VALORA METRO CUADRADO

AVALÚO 2024-1179

Manizales, Diciembre 12 de 2024

Doctor:
HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA
INFI-MANIZALES
Gerente General
Ciudad

Apreciados Señores:

De acuerdo con el contrato de prestación de servicios N° 2024-07-079, les remito el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL URBANO**, del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria N° 100-84013 (Local Comercial C-162) y Cédula Catastral N°17001010400000034090190000043 2, ubicado en la Avenida 19 N° 15 – 10 - Antiguo Terminal de Transportes de Manizales PH, en el Municipio de Manizales Caldas.

Cordial saludo,

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Gerente

CONTENIDO

		Pagina
1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	3
3.	REFERENCIAS NORMATIVAS	3
4.	SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	4
5.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	4
6.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
7.	RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR	4
8.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
9.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	5
10.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	5
11.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6-10
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	10
13.	CONSTRUCCIÓN	11-12
14.	DESCRIPCIÓN DE LA EDIFICACIÓN	13-16
15.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	16-19
16.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	19
17.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	19
18.	CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL VALÚO	19
19.	CONSIDERACIONES ESPECIFICAS	20
20.	RESULTADO DEL AVALÚO	21
	VALOR COMERCIAL RAZONABLE	21
21.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	21
22.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	21
23.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	22
	FIRMA DEL AVALUADOR	22
24.	ANEXOS	23

AVALUO COMERCIAL URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El valor que **VALORA METRO CUADRADOS.A.S.** asigna a los inmuebles avaluados es siempre el que corresponde a una operación de contado, entendiéndose como tal, la que se refiere al valor actual del bien, cubierto en el momento mismo de efectuarse la operación, sin consideración alguna referente a una situación financiera de los contratantes.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor comercial del inmueble.

El avalúo practicado corresponde al valor comercial del respectivo inmueble expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo con su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área suministrada por el solicitante, las cuales sustentan los folios de Matrícula inmobiliaria N° 100-84013

- Escritura Pública Nº 1073 del 21 de Julio de 2000 otorgada en la Notaria Primera de Manizales.
- Cédula Catastral No. 17001010400000034090190000043 2.
- Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de Agosto de 2.017, Concejo Municipal de Manizales por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales.
- Para la realización del presente avalúo Valora Metro Cuadrado S.A.S. utilizó el Método de Comparación o de Mercado y se basó en los datos de transacciones y avalúos recientes de predios en este sector.
- Base de datos.

- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas:

R.A.A: Registro Abierto de Avaluador
P.O.T: Plan de Ordenamiento Territorial
NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera
IVSC: Internacional Valuation Standards Council
NTSC: Norma Técnica Sectorial Colombiana.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

5.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

Nit: 890.801.059-0

5.3 NOMBRE DEL PROPIETARIO

MORENO A Y CIA. S.EN C.

5.4 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT. 810.003.485-0

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

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial.

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES.

7. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR

7.1 El avaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura Pública).

7.2 El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con

autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

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

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Diciembre 05 de 2024.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Diciembre 11 de 2024.

9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para la elaboración de la presente valoración, Valora Metro Cuadrado S.A.S. utilizó el Método Comparativo o de Mercado.

El Método Comparativo o de Mercado establecido en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos.

Este método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de investigaciones en el mercado inmobiliario.

Para efectos de la conformación del precio del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes, la base de datos de Valora Metro Cuadrado, consultas con Ingenieros y firmas constructoras de la Ciudad y consultas con expertos avaluadores de la Ciudad.

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Se utilizó el Método Comparativo o de Mercado que busca establecer el valor comercial del bien objeto del avalúo.

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

10.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA, FICHA CATASTRAL Y ÁREA

Local Comercial C-162, Nivel +6.30, propiedad de MORENO A Y CIA. S.EN C.

LOCALIZACIÓN	FOLIO DE MATRICULA	FICHA CATASTRAL	AREA CONSTRUIDA m²
Avenida 19 Nº 15 - 10 Local Comercial C-162 Nivel +6.30.	100-84013	17001010400000034090190000432	4,32

Fuente: Entidad peticionaria y Matrícula Inmobiliaria 100-84013 (Local Comercial C-162).

