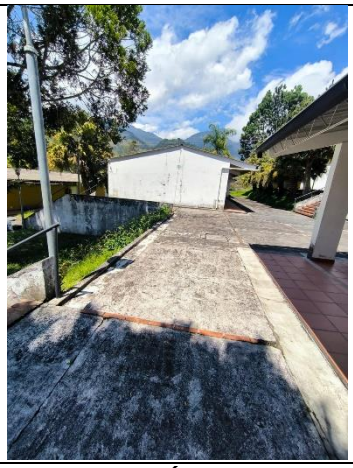
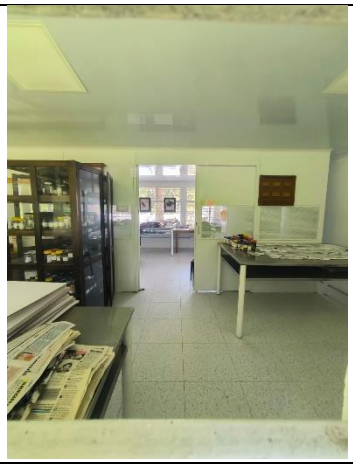
22. REGISTRO FOTOGRAFICO

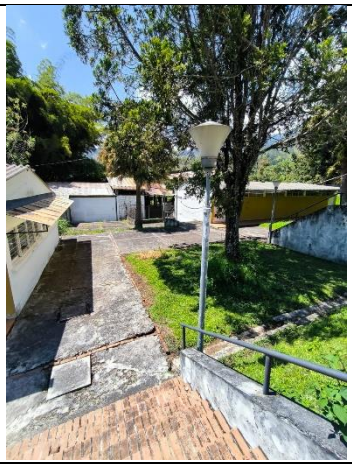
	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION AULAS	LOTE DE TERRENO
	
VIA DE ACCESO	VIA DE ACCESO
	
VIA DE ACCESO	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION AULAS

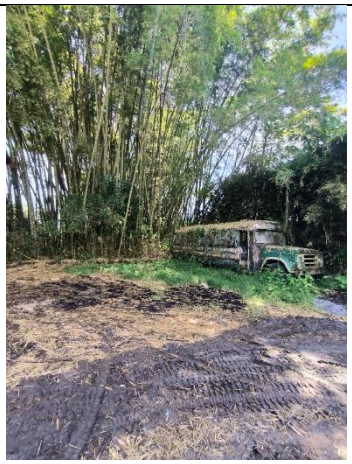
	
CONSTRUCCION AULAS	CONSTRUCCION AULAS
	
CONSTRUCCION AULAS	CONSTRUCCION OFICINAS
	
CONSTRUCCIÓN BAÑOS	CONSTRUCCIÓN OFICINAS

	
CONSTRUCCION OFICINAS	CONSTRUCCION OFICINAS
	
CONSTRUCCION OFICINAS	ZONA DURA
	
CONSTRUCCION AULAS	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN

	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO - CONSTRUCCIÓN
	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION AULAS	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN AULAS
	
CONSTRUCCION AULAS	CONSTRUCCION AULAS

	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION AULAS	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION AULAS
	
CONSTRUCCIÓN AULAS	CONSTRUCCIÓN ZONA DURA
	
LOTE DE TERRENO	CONSTRUCCION LABORATORIO

	
CONSTRUCCION AULAS	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION AULAS
	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIONES AULAS	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN LABORATORIO	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIONES

	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO CONSTRUCCION
	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCION

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO CONSTRUCCIONES AULAS	LOTE DE TERRENO

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PENSILVANIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240311203490774105 **Nro Matrícula: 114-16952**

Pagina 1 TURNO: 2024-114-1-938

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 09:44:53 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 114 - PENSILVANIA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PENSILVANIA VEREDA: LOS JAZMINES
FECHA APERTURA: 30-12-2004 RADICACIÓN: 2004-788 CON: ESCRITURA DE: 11-12-2004
CODIGO CATASTRAL: **01-00-0070-0030-000**COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRRENO CON UN AREA DE 1.8 HECTAREAS APROXIMADAMENTE, SUS LINDEROS SE HALLAN EN LA COPIA DE LA ESCRITURA N 401 DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DE 2004 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA, REGISTRADA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2004 DE LA NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA, REGISTRADA EN EL FOLIO DE MATRIULA INMOBILIARIA N 114-0016952. SE ENCUENTRA UNA EDIFICACION DENOMINADA POLITECNICO. CON FUNDAMENTO EN: ESCRITURA PUBLICA 401

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:
AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS: CUADRADOS
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

001) EL MUNICIPIO DE PENSILVANIA, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION Y DEL CUAL LE QUEDA PARTE POR COMPRA A RAMIREZ GIRALDO, JESUS MARIA, POR MEDIO DE LA ESCRITURA 421 DE FECHA 24 DE AGOSTO DE 1963 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA, REGISTRADA EL 07 DE SEPTIMEBRE DE 1963 EN EL FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA N 114-0011093.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) POLITECNICO

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

114 - 11093

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 30-12-2004 Radicación: 788

Doc: ESCRITURA 401 DEL 11-12-2004 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0138 DONACION NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE PENSILVANIA

A: COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS **NIT# 8908026784 X**

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PENSILVANIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240311203490774105 **Nro Matrícula: 114-16952**

Impreso el 11 de Marzo de 2024 a las 09:44:53 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-114-1-938 **FECHA: 11-03-2024**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

OSCAR IVAN RODRIGUEZ LOPEZ

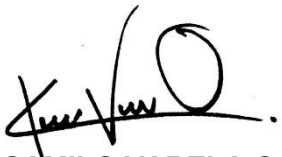
REGISTRADOR SECCIONAL

CERTIFICADO DE AFILIACION

El suscrito representante legal de **LONJA PROFESIONAL EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS**, NIT: 901.419.258-1, certifica que: el señor **GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 10.022.018 expedida en Pereira – Risaralda, es miembro de la Junta Directiva y avaluador activo desde el 06 de Octubre de 2020 a la fecha.

Se firma a los (20) dias del mes de Septiembre de 2024.

Atentamente,



JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Lonja Profesionales En Avalúos Y Negocios Inmobiliarios
Representante Legal
Nit: 901419258-1
lonjaproaval@gmail.com

PIN de Validación: ae480a52

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) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10022018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10022018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ 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	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**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
07 Ene 2020	**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
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0201, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CALLE 36 # 35B - 08 TORRE1 APTO 707
Teléfono: 3125188091
Correo Electrónico: forerogustavo@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto para el Trabajo y el Desarrollo Humano Millenium
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Contador Publico - Universidad Libre.
Especialista en Gerencia de Negocios Internacionales- Universidad Católica de Manizales.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10022018

El(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ae480a52

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

INFORME DE AVALÚO COMERCIAL

LOTE DE TERRENO RURAL.