Escritura Pública Nº 1073 del 21 de Julio de 2000 otorgada en la Notaria Primera de Manizales.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

11.1 PAÍS DE UBICACIÓN
Colombia.

11.2 DEPARTAMENTO
Caldas.

11.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN
Manizales.

11.4 COMUNA
Tres (3) Cumanday

11.5 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE
Avenida 19 No 15-10

11.6 NOMBRE DEL BARRIO
Los Agustinos

11.7 ESTRATO
Institucional (Antiguo Terminal de Transportes)

11.8 INFORMACIÓN DEL SECTOR

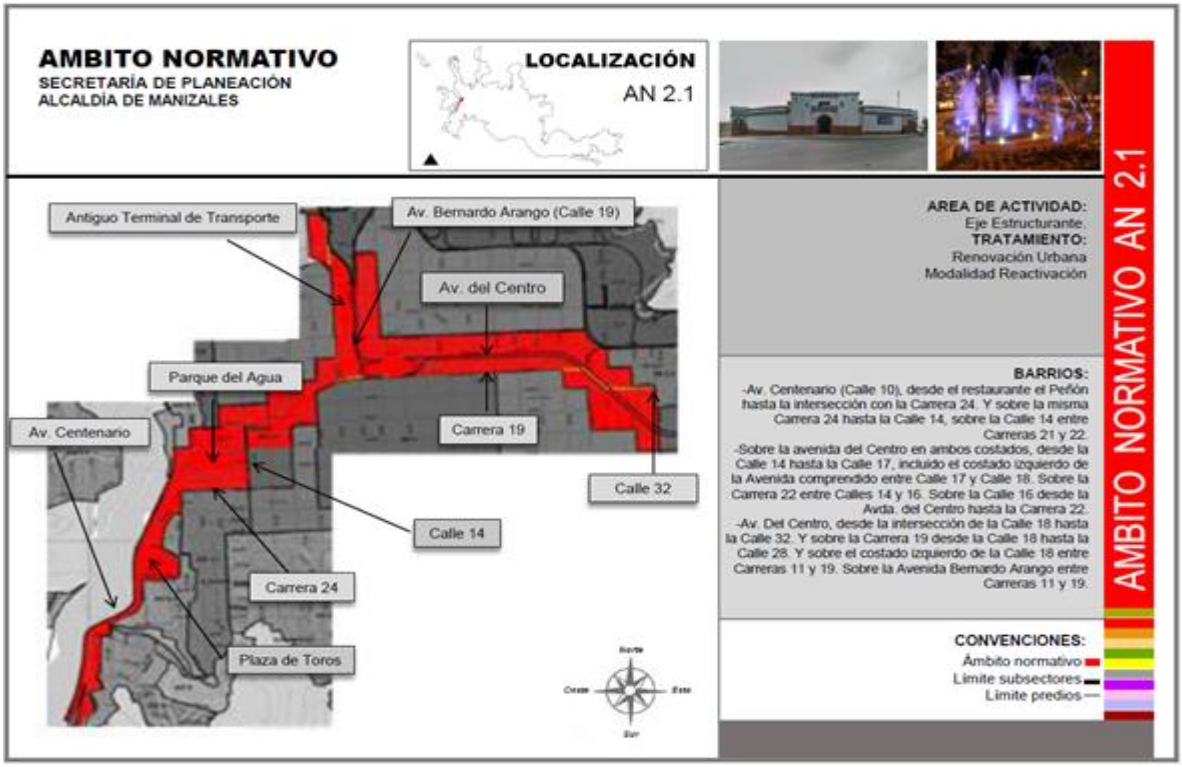
11.8.1 Localización
Manizales Caldas en las siguientes coordenadas 5°, 4', 19.05" Norte 75°,31', 12.46" Oeste.

11.8.2 Servicios públicos
El sector cuenta con todos los servicios públicos suministrados por las diferentes Empresas Públicas de Manizales.

11.8.3 Usos predominantes
En el sector se encuentran varios usos o actividades como comercio y servicios, institucional, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

11.8.4 Normatividad urbanística del sector

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de Agosto de 2.017, Concejo Municipal de Manizales por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales.