GRANJA AGRICOLA - VEREDA SAN JOAQUIN

M.I: 114-1017

R.C: 17541000100000014004000000000

PENSILVANIA - CALDAS



SOLICITADO POR:

INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS – IES CINOC

PENSILVANIA, 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

TABLA DE CONTENIDO

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE 3
2. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN 3
3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR: 3
4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR. 3
5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR: 3
6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE. 4
7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS 4
8. INFORMACIÓN DEL SECTOR 5
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO 5
10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE 5
11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS. 16
12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL: 17
13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN 17
14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS 17
15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS. 18
16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS. 18
17. VALUACIÓN 23
18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME 24
19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO: 24
20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES: 25
21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES 25
22. REGISTRO FOTOGRAFICO 26

1. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

1.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

1.2. Nit: 890.802.678-4

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

2.1. OBJETO DE LA VALUACIÓN:

2.1.1. Estimar el valor comercial a la fecha del predio denominado GRANJA AGRICOLA, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-1017.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto "Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables"

2.2. DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN:

2.2.1. Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC

2.2.2. Nit: 890.802.678-4

3. RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR:

3.1. La responsabilidad y los deberes del avaluador están dados y consignados en los artículos 14 y 15 de la Ley 1673/2013, que reglamenta la actividad valuatoria.

4. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR.

4.1. FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL INMUEBLE: 27-08-2024

4.2. FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR: 24-09-2024

5. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR:

5.1. BASES DE LA VALUACIÓN:

5.1.1. Según las normas NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS:
International Financial Reporting Standard), y las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS CAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation

Standards Council, se define: Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada".
En el caso de predios con terreno legalizado, aplicando la metodología "Estudio Comparativo de Mercado" se determina el valor del terreno y las construcciones se valorarán aplicando la metodología de reposición a nuevo con depreciación dada por su edad y estado de conservación y mantenimiento.

5.1.2. DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR:

Fair Value o VALOR RAZONABLE, concepto clave de medición bajo Normas internacionales de Información Financiera, NIIF, es:
"El precio que podría ser recibido al vender un activo, o pagado para transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre participantes del mercado a una fecha de medición determinada."
Una venta durante una liquidación, o bajo condiciones que no indiquen total libertad del comprador y del vendedor no estaría enmarcada dentro de la definición de valor razonable.

6. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

6.1. Descripción de la naturaleza de los derechos de la propiedad (real, nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición:

Ver certificado de tradición y libertad con numero de matrícula inmobiliaria No. 114-1017

Fuente:



CERTIFICADO DE
LIBERTAD Y TRADICI(

7. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

7.1. PAIS DE UBICACIÓN:	Colombia.
7.2. DEPARTAMENTO:	Caldas.
7.3. MUNICIPIO DE UBICACIÓN:	Pensilvania.
7.4. DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE:	Granja Agrícola.
7.5. NOMBRE DE SECTOR:	Vereda San Joaquín.
7.6. NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO:	No Aplica.

8. INFORMACIÓN DEL SECTOR

8.1. LOCALIZACIÓN:	Predio rural denominado Granja Agrícola, vereda San Joaquín, Municipio de Pensilvania - Caldas.
8.2. VÍAS DE ACCESO:	Vía principal que conduce del Municipio de Pensilvania – Caldas al Municipio de Manzanares Caldas, vía pavimentada, En buen estado de conservación. Seguido por vía rural que conduce al predio denominado Granja Agrícola .
8.3. AMOBLAMIENTO URBANO:	Zonas verdes, alumbrado público.
8.4. TOPOGRAFÍA:	Ondulada.

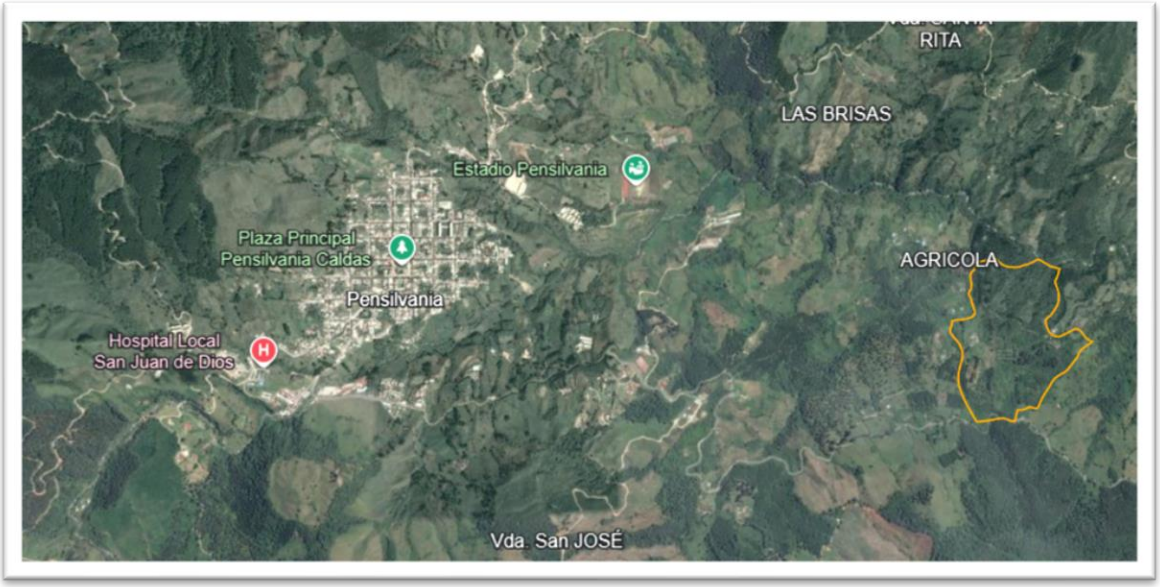
9. SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

9.1. TIPO DE TRANSPORTE:	Servicio Rural (Jeeps) y servicio Intermunicipal.
9.2. CUBRIMIENTO:	100%
9.3. EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR:	En aproximadamente 4.5 km en el Municipio de Pensilvania - Caldas: Alcaldía Municipal. Centros Educativos. Cuerpo de Bomberos. Templos religiosos. Hospital Municipal. Parques. Estadio Municipal. Hoteles. Entre otros.

10. INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

10.1.	TIPO DEL BIEN INMUEBLE:	Lote de Terreno Rural.
10.2.	UBICACIÓN:	Predio rural denominado Granja Agrícola, Vereda San Joaquín, Municipio de Pensilvania - Caldas.

10.2.1. MACROLOCALIZACIÓN:



10.2.2. MICROLOCALIZACIÓN:



Coordenadas: 5° 22' 51.9122" N 75° 8' 14.3503" W
Altura: 1900.0002000000477 m.s.n.m. aproximadamente (Escala 1:25.000 | 2015 - Hoja 188IIIA)

Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral

10.3. **TERRENO**

10.3.1. LINDEROS GENERALES**:** LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE CINCUENTA (50) HECTAREAS APROXIMADAMENTE, MEJORADO CON TRES CASAS DE HABITACIÓN, DOS SEMENTERAS DE CAFÉ Y CON SEMENTERAS DE YUCA Y CAÑA, CON POTREROS NATURALES Y ARTIFICIALES Y QUE LINDA ASI :"DE UN MOJON QUE ESTA EN EL CAMINO DE HONDA, LINDERO CON FRANCISCO CARDONA R.; SE SIGUE POR UNA CERCA DE ALAMBRE, HASTA UNA CAÑADA; ESTA ABAJO HASTA UN MOJON QUE ESTA DENTRO DE UNA MATA DE GUADUA, DONDE HAY UNA MATA DE PLATANO, LINDERO CON TERRENO DE ENRIQUE TRUJILLO; DE AQUI DIAGONAL HASTA OTRO MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN ASIENTO; DE AQUI A OTRO MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN CAFETAL; DE AQUI A UN BARRANCO PASANDO POR UN NARANJO DULCE; SE SIGUE EL BORDE DE EL BARRANCO QUE TIENE UNA HILERA DE ARBOLES DE CAFE A LA PUERTA DE ENTRADA DE LA FINCA DE ANA FELIX HURTADO Y ENRIQUE TRUJILLO; DE AQUI A UN MOJON QUE HAY AL PIE DE UN LAUREL; SE SIGUE DE PARA ABAJO POR UNA CHAMBA, LINDERO CON LA HURTADO Y LA TRUJILLO, HASTA UN MOJON QUE HAY AL PIE DE OTRO LAUREL QUE ESTA EN LA LINEA LINDERO CON ANA JOAQUINA GIRALDO; DE ZQUI A OTRO MOJON QUE ESTA CERCA A LA PUERTA DE GOLPE EN EL CAMINO DE ENTRADA A LA FINCA DE SEÑORA GIRALDO; SIGUIENDO EL CAMINO A OTRO MOJON QUE ESTA CERCA A UNA PUERTA DE TRANCAS; DE AQUI EN LINEA RECTA A OTRO MOJON COLOCADO EN EL BORDE DE UN ASIENTO; SIGUIENDO EL BORDE DEL ASIENTO A UN MOJON AL PIE DE UN CHAGUALO; DE AQUI EN LINEA RECTA A UNA VAGA PASANDO POR DEBAJO DE UNA MATA DE GUADUA; VAGA ABAJO AL RIO PENSILVANIA; RIO ABAJO HASTA DONDE LE CAE LA QUEBRADA, LINDERO CON CRISTOBAL CORREA; SE SIGUE LA QUEBRADA ARRIBA HASTA SALIR A LA MANGA; DE AQUI DE TRAVESIA A LA PUERTA DE ENTRADA DE LA FINCA DE CRISTOBAL CORREA; SE SIGUE DE TRAVESIA HASTA EL SOCABON DE UNA MINA; DE AQUI A LA QUEBRADA LINDERO CON ELEUTERIO VALENCIA; DE AQUI DE SIGUE LA QUEBRADA ARRIBA A BUSCAR AL LINDERO CON FRANCISCO GALVIZ; DE AQUI SE SIGUE EL LINDERO CON LUIS VALENCIA, HASTA UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN ARBOL DE LAUREL ESCOBO QUE ESTA DENTRO DE UN

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

ARADO; DE AQUI A LA DERECHA A UN MOJON QUE ESTA AL BORDE DE UN ALAMBRADO QUE SEPARA LA MANGA DE VALENCIA; SE SIGUE EL ALAMBRADO DE PARA ARRIBA, HASTA EL CAMINO DE HONDA Y SIGUIENDO EL CAMINO HASTA LA DERECHA, HASTA EL MOJON, PUNTO DE PARTIDA.

Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-1017

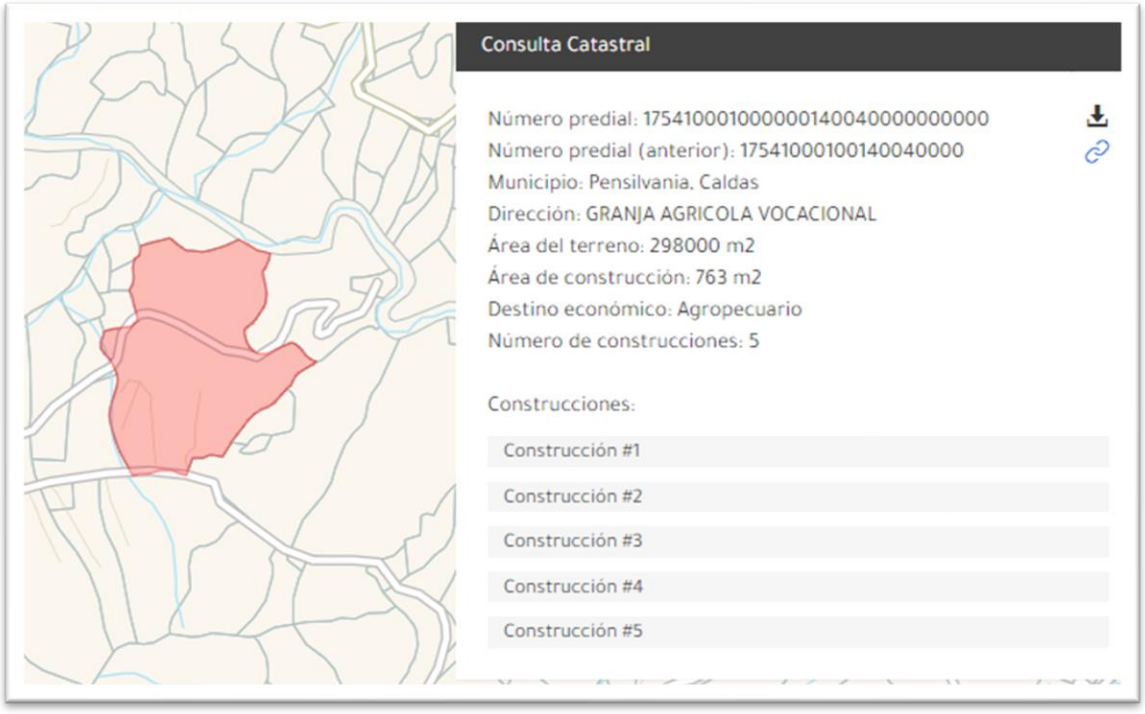
10.3.2. TOPOGRAFIA: Ondulada.

10.3.3. CERRAMIENTOS: Cercas viva.

10.3.4. FORMA: Irregular.

10.3.5. SUPERFICIE: Área Total Predio Certificado de Tradición: **50 Ha**
Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-1017

Área Total Predio IGAC: **29 Ha + 8000 m^2**
Fuente: https://geoportal.igac.gov.co/contenido/consulta-catastral



10.3.6. Clases Agrologicas:

Información general

Municipio: Pensilvania, Caldas



Identificación general

Número predial: 17541000100000014004000000000
Número predial (anterior): 17541000100140040000
Municipio: Pensilvania, Caldas
Norte (m): 2152964.660655
Este (m): 4763274.728272
Dirección: GRANJA AGRICOLA VOCACIONAL
Área del terreno: 298000 m2
Área de construcción: 763 m2
Destino económico: Agropecuario
Número de construcciones: 5
Fuente: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, 2023
Fecha del reporte: 2024-09-22 20:54:09
Link a Colombia en Mapas