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C_1, C_3, S_8, S_{11}, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES	CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
	C-2	Medio-Alto	
	C-4	Medio-Alto	
	C-5	Bajo - Medio	
	C-6	Alto	Únicamente se podrán ubicar en las calles 22 a 29 entre carreras 17 y 19.
	C-7	Medio-Alto	
	C-8	Alto	
	C-11	Alto	
	S-1	Medio-Alto	
	S-2	Alto	
	S-4	Alto	
	S-5	Bajo-Medio	
	S-6	Alto	Únicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
	S-7	Alto	Únicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
	S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
	S-12	Bajo-Medio-Alto	
	S-13	Alto	
	S-15	Medio-Alto	
	S-16	Medio - Alto	
	S-17	Medio-Alto	
	S-18	Medio-Alto	
	S-19	Medio-Alto	
	S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
	S-21	Alto	
	S-23	Bajo	
	IE-1	Medio-Alto	
	IE-2	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
	IE-3	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
	IE-4	Alto	Requiere edificación especializada
	IS-1	Medio-Alto	
	IS-2	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
	IS-3	Alto	Requiere edificación especializada
	IS-4	Bajo-Medio-Alto	
	ISG-1	Bajo-Medio	
	ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada
	IC-1	Medio-Alto	
	IC-2	Alto	
	ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
	IA-1	Medio-Alto	
	IDA-1	Bajo	
	IL-2	Medio	

AMBITO NORMATIVO AN 2.1

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos par cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

6

11.8.5 Vías de acceso

Avenida del Centro; vía arteria principal que inicia en la calle 14 y termina en la calle 33; posee dos calzadas y dos carriles cada una, con separador central. Avenida Bernardo Arango; vía arteria secundaria que inicia en la carrera 5 y termina en la carrera 18; posee dos calzadas y dos carriles cada una, con separador central.

Desde la Avenida del Centro se deriva la Avenida 19 ó Avenida Bernardo Arango y sobre la margen izquierda de dicha avenida se encuentra el acceso al edificio del Antiguo Terminal de Transportes de Manizales PH, en el cual se encuentra ubicado el local objeto del presente avalúo.

11.8.6 Topografía

Del 3 al 7 %

11.8.7 Servicio de transporte público

Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses y busetas, así como el servicio urbano de taxis.

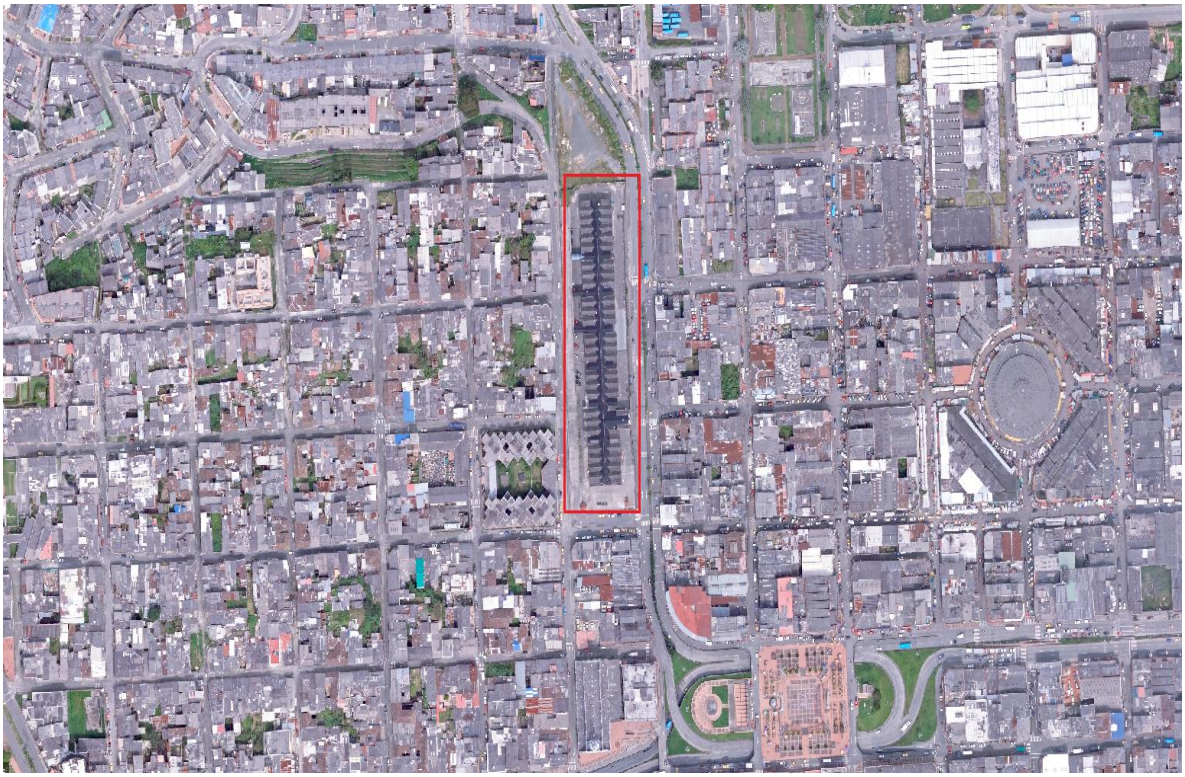
11.8.8 Tipo de transporte

El tipo de transporte público del sector es de buses, busetas y taxis.

11.8.9 Frecuencia

Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses en un trayecto en promedio de 3 minutos y es prestado por diferentes empresas privadas.

LOCALIZACIÓN GENERAL



11.9 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.9.1 Tipo de bien inmueble

Locales Comerciales e instalaciones sanitarias sometidos a régimen de Propiedad Horizontal.

11.9.2 Uso actual

Comercio y Servicios.

11.9.3 Ubicación

Este predio se encuentra localizado en el Nivel +6.30 del Antiguo Terminal de Transportes de Manizales PH, ubicado en la Avenida 19 N° 15-10.

11.9.4 Área lote de terreno

Según Información suministrada por el solicitante, el área del lote de Terreno de la copropiedad tiene una superficie total de 9.929.00 metros cuadrados.

11.9.5 Linderos
Sus linderos se hallan descritos en la Escritura Pública Nº 1073 del 21 de Julio de 2000 otorgada en la Notaria Primera de Manizales.

11.9.6 Topografía
Con pendiente del 3 – 7%

11.9.7 Cerramientos
Estructura metálica.

11.9.8 Forma
Regular.

11.9.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura	**:**	2.168 msnm
Temperatura	**:**	18º C
Precipitación	**:**	134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)
Piso Térmico	**:**	Frío

11.9.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:
El local comercial N° C-162 no presenta frente a vía.

11.9.11 Vías Internas:
Sin

11.9.12 Cercas Perimetrales e Internas:
Sin.

11.9.13 Redes de Servicios:
Este predio cuenta con todos los servicios públicos como Acueducto alcantarillado, energía eléctrica, red telefónica, Alumbrado Público, recolección de basuras, entre otros.

11.9.14 Otros:
El predio no posee servidumbres ni afectaciones.

11.9.15 Servicios Comunales:
Los existentes en el sector, (educación, salud y cultura).

11.9.16 Predios importantes del sector
Universidad de Manizales, Supermercado Mercaldas, Parque Adolfo Hoyos, Parroquia Sagrado Corazón de Jesús Los Agustinos, Centro Comercial San Andresito, Galerías, entre otros.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

12.1 CÉDULA CATASTRAL

17001010400000034090190000043 2.

12.2 MATRÍCULA INMOBILIARIA
100-84013.

12.3 ÁREA DEL LOCAL COMERCIAL
4,32 m².

12.4 ESCRITURA DE PROPIEDAD
Escritura Pública Nº 1073 del 21 de Julio de 2000 otorgada en la Notaria Primera de Manizales.

13. CONSTRUCCIÓN

13.1 EDIFICIO TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES PROPIEDAD HORIZONTAL

13.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN
Edificio en pórticos en concreto reforzado moderno.

13.3 CIMENTACION Y ESTRUCTURA
Zapatas, vigas de fundación, columnas, vigas de cimentación en concreto reforzado, vigas de carga en concreto reforzado, placas de entrepiso en concreto reforzado, con cerramiento en bloque revocado estucado y pintado y divisiones interiores de bloque revocado estucado y pintado.