Clases agrológicas

Código	Descripción	Área	%
VIec1	Principales limitantes: Limitado por fuertes pendientes, susceptibilidad a la erosión y a restricciones de tipo climático tales como bajas temperaturas y ocurrencia de heladas Usos recomendados: Suelos aptos para ganadería, con el empleo de pastos mejorados y de fertilizantes, sin recurrir al sobrepastoreo Prácticas de manejo: Es recomendable que en los sectores pendientes realizar reforestaciones y permitir el libre crecimiento de la vegetación natural, con el objeto de defender los nacimientos y corrientes de agua Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caldas Escala: 1:100.000 Año: 1988	6.72 ha	23.84%
VIIes	Principales limitantes: Limitado por fuertes pendientes, alta susceptibilidad a la erosión y en algunos casos a la poca profundidad radicular Usos recomendados: Suelos aptos preferiblemente para reforestaciones y cultivos bajo semi bosque con frutales, café y plátano Prácticas de manejo: Es recomendable sembrar utilizando curvas a nivel, fertilizando y tratando de mantener los bosques de sombrío, cuando se cultiva café, para evitar un mayor avance de la erosión. Se deben evitar las desyerbas con azadón y los cultivos semestrales o anuales, que pueden ocasionar graves pérdidas de los suelos. En los sectores de mayor pendiente, a lo largo de las corrientes de agua, es necesario mantener una cobertura vegetal permanente con especies nativas Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caldas Escala: 1:100.000 Año: 1988	14.00 ha	49.68%
VIIesc3	Principales limitantes: Limitado por fuertes pendientes, alta susceptibilidad a la erosión, ocurrencia de heladas y la poca profundidad radicular en algunas áreas Usos recomendados: Las severas restricciones que tiene estos suelos en su uso, hace necesario recomendar la conservación de la vegetación natural y fomentar la reforestación de áreas en donde ésta ha sido destruida Prácticas de manejo: Es recomendable en los sectores de pendientes menos fuertes explotar una ganadería extensiva con pastos mejorados, evitando el sobrepastoreo Estudio: Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento de Caldas Escala: 1:100.000 Año: 1988	7.46 ha	26.47%

10.3.7. Reglamentación:

10.3.7.1. **NORMATIVIDAD**

CERTIFICADO USO CORRECTO DEL SUELO

La propiedad a nombre de la **INSTITUCIÓN DE EDUCACIÓN SUPERIOR COLEGIO INTEGRADO NACIONAL ORIENTE DE CALDAS**, ubicado en la vereda Los Jazmines jurisdicción del municipio de Pensilvania, identificada con la ficha catastral No. 000100140040000 y matrícula inmobiliaria 114 - 1017, identificada como **"LA GRANJA SAN JOSÉ"**, el cual está ubicado en **ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL, AGRÍCOLA, GANADERO, FORESTAL O EXPLOTACIÓN DE RECURSOS NATURALES**. Aunque el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) no especifique explícitamente esta clasificación, el uso continuo del terreno para propósitos institucionales respalda su consideración como tal.

Esta certificación se expide a solicitud del interesado, el día 27 de agosto de 2024.

JULIAN CASTRO ZULUAGA
Secretario de Planeación, Infraestructura
Desarrollo Social y Medio Ambiente Municipal

Proyectó: María Paula Jaramillo Loaiza

Fuente: *Certificado de uso de suelo expedido el 27 de Agosto de 2024.*

10.4. CONSTRUCCIONES:

10.4.1. **Construcción 1:**



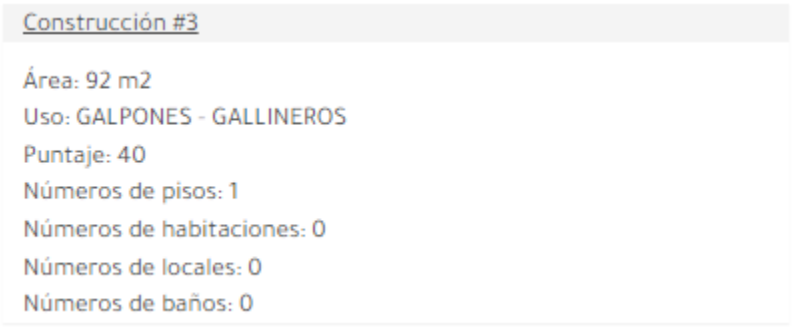
10.4.1.1.	NÚMERO DE PISOS:	(1) Pisos.
10.4.1.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.1.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	278,00 m^2 Aproximadamente.
10.4.1.4.	VETUSTEZ:	30 Años Aproximadamente.
10.4.1.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	Bueno.
10.4.1.6.	ESTRUCTURA:	Mixta Porticada (Columnas Vigas) y Madera.
10.4.1.7.	FACHADA:	Mampostería a la vista y Madera.
10.4.1.8.	CUBIERTA:	Estructura de madera y teja de Fibrocemento.
10.4.1.9.	DEPENDENCIAS:	Aulas de Clase.
10.4.1.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.1.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.1.12.	ACABADOS:	Construcción de un piso con Muros en mampostería y madera, piso en concreto terminado en Baldosa y cubierta en estructura de madera y teja de Fibrocemento. En general en buen estado de conservación.
10.4.1.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía eléctrica.

10.4.2. **Construcción 2:**



10.4.2.1.	NÚMERO DE PISOS:	(1) Pisos.
10.4.2.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.2.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	200,00 m^2 Aproximadamente.
10.4.2.4.	VETUSTEZ:	30 Años Aproximadamente.
10.4.2.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	Bueno.
10.4.2.6.	ESTRUCTURA:	Porticada (Columnas Vigas).
10.4.2.7.	FACHADA:	Mampostería, revocada estucada y pintada.
10.4.2.8.	CUBIERTA:	Estructura de madera y teja de Fibrocemento.
10.4.2.9.	DEPENDENCIAS:	No Aplica.
10.4.2.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.2.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.2.12.	ACABADOS:	Construcción de un piso con Muros en mampostería, revocados estucados y pintados, piso en concreto terminado en Baldosa y cubierta en estructura de madera y teja de Fibrocemento, con cocina con mesón en mampostería y concreto, enchapado. En general en buen estado de conservación.
10.4.2.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía eléctrica.

10.4.3. **Construcción 3:**



10.4.3.1.	NÚMERO DE PISOS:	(1) Pisos.
10.4.3.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.3.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	92,00 m^2 Aproximadamente.
10.4.3.4.	VETUSTEZ:	30 Años Aproximadamente.
10.4.3.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	Bueno.
10.4.3.6.	ESTRUCTURA:	Porticada (Columnas Vigas).
10.4.3.7.	FACHADA:	Mampostería pintada y malla eslabonada.
10.4.3.8.	CUBIERTA:	Estructura Metálica y teja de Zinc.
10.4.3.9.	DEPENDENCIAS:	No Aplica.
10.4.3.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.3.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.3.12.	ACABADOS:	Construcción de un piso con Muros en mampostería y malla eslabonada, piso en concreto y cubierta en estructura Metálica y teja de Zinc. En general en buen estado de conservación.
10.4.3.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía eléctrica.

10.4.4. **Construcción 4:**



10.4.4.1.	NÚMERO DE PISOS:	(1) Pisos.
10.4.4.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.4.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	150,00 m^2 Aproximadamente.
10.4.4.4.	VETUSTEZ:	30 Años Aproximadamente.
10.4.4.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	Bueno.
10.4.4.6.	ESTRUCTURA:	Porticada (Columnas Vigas).
10.4.4.7.	FACHADA:	Mampostería y madera.
10.4.4.8.	CUBIERTA:	Estructura Metálica y teja de Fibrocemento.
10.4.4.9.	DEPENDENCIAS:	No Aplica.
10.4.4.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.4.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.4.12.	ACABADOS:	Construcción de un piso con Muros en mampostería, piso en concreto y cubierta en estructura Metálica y teja de Zinc. En general en buen estado de conservación.
10.4.4.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía eléctrica.