13.4 ESCALERAS
En concreto con recubrimiento en granito pulido.

13.5 ESTRUCTURA DE CUBIERTA
Estructura metálica.

13.6 CUBIERTA
Teja tipo ondulada de asbesto cemento y teja ondulada de acrílico.

13.7 CIELORASOS
Icopor en estructura de aluminio y placa de concreto del piso superior

13.8 FACHADA
Revocada y pintada con graniplast

13.9 VENTANERIA
Aluminio anodizado.

13.10 PUERTAS
Exteriores: Metálicas con vidrio de seguridad.
Interiores: Metálica y madera.

13.11 PAREDES

Revocadas estucadas y pintadas en algunas partes, en las áreas de circulación se encuentran enchapadas en cerámica y Baños con enchape en cerámica.

13.12 PISOS

Circulación y Halls: en baldosa de grano pulido.
Pisos de baños: cerámica.

13.13. ENTREPISOS

Placa aligerada con casetones de madera, viguetas de concreto reforzado y mortero de recubrimiento.

13.14 BAÑOS

-Lavamanos en cerámica, Mesones en retal de mármol y granito pulido.
-Sanitarios y orinales cerámica
-Divisiones de sanitarios y orinales: muros.

13.15 EDAD O VETUSTEZ

Esta propiedad fue construida en el año 1.989 (35 años).
Vida Técnica: Cien (100) años.
Edad promedio: Treinta y Cinco (35) años.
Vida remanente: Sesenta y Cinco (65) años.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 Septiembre 2008) “Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997”.

Artículo 2º. Parágrafo - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

13.16 ESTADO DE CONSERVACIÓN

Buena.

13.17 ÁREA TOTAL CONSTRUIDA

Son 12.545.29 metros cuadrados, según escritura de reglamento de propiedad.

13.18 DOTACIONES

-Vigilancia las 24 horas
-Hall de acceso.
-Bahías de acceso vehicular.
-Planta eléctrica de emergencia

-Redes de Incendio.
-Oficinas de administración de la propiedad horizontal.

14. DESCRIPCION DE LA EDIFICACIÓN

La copropiedad consta de seis niveles y áreas de circulación, y cada nivel se encuentra desarrollado arquitectónicamente así:

14.1.1 NIVEL -5.70 METROS:

Comprende el espacio para 162 parqueaderos y para 19 depósitos

14.1.1 ACCESO

Se accede por un costado de la Avenida Bernardo Arango o Calle 19, por una rampa que conduce al área de circulación.

14.1.2 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

14.1.2.1 PAREDES

Muros perimetrales de la zona de parqueo, en concreto revocados con mortero. Muros de los depósitos, en bloque de cemento revocados con mortero.

14.1.2.2 CIELORASO

De la zona de parqueo y los depósitos es la parte inferior de la placa de entre piso que los separa del Nivel - 2,20 metros.

14.1.2.3 PISO

De la zona de parqueo y los depósitos, placa en concreto simple a la vista.

14.1.2.4 PUERTAS DE ACCESO A LOS DEPÓSITOS

En lámina prensada, con marco metálico y pintura en aceite.

14.1.2.5 PUERTA DE ACCESO AL NIVEL -5,70 METROS

Metálica, con pintura en aceite

14.1.2.6 ACABADOS GENERALES

De buena calidad.

14.2 NIVEL -2.20 METROS:

El Nivel -2,20 metros, comprende la parte interna del edificio donde se encuentran áreas destinadas para depósito o local comercial, locales comerciales, áreas de explotación comercial o publicitaria dos áreas de instalaciones sanitarias y las áreas para futura ampliación No.1 y No 2.

14.2.1 ACCESO

Se accede por un costado de la Avenida Bernardo Arango ó Calle 19, por un par de escaleras que conducen a este nivel.

14.2.2 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

14.2.2.1 PAREDES

Los muros de los depósitos, los locales comerciales y las áreas de explotación comercial y publicitaria, revocados estucados y pintados.

14.2.2.2 CIELORASO

Revoque y pintura en perlita sobre estructura en concreto reforzado. El cielo raso del Banco Davivienda en láminas de Superboard sobre estructura metálica.

14.2.2.3 PISO

En baldosa de granito pulido, cerámica y en el local del Banco Davivienda de porcelanato.

14.2.2.4 PUERTAS EXTERIORES

Las puertas de acceso a los depósitos, locales comerciales y a las instalaciones sanitarias, en lámina prensada con marco metálico y pintura en aceite.