10.4.5. **Construcción 5:**



10.4.5.1.	NÚMERO DE PISOS:	(1) Pisos.
10.4.5.2.	NÚMERO DE SÓTAOS:	No Aplica.
10.4.5.3.	AREAS CONSTRUIDAS:	43,00 m^2 Aproximadamente.
10.4.5.4.	VETUSTEZ:	30 Años Aproximadamente.
10.4.5.5.	ESTADO DE LA CONSERVACIÓN:	Bueno.
10.4.5.6.	ESTRUCTURA:	Madera.
10.4.5.7.	FACHADA:	No Aplica.
10.4.5.8.	CUBIERTA:	Estructura de madera y teja de Arquitectónica.
10.4.5.9.	DEPENDENCIAS:	No Aplica.
10.4.5.10.	CONDICIONES DE ILUMINACIÓN:	Buena.
10.4.5.11.	CONDICIONES DE VENTILACIÓN:	Buena.
10.4.5.12.	ACABADOS:	Construcción de un piso con piso en concreto y cubierta en estructura de madera y teja arquitectónica con mesón en mampostería a la vista. En general en buen estado de conservación.
10.4.5.13.	SERVICIOS PÚBLICOS:	Energía eléctrica.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

11.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	114-1017
11.2.	ESCRITURA DE PROPIEDAD:	Escritura 2602 Del 03-09-1993 Notaria Segunda de Manizales.
11.3.	MODO DE ADQUISICIÓN:	103 Donación.
11.4.	REFERENCIA CATASTRAL:	17541000100140040000.
11.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:	No aplica.
11.6.	DOCUMENTOS CONSTITUCIÓN	

	DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:	No aplica.
11.7.	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO:	No aplica.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORIA PRINCIPAL:

No se evidencia inmuebles diferentes al principal del presente avalúo.

13. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN

13.1. Instrucciones del encargo valuatorio:

13.1.1. Objeto: Estimar el valor comercial a la fecha del predio denominado GRANJA AGRICOLA, identificado con matrícula inmobiliaria No.114-1017.

Esta valuación hace parte del contrato N° OPS-151-2024 que tiene como objeto “Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables”

14. DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

14.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS:	No se identificaron problemas de estabilidad de suelos.
14.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD:	El predio cuenta con condiciones ambientales aceptables.
14.3.	SERVIDUMBRES, CESIÓNES Y AFECTACIONES VIALES:	No se identificaron servidumbres, cesiones o afectaciones viales.
14.4.	SEGURIDAD:	El sector no evidencia problemas de seguridad significativos.
14.5.	PROBLEMATICAS SOCIOECONÓMICAS:	El sector no evidencia problemas de tipo socioeconómico significativos que pudiesen afectar la comercialización del inmueble.

15. DESCRIPCION DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS.

No se han presentado condiciones extraordinarias en el sector**.**

16. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS METODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACION QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

16.1. METOLOGIA VALUATORIA EMPLEADA:

En atención al encargo valuatorio, el desarrollo del mismo se realiza con el uso combinado del Método de Comparación o de Mercado y método de costo de reposición, de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Artículo 1° (Resolución 620 De 2.008) Método De Comparación O De Mercado*. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.*

Este método consiste en realizar un análisis de la oferta de inmuebles similares, en principio dentro de la misma zona de influencia y alternativamente en sectores de alguna manera comparables. Conforme lo requiere la aplicación de este método valuatorio, los datos que conforman la muestra del estudio de mercado, fueron previamente analizados, clasificados e interpretados.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición*. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.*

16.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS:

Como lo ordena la Resolución 620/2008 expedida por el IGAC y Teniendo en cuenta el objeto de la valuación y debido a que el inmueble se encuentra en un mercado abierto, se empleó el método de comparación de mercado, el cual se quiere estimar la cuantía por la que el 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, se determinan factores de homogenización que para llegar al valor mas adecuado para el terreno. Igualmente, se emplea el método de reposición para las construcciones

16.3. MEMORIAS DE CÁLCULOS:

- ***MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:***

No.	DESCRIPCION	DIRECCIÓN	VALOR OFERTA	AREA TERRENO Ha	FACTOR POR NEGOCI.	FACTOR POR CONSTRU.	FACTOR POR UBICA.	FACTOR POR AREA.	VALOR Ha DE TERRENO Homogenizado	FUENTE - CONTACTO
1	La inmobiliariaLucia Prada ofrece en venta linda finca en Pensilvania Caldas. Cuenta con dos hectáreas y media, una casa nueva con licencia de construcción y planos estructurales. Cultivos de aguacate y algunos árboles frutales. La vivienda es típica de la región cafetera y al interior cuenta con acabados modernos. Ubicada a 10 minutos del pueblo.	Pensilvania - Caldas	$ 280.000.000	2,50	0,95	0,50	0,85	0,80	$ 36.176.000	https://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-1401548677-venta-finca-pensilvania-manizales-codigo-5010866-JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=59b71fde-d935-4d27-9224-8cb5c207f769
2	tan solo 5 minutos del pueblo Pensilvania, se encuentran 11 hectáreas disponibles para inversión turística o agrícola. Cuenta con 5 Cabañas y una Casa Principal, 4 tanques de 2mil lts c/u, Casona de Huéspedes con 120 dormitorios, auditorio para 150 personas, río a 10 minutos, alborada propia con 2 bosques (madera de pino), 3 guaguales propios (Madera de Bambú), hermosos paisajes, clima frío (mañanas y noches) y cálido (tarde), todas las cabañas cuentan con sistema eléctrico y agua instalados, flora y fauna silvestre	Pensilvania - Caldas	$ 800.000.000	11,00	0,95	0,50	1,00	1,00	$ 34.545.455	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/10866704
3	e vende finca Productiva en san daniel del municipio de pensilvania caldas: Para mas informacion al 3112142886 * Tiene 4 hectareas de tierra * Agua propia de nacimiento * Casa hecha en material: con tres habitaciones, cocina, baño y corredor. *Ingresa hasta la casa moto todoterreno o carro 4X4. * Cuenta con entable para hacer panela. * Cultivos: 5.000 arboles de cafe, media hectarea de caña, pasto de corte, arboles de cacao, aguacate y citricos.	Pensilvania - Caldas	$ 120.000.000	4,00	0,95	1,00	1,30	0,90	$ 33.345.000	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/10802905
								PROMEDIO	$ 34.688.818	
								DESVIACION ESTANDAR	1.420.934,59	
								COEFICENTE VARIACION	4,10%	
								VALOR AJUSTADO	$ 34.689.000	

FACTORES DE HOMOGENIZACION: Cada factor de homogenización está dado por las características diferenciales de la muestra respecto al predio objeto del avalúo, que permita estadísticamente cumplir con los requerimientos y para este caso son los siguientes:

FACTOR POR NEGOCI.	FACTOR POR CONSTRU.	FACTOR POR UBICA.	FACTOR POR AREA.
0,95	0,50	0,90	0,80
0,95	0,50	1,00	1,00
0,95	1,00	1,30	0,90

Cada uno de estos factores aplicados para la homogenización de los valores de las muestras del estudio de mercado tiene su propia justificación que se resume en el siguiente cuadro:

FACTOR POR NEGOCIACIÓN	FACTOR POR CONSTRUCCIÓN	FACTOR POR UBICACION	FACTOR POR AREA
Para todas las muestras se aplica un factor de negociación de 0,05 puntos porcentuales como máximo descuento obtenible en el proceso de compraventa	Respecto al objeto estudio las construcciones de muestra afecta su valor en 0,50	La Ubicación de esta muestra se califica con factor de 0,90	La relación de áreas es simple relación entre el área objeto de estudio y el área de la muestra, en cada caso como se indica.
	Respecto al objeto estudio las construcciones de muestra afecta su valor en 0,50	La Ubicación de esta muestra se califica con factor de 1,00	
	Respecto al objeto estudio las construcciones de muestra afecta su valor en 1,00	La Ubicación de esta muestra se califica con factor de 1,30	

- ***MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:***
  - ***Construcciones 1 y 2:***



- ***Construcción 3:***

TIPOLOGIA			
DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA
Anexos.Galpones_gallineros_Sencillo_Tipo_40	Galpón con soporte principal de cubierta en palos de madera común, tubos metálicos, o en soportes - tipo columna de concreto artesanal, - todos (Hincados), cerramiento perimetral en polisombra o malla plástica hexagonal, o en alambre galvanizado (eslabonada y/o hexagonal), con cerramiento adicional en bloque a 2 y 3 hiladas - (tipo antepecho) - estructura de cubierta en palos de madera común y perfiles metálicos, con tejas de zinc y eternit de fibrocemento - piso en tierra. - (hasta - máximo 350 m2)	Armazón: Soportes en estructura de madera común, hierro y pilar de cemento artesanal. Muros: Antepecho con 2 o 3 hiladas en bloque Cubierta: En tejas de zinc (metálicos), y en tejas tipo eternit en fibrocemento Cerramiento: Con polisombra, malla hexagonal plástica, y en malla en alambre galvanizado. Pisos: En tierra pisada	

VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONIA	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL	VALOR ($) REGIÓN INSULAR	VALOR ($) REGIÓN LLANO	VALOR ($) REGIÓN MAGDALENA	VALOR ($) REGIÓN NORTE	VALOR ($) REGIÓN OCCIDENTAL
30	m²	$ 261.229	$ 251.357	$ 385.344	$ 254.07	$ 258.038	$ 258.685	$ 256.999

- ***Construcción 4:***

TIPOLOGIA			
DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA
Anexos.Establos_pesebreras_Medio__Tipo_60	Establo básico, con pisos terminados en cemento afinado o adoquín, como placa de contrapiso, estructura en columnas de concreto (fundido en sitio o prefabricado), estructura de cubierta en madera o con cerchas metálicas y tejas de zinc o laminas galvanizadas acanaladas, cuentan con áreas parciales terminadas con muros de bloque y/o ladrillo - y cerramientos en madera tratada inmunizada o el perfiles metálicos, - aplican áreas acondicionadas para comedero.	Armazón: Soportes en estructura de madera tratada aserrada, metálico (perfiles y tubos), o pilar de concreto. - aplica también armazón en ladrillo. Muros: Presenta cerramiento parcial en muros de bloque o ladrillo a la vista o en pintura. Cubierta: En tejas de zinc (metálicos), tejas tipo eternit en fibrocemento, tejas galvanizadas acanaladas Cerramiento: En madera tratada inmunizada o el perfiles metálicos Pisos: En cemento afinado, o adoquín	

VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONIA	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL	VALOR ($) REGIÓN INSULAR	VALOR ($) REGIÓN LLANO	VALOR ($) REGIÓN MAGDALENA	VALOR ($) REGIÓN NORTE	VALOR ($) REGIÓN OCCIDENTAL
70	m²	$ 545.512	$ 541.709	$ 832.029	$ 547.57	$ 551.978	$ 558.549	$ 536.678

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

- ***Construcción 5:***

TIPOLOGIA			
DENOMINACIÓN	DESCRIPCION TIPOLOGIA	ESPECIFICACIONES TECNICAS	IMAGEN REPRESENTATIVA
Anexos.Kioscos_Medio_Tipo_60	Kiosco mas elaborado, con armazón en materiales convencionales, armazón en madera tratada inmunizada, o en perfileria metálica sobre soportes de concreto, acabados de pisos sobre placas de contrapiso en concreto o cemento, con acabados cerámicos o de gres, - buena estructura de cubierta en madera inmunizada o en perfilera metálica con anticorrosivo, con acabados de tejas mixtas, en fibrocemento, paja o en tejas prefabricadas de barro, - incluye acabados adicionales como cerramiento perimetral en bloque a media altura con puertas y ventanas en estructura metálica y vidrio.	Armazón: En madera tratada inmunizada y/o estructura de perfileria metálica, sobre dados de concreto Muros: Muros a media altura terminados en bloque y ladrillo con pañete y acabados vinilicos. Cubierta: Estructura de cubierta en palos de madera tratada inmunizada y perfiles metálicos, con tejas de fibrocemento, en paja y en tejas prefabricadas de barro. Cerramiento: Puede tener cerramiento perimetral en muro de bloque o ladrillo, (a media altura), con estructura tipo ventaneria en hierro y vidrio. Pisos: En placa de concreto con acabados en gres, cerámica, o cemento alisado con mineral	

VIDA ÚTIL (años)	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR ($) REGIÓN AMAZONIA	VALOR ($) REGIÓN CENTRAL	VALOR ($) REGIÓN INSULAR	VALOR ($) REGIÓN LLANO	VALOR ($) REGIÓN MAGDALENA	VALOR ($) REGIÓN NORTE	VALOR ($) REGIÓN OCCIDENTAL
70	m²	$ 589.452	$ 574.315	$ 890.007	$ 580.5	$ 592.285	$ 597.470	$ 579.906

Se toma el valor de reposición a nuevo de la revista construdata edición 212 y Valores de Reposición Tipologías Constructivas – IGAC, posteriormente se aplica el método de depreciación por edad y conservación según la tabla de Fitto y Corvini como lo indica la Resolución 0620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustin Coddazi.

MEMORIA DE CALCULO								
Metodo de Depreciación por Edad y Conservación Según (Tabla de Fitto y Corvini)								
DESCRIPCION	VALOR REPOSICION NUEVO	EDAD	VIDA UTIL	VIDA REMANENTE	ESTADO (1-5)	% DEP.	DEPRECIACION ACUMULADA	VALOR REPOSICION DEPRECIADO
CONSTRUCCION 1 (AULAS DE CLASES)	$ 1.914.254	30	70	40	3	43,17%	$ 826.419	$ 1.088.000
CONSTRUCCION 2 (VIVIENDA)	$ 1.914.254	30	70	40	3	43,17%	$ 826.419	$ 1.088.000
CONSTRUCCION 3 (GALPONES)	$ 258.038	30	70	40	2,5	36,19%	$ 93.380	$ 165.000
CONSTRUCCION 4 (ESTABLOS)	$ 551.978	30	70	40	3	43,17%	$ 238.299	$ 314.000
CONSTRUCCION 5 (KIOSCOS)	$ 592.285	30	70	40	2,5	36,19%	$ 214.340	$ 378.000

16.4. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN:
Medianas

Gustavo Adolfo Forero González / Aval-10022018
Celular: 312 5188091 / E-mail: forerogustavo@yahoo.com

16.5. CONCEPTO DE LA GARANTÍA:

El Avaluador garantiza que el concepto emitido es sustentable ante cualquier instancia administrativa, fiscal, jurídica o de cualquier otra índole donde sea necesario.