En el local del Banco Davivienda, las puertas son en vidrio templado con estructura en aluminio.

14.2.2.5 INSTALACIONES SANITARIAS

Paredes : Enchapadas en cerámica.
Pisos : Baldosa en granito pulido
Mesones : En concreto cubiertos con granito pulido
Sanitarios : Sanitarios, Orinales de pared y lavamanos en porcelana.

14.2.2.6 ACABADOS GENERALES

De buena calidad.

14.3 NIVEL +1.05 METROS:

El Nivel +1,05 metros, comprende la parte interna del edificio donde funciona en la actualidad la Empresa People Contact.

14.3.1 ACCESO

Se accede directamente por la Carrera 17.

14.3.2 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

14.3.2.1 PAREDES

Muros revocados estucados y pintados

14.3.2.2 CIELORASO

Revoque y pintura en perlita sobre estructura en concreto reforzado.

14.3.2.3 PISO

En baldosa de granito pulido.

14.3.2.4 PUERTAS Y VENTANERIA

Las puertas de acceso a las oficinas en Aluminio con marco en aluminio, las puertas interiores en aluminio, la ventanearía en vidrio templado con estructura metálica y aluminio.

14.3.2.5 ACABADOS GENERALES

De buena calidad.

14.4 NIVEL +3.45 METROS:

En este Nivel en su parte interna se localizan cinco oficinas.

14.4.1 ACCESO

El acceso a estas oficinas es en el primer descanso en las escaleras que conducen al nivel +6.30.

14.4.2 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

14.4.2.1 PAREDES

Muros revocados estucados y pintados

14.4.2.2 CIELORASO

Revoque y pintura en perlita sobre estructura en concreto reforzado.

14.4.2.3 PISO

En baldosa y vinisol.

14.4.2.4 PUERTAS Y VENTANERIA

Las puertas de acceso a las oficinas en lámina prensada con marco metálico y pintura, las puertas interiores en madera y pintadas, la ventanearía en vidrio templado con estructura en metálica.

14.4.2.5 ACABADOS GENERALES

De buena calidad.

14.5 NIVEL +6.30 METROS:

El Nivel +6.30 metros, parte interna del edificio donde se encuentran los locales comerciales, las áreas de concesión (burbujas) áreas destinadas para depósito o local comercial, locales comerciales, áreas de explotación comercial y publicitaria, las oficinas del terminal, la oficina de la administración, y dos áreas de instalaciones sanitarias, los bienes a avaluar se encuentran en reste nivel.

14.5.1 ACCESO

Se accede por dos juegos de escaleras que ascienden del nivel +1.05 metros y por dos puentes de la rampa de desabordaje de pasajeros.

14.5.2 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

14.5.2.1 PAREDES

Muros de los locales comerciales y oficinas, revocados estucados y pintados.

Muros de las burbujas con enchape a media altura y algunas con vidrio en estructura metálica.

14.5.2.2 CIELORASO

En icopor en estructura de aluminio y lámina de triplex; en estructura de madera en los locales comerciales.
Burbujas, vidrio en estructura metálica.

14.5.2.3 PISO

En baldosa de granito pulido y cerámica

14.5.2.4 PUERTAS EXTERIORES

Las puertas de acceso a los locales comerciales son cortinas enrollables en lámina prensada, de las instalaciones sanitarias, en lámina prensada con marco metálico y pintura en aceite, en las burbujas puertas metálicas y vidrio templado.

14.5.2.5 INSTALACIONES SANITARIAS

Paredes:	Enchapadas en cerámica.
Pisos:	Baldosa en grano pulido
Mesones:	En concreto cubiertos con granito pulido
Sanitarios:	Sanitarios, Orinales de pared y lavamanos en porcelana.

14.5.2.6 ACABADOS GENERALES

De buena calidad.

15. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método:

Para la realización del presente avalúo se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, – NIIF 13 o IFRS 13, tal como se relaciona a continuación y la Metodología establecida en la resolución No 620 del IGAC que establece similar metodología:

ENFOQUE DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio, a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

ENFOQUE DE INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

ENFOQUE DE COSTOS:

Es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto del avalúo, utilizando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha del estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

TECNICA RESIDUAL:

Es la que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo.

Por las características de los lotes que corresponden con la zonificación, por su tamaño, localización, uso potencial y estado, se consideró que el método más apropiado para su valuación es el **Enfoque del Mercado**.

El **Enfoque del Mercado** establecido en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos. Este método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de encuestas a especialistas inmobiliarios, avalúos recientes, constructores, bases de datos y expertos avaluadores de la Ciudad.

15.1 INVESTIGACIÓN DEL MERCADO.

Se buscaron ofertas de locales en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al local que estamos avaluando, las cuales fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del bien.

Se eligieron ofertas en venta de locales, ubicados en el sector y sectores que contaran con las mismas características del bien avaluado.

METODO VALUATORIO: MERCADO						
FECHA:	DICIEMBRE DE 2024					
DIRECCION:	URBANIZACION CALLE 19 ANTIGUO TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES					
ZONA:	URBANO	MANIZALES				
ESTRATO:						
PERITO:	VALORA METRO CUADRADO S.A.S.					
PERITO O ENTIDAD						
NOMBRE DE LOS PERITOS O ENTIDAD	**TELEFONO O CODIGO**	**OFERTA**	**% NEGOCIACION**	**OFERTA AJUSTADA**	**AREA**	**VALOR m²**
Millan y Asociados	2791024595	$ 22.000.000	0,9	$ 19.800.000	4	$ 4.950.000,00
Inmobiliaria Restrepo Echeverri	5809544	$ 200.000.000	0,9	$ 180.000.000	36	$ 5.000.000,00
Bienes Raices Risaralda	6828806	$ 185.000.000	0,9	$ 166.500.000	33	$ 5.045.454,55
Vista Inmobiliaria	191536935	$ 155.000.000	0,9	$ 139.500.000	27	$ 5.166.666,67
INMOBILIARIOS - CENTRO	927-7286	$ 80.000.000	0,9	$ 72.000.000	13,71	$ 5.251.641,14
Administra Bienes Raíces	191537341	$ 85.000.000	0,9	$ 76.500.000	14	$ 5.464.285,71
Echeverri	191493739	$ 200.000.000	0,9	$ 180.000.000	32	$ 5.625.000,00
Millan y Asociados	279200259	$ 165.000.000	0,9	$ 148.500.000	26	$ 5.711.538,46
		PROMEDIO				$ 5.276.823,32

15.2 MEMORIAS (DE CÁLCULO).

METODO VALUATORIO: MERCADO						
FECHA:	DICIEMBRE DE 2024					
DIRECCION:	URBANIZACION CALLE 19 ANTIGUO TERMINAL DE TRANSPORTES DE MANIZALES					
ZONA:	URBANO	MANIZALES				
ESTRATO:						
PERITO:	VALORA METRO CUADRADO S.A.S.					
PERITO O ENTIDAD						
NOMBRE DE LOS PERITOS O ENTIDAD	**TELEFONO O CODIGO**	**OFERTA**	**% NEGOCIACION**	**OFERTA AJUSTADA**	**AREA**	**VALOR m²**
Millan y Asociados	2791024595	$ 22.000.000	0,9	$ 19.800.000	4	$ 4.950.000,00
Inmobiliaria Restrepo Echeverri	5809544	$ 200.000.000	0,9	$ 180.000.000	36	$ 5.000.000,00
Bienes Raices Risaralda	6828806	$ 185.000.000	0,9	$ 166.500.000	33	$ 5.045.454,55
Vista Inmobiliaria	191536935	$ 155.000.000	0,9	$ 139.500.000	27	$ 5.166.666,67
INMOBILIARIOS - CENTRO	927-7286	$ 80.000.000	0,9	$ 72.000.000	13,71	$ 5.251.641,14
Administra Bienes Raíces	191537341	$ 85.000.000	0,9	$ 76.500.000	14	$ 5.464.285,71
Echeverri	191493739	$ 200.000.000	0,9	$ 180.000.000	32	$ 5.625.000,00
Millan y Asociados	279200259	$ 165.000.000	0,9	$ 148.500.000	26	$ 5.711.538,46
		PROMEDIO				$ 5.276.823,32
N°. DE MUESTRAS DE MERCAI	8,00					
PROMEDIO ARITMETICO	5.276.823,32					
DESVIACION ESTANDAR	291.569,93					
COEFICIENTE DE VARIACION (	5,53					
LIMITE SUPERIOR	5.568.393,25					
LIMITE INFERIOR	4.985.253,38					
VALOR M² INTEGRAL*	$ 5.568.393,25					
FACTOR UBICACIÓN	$ 0,9					
VALOR RESULTANTE	$ 4.911.322,84					
VALOR PROMEDIO EN LA ZON	$ 5.276.823,32					
		VALOR ADOPTADO				**$ 4.911.322,84**