17. VALUACIÓN

17.1. DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO:
Lote de terreno Rural.

17.2. CANTIDADES:

17.2.1.	Área Lote de Terreno (Ha):	**50,00 Ha** *Fuente: Certificado de Tradición y libertad – Matricula Inmobiliaria No. 114-1017*
17.2.2.	Área Construcción Aulas de Clase (m^2):	**278,00 m^2**
17.2.3.	Área Construcción Vivienda (m^2):	**200,00 m^2**
17.2.4.	Área Construcción Galpones (m^2):	**92,00 m^2**
17.2.5.	Área Construcción Establos (m^2):	**150,00 m^2**
17.2.6.	Área Construcción Kioscos (m^2):	**43,00 m^2**

17.3. VALORES UNITARIOS:

17.3.1.	TERRENO (Ha):	$35.398.000,00
17.3.2.	CONSTRUCCION 1 (AULAS DE CLASES) (m^2):	$1.088.000,00
17.3.3.	CONSTRUCCION 2 (VIVIENDA) (m^2):	$1.088.000,00
17.3.4.	CONSTRUCCION 3 (GALPONES (m^2):	$165.000,00
17.3.5.	CONSTRUCCION 4 (ESTABLOS) (m^2):	$314.000,00
17.3.6.	CONSTRUCCION 5 (KIOSCOS) (m^2):	$378.000,00

17.4. **VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN:**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO	Ha	50,00	$ 35.398.000	$ 1.769.900.000
CONSTRUCCION 1 (AULAS DE CLASES)	m²	278,00	$ 1.088.000	$ 302.464.000
CONSTRUCCION 2 (VIVIENDA)	m²	200,00	$ 1.088.000	$ 217.600.000
CONSTRUCCION 3 (GALPONES)	m²	92,00	$ 165.000	$ 15.180.000
CONSTRUCCION 4 (ESTABLOS)	m²	150,00	$ 314.000	$ 47.100.000
CONSTRUCCION 5 (KIOSCOS)	m²	43,00	$ 378.000	$ 16.254.000
VALOR TOTAL				**$ 2.368.498.000**

SON: DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS.

18. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Cláusula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.

19. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO:

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del informe técnico.
- Certifico que el informe técnico de avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos, común y universalmente aceptados.
- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones**.**
- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro**.**
- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole**.**
- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del informe técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades
- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un valor predeterminado, o un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir**.**
- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del informe de avalúo
- Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del informe técnico**.**
- Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando**.**
- Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo para efecto de negociación.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago,

la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que este le vaya a dar entre otros. Todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles**.**

- Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.

20. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES:

20.1. GUSTAVO FORERO GONZALEZ:
20.2. Contador. Esp. Negocios Internacionales
20.3. R.A.A. AVAL-10022018 – AutoRegulador Nacional de Avaluadores A.N.A

21. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES

21.1. RAA AVAL-10.022.018 A.N.A. GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ



GUSTAVO FORERO GONZALEZ
Contador. Esp. Negocios Internacionales
Registro Abierto de Avaluadores
RAA: AVAL-10022018 Ley 1673/2013.
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – ANA

DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

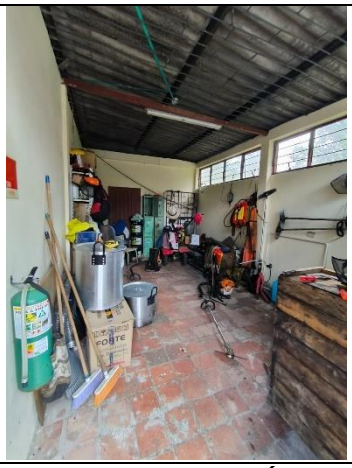
- Certificamos que el informe técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, comunes y universalmente Aceptados, que no tenemos vinculación laboral alguna ni con el Institución de Educación Superior Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas - IES CINOC.
- , ni con los propietarios del inmueble cuyo estudio de valor comercial se ha efectuado.
- Certificamos que no hemos sido influenciados por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo, los procedimientos, metodologías, levantamiento de datos, criterios, convicciones, consideraciones especiales y conclusiones.
- Certificamos que, como Avaluadores, no tenemos interés Directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente, ni futuro.
- Certificamos que hemos sido contratados para la realización del informe técnico, únicamente en nuestro carácter de profesionales competentes y conscientes de nuestros deberes y responsabilidades.

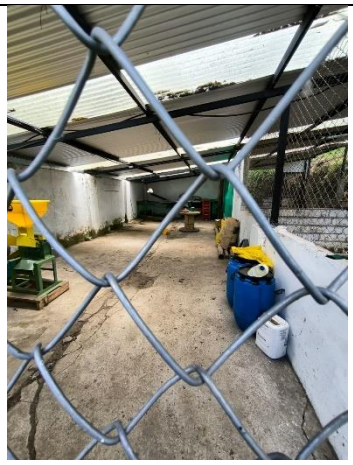
- Certificamos que las descripciones de hechos presentados son correctas hasta donde alcanzamos a conocer. El informe se basa en la buena fe de la solicitante, y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e Información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.
- Certifico que no hemos omitido conscientemente ningún factor importante, que pueda influir en el resultado del presente informe técnico.
- Certificamos que no hemos condicionado los honorarios profesionales, a la determinación de un valor predeterminado, o a un valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes.
- Certificamos que hemos inspeccionado personalmente el bien objeto de informe de avalúo, que la valuación se llevó a cabo conforme al código de Ética y normas de conducta establecidas.
- Certificamos que tenemos experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo en el valor de la negociación Interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el Pago, la urgencia económica del vendedor, el deseo del comprador, la destinación o uso que el comprador le pretenda dar al inmueble, etc, todos los cuales, sumados hacen variar en un porcentaje considerable hacia arriba o hacia abajo, el valor de los inmuebles.
- En ningún caso podrá, entenderse que el avalúo efectuado a este inmueble pueda garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos de solicitante o del propietario del inmueble especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

22. REGISTRO FOTOGRAFICO

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO - CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO - CONSTRUCCIÓN

	
LOTE DE TERRENO - CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO - CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
	
LOTE DE TERRENO	CONSTRUCCIÓN

	
CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN
	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN
	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO

	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO

	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN
	
CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN
	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO

	
LOTE DE TERRENO – CONSTRUCCIÓN	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO

	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO	LOTE DE TERRENO
	
LOTE DE TERRENO - CONSTRUCCIÓN	

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE PENSILVANIA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220527783759764456 **Nro Matrícula: 114-1017**

Impreso el 27 de Mayo de 2022 a las 03:19:09 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 114 - PENSILVANIA DEPTO: CALDAS MUNICIPIO: PENSILVANIA VEREDA: SAN JOAQUIN
FECHA APERTURA: 19-03-1991 RADICACIÓN: 91-347 CON: CERTIFICADO DE: 19-03-1991
CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION
NUPRE:
ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