Para el presente Avalúo se utilizó información de mercado reciente de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación. Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

15.3 CONVERGENCIA ENTRE VALOR DE MERCADO Y VALOR RAZONABLE

La expresión Valor de Mercado y el término Valor Razonable que aparece comúnmente en las normas de contabilidad en general son compatibles, incluso conceptos idénticos.
El Valor Razonable, como concepto contable, se define en las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera) y en otras normas contables, como la cantidad por la que puede intercambiarse un activo, o saldarse un pasivo, entre el comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre.

El Valor Razonable se usa frecuentemente para reportar valores tanto de mercado como los valores distintos al Valor de Mercado para la elaboración de estados financieros. Si puede establecerse el Valor de Mercado de un activo, entonces este valor será igual al Valor Razonable.

El Valor Razonable de un activo fijo usualmente es su Valor de Mercado.

16. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El comportamiento de oferta y demanda de inmuebles en el sector es activa, existe actualmente demanda de terrenos aptos para desarrollar proyectos urbanísticos.

17. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Los predios presentan una valorización segura y constante.

18. CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL AVALUO

De acuerdo con Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de Agosto de 2.017, Concejo Municipal de Manizales por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del

Municipio de Manizales, el inmueble objeto del presente avalúo, se encuentra clasificado como suelo urbano.

Se trata de un Local Comercial N° C-162, localizado en el nivel +6.30 del Antiguo Terminal de Transportes de Manizales PH, ubicado en la Avenida 19 N° 15-10 en el Barrio Los Agustinos; local comercial de propiedad de MORENO A Y CIA. S.EN C.

La construcción se encuentra en buen estado de conservación al momento de la visita.

Para la tasación del valor por metro cuadrado del terreno se tuvo en cuenta el método Comparativo o de Mercado.

19. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Elementos inherentes al inmueble considerados como determinantes al efectuar la valuación:

- Identificación del predio
- El inmueble, ubicación y tipo
- El sector, clase y desarrollo, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías
- Normas municipales que rigen el sector
- Seguridad
- Títulos de propiedad, Escritura Pública, Ficha y Carta Catastral
- El terreno donde se encuentra levantada la construcción, su aspecto físico
- Linderos y dimensiones
- La edificación, distribución, destinación
- Áreas construidas.
- Detalle general de los materiales de construcción, cimentación
- Acabados generales y particulares
- Oferta y demanda de este tipo de inmuebles
- Situación del mercado inmobiliario, del sector de la construcción y la economía del país en el momento actual.

20. RESULTADO DEL AVALÚO

Los valores asignados al presente estudio, fueron confrontados, analizados y estructurados el día 11 de Diciembre de 2.024.

VALOR COMERCIAL RAZONABLE COMERCIAL

ÍTEM	ÁREA m²	VALOR UNITARIO m²	VALOR TOTAL
LOCAL COMERCIA # C-162 100-84013 NIVEL + 6.30	4,32	$ 4.911.322,84	$ 21.216.914,69
VALOR PARCIAL			**$ 21.216.914,69**
VALOR TOTAL			**$ 21.216.914,69**

$21.216.914,69

SON: VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS DIECISÉIS MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS CON 69/100 MONEDA CORRIENTE.

21. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El valuador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

22. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El valuador ha realizado una visita y verificación personal al bien inmueble objeto de valuación, nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe; ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

23. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

23.1 NOMBRE DEL AVALUADOR

Este informe fue elaborado por:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. No. AVAL-10.265.760

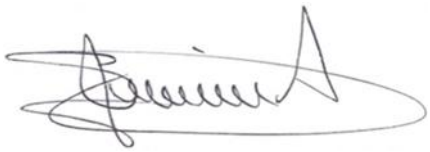
23.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. No. AVAL-10.265.760

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