= =

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE DE TERRENO CON UNA CABIDA DE CINCUENTA (50) HECTAREAS APROXIMADAMENTE, MEJORADO CON TRES CASAS DE HABITACIÓN, DOS SEMENTERAS DE CAFÉ Y CON SEMENTERAS DE YUCA Y CAÑA, CON POTREROS NATURALES Y ARTIFICIALES Y QUE LINDA ASI :"DE UN MOJON QUE ESTA EN EL CAMINO DE HONDA, LINDERO CON FRANCISCO CARDONA R.; SE SIGUE POR UNA CERCA DE ALAMBRE, HASTA UNA CAÑADA; ESTA ABAJO HASTA UN MOJON QUE ESTA DENTRO DE UNA MATA DE GUADUA, DONDE HAY UNA MATA DE PLATANO, LINDERO CON TERRENO DE ENRIQUE TRUJILLO; DE AQUI DIAGONAL HASTA OTRO MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN ASIENTO; DE AQUI A OTRO MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN CAFETAL; DE AQUI A UN BARRANCO PASANDO POR UN NARANJO DULCE; SE SIGUE EL BORDE DE EL BARRANCO QUE TIENE UNA HILERA DE ARBOLES DE CAFE A LA PUERTA DE ENTRADA DE LA FINCA DE ANA FELIX HURTADO Y ENRIQUE TRUJILLO; DE AQUI A UN MOJON QUE HAY AL PIE DE UN LAUREL; SE SIGUE DE PARA ABAJO POR UNA CHAMBA, LINDERO CON LA HURTADO Y LA TRUJILLO, HASTA UN MOJON QUE HAY AL PIE DE OTRO LAUREL QUE ESTA EN LA LINEA LINDERO CON ANA JOAQUINA GIRALDO; DE ZQUI A OTRO MOJON QUE ESTA CERCA A LA PUERTA DE GOLPE EN EL CAMINO DE ENTRADA A LA FINCA DE SEÑORA GIRALDO; SIGUIENDO EL CAMINO A OTRO MOJON QUE ESTA CERCA A UNA PUERTA DE TRANCAS; DE AQUI EN LINEA RECTA A OTRO MOJON COLOCADO EN EL BORDE DE UN ASIENTO; SIGUIENDO EL BORDE DEL ASIENTO A UN MOJON AL PIE DE UN CHAGUALO; DE AQUI EN LINEA RECTA A UNA VAGA PASANDO POR DEBAJO DE UNA MATA DE GUADUA; VAGA ABAJO AL RIO PENSILVANIA; RIO ABAJO HASTA DONDE LE CAE LA QUEBRADA, LINDERO CON CRISTOBAL CORREA; SE SIGUE LA QUEBRADA ARRIBA HASTA SALIR A LA MANGA; DE AQUI DE TRAVESIA A LA PUERTA DE ENTRADA DE LA FINCA DE CRISTOBAL CORREA; SE SIGUE DE TRAVESIA HASTA EL SOCABON DE UNA MINA; DE AQUI A LA QUEBRADA LINDERO CON ELEUTERIO VALENCIA; DE AQUI DE SIGUE LA QUEBRADA ARRIBA A BUSCAR AL LINDERO CON FRANCISCO GALVIZ; DE AQUI SE SIGUE EL LINDERO CON LUIS VALENCIA, HASTA UN MOJON QUE ESTA AL PIE DE UN ARBOL DE LAUREL ESCOBO QUE ESTA DENTRO DE UN ARADO; DE AQUI A LA DERECHA A UN MOJON QUE ESTA AL BORDE DE UN ALAMBRADO QUE SEPARA LA MANGA DE VALENCIA; SE SIGUE EL ALAMBRADO DE PARA ARRIBA, HASTA EL CAMINO DE HONDA Y SIGUIENDO EL CAMINO HASTA LA DERECHA, HASTA EL MOJON, PUNTO DE PARTIDA.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :
AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:
COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL
1) GRANJA AGRICOLA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:
DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 15-06-1944 Radicación: S/N

Doc: ESCRITURA 245 DEL 01-06-1944 NOTARIA UNICA DE PENSILVANIA VALOR ACTO: $7,000

La validez de este documento podrá verificarse en la página certificados.supernotariado.gov.co

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO: MODO ADQUISICION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MEJIA JULIO

DE: MEJIA SAUL

A: DEPARTAMENTO DE CALDAS CON DESTINO A UNA GRANJA AGRICOLA **X**

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 07-09-1993 Radicación: 992

Doc: ESCRITURA 2602 DEL 03-09-1993 NOTARIA SEGUNDA DE MANIZALES VALOR ACTO: $

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 103 DONACION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: DEPARTAMENTO DE CALDAS

A: COLEGIO NACIONAL INTEGRADO ORIENTE DE CALDAS **X**

SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO & REGISTRO La guarda de la fe pública

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *2*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: 2012-114-3-226 Fecha: 11-07-2012

SE AGREGARON MEJORAS. VALE ART. 35 DECRETO LEY 1250/70

= =

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-114-1-2240 **FECHA: 27-05-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA



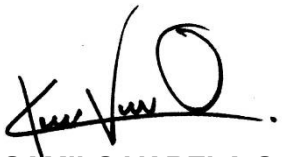
El Registrador: OSCAR IVAN RODRIGUEZ LOPEZ

CERTIFICADO DE AFILIACION

El suscrito representante legal de **LONJA PROFESIONAL EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS**, NIT: 901.419.258-1, certifica que: el señor **GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ** identificado con cedula de ciudadanía No. 10.022.018 expedida en Pereira – Risaralda, es miembro de la Junta Directiva y avaluador activo desde el 06 de Octubre de 2020 a la fecha.

Se firma a los (20) dias del mes de Septiembre de 2024.

Atentamente,



JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Lonja Profesionales En Avalúos Y Negocios Inmobiliarios
Representante Legal
Nit: 901419258-1
lonjaproaval@gmail.com

PIN de Validación: ae480a52

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) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10022018, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 11 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10022018.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ 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	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**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
07 Ene 2020	**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
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
07 Ene 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
11 Mayo 2018	**Regímen de Transición**	**18 Dic 2019**	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

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

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

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

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Feb 2021	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente desde el 03 de Mayo de 2018 hasta el 02 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0201, vigente desde el 01 de Mayo de 2018 hasta el 31 de Mayo de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: PEREIRA, RISARALDA
Dirección: CALLE 36 # 35B - 08 TORRE1 APTO 707
Teléfono: 3125188091
Correo Electrónico: forerogustavo@yahoo.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos- Rurales y Especiales - Instituto Tecni-Incas.
Técnico Laboral Por Competencias en Avaluador de Bienes Urbanos, Rurales y Especiales - Instituto para el Trabajo y el Desarrollo Humano Millenium
Técnico Laboral Por Competencias en Avalúos - Centro de Altos Estudios Inmobiliarios
Contador Publico - Universidad Libre.
Especialista en Gerencia de Negocios Internacionales- Universidad Católica de Manizales.

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10022018

El(la) señor(a) GUSTAVO ADOLFO FORERO GONZALEZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

PIN DE VALIDACIÓN

ae480a52

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Septiembre del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal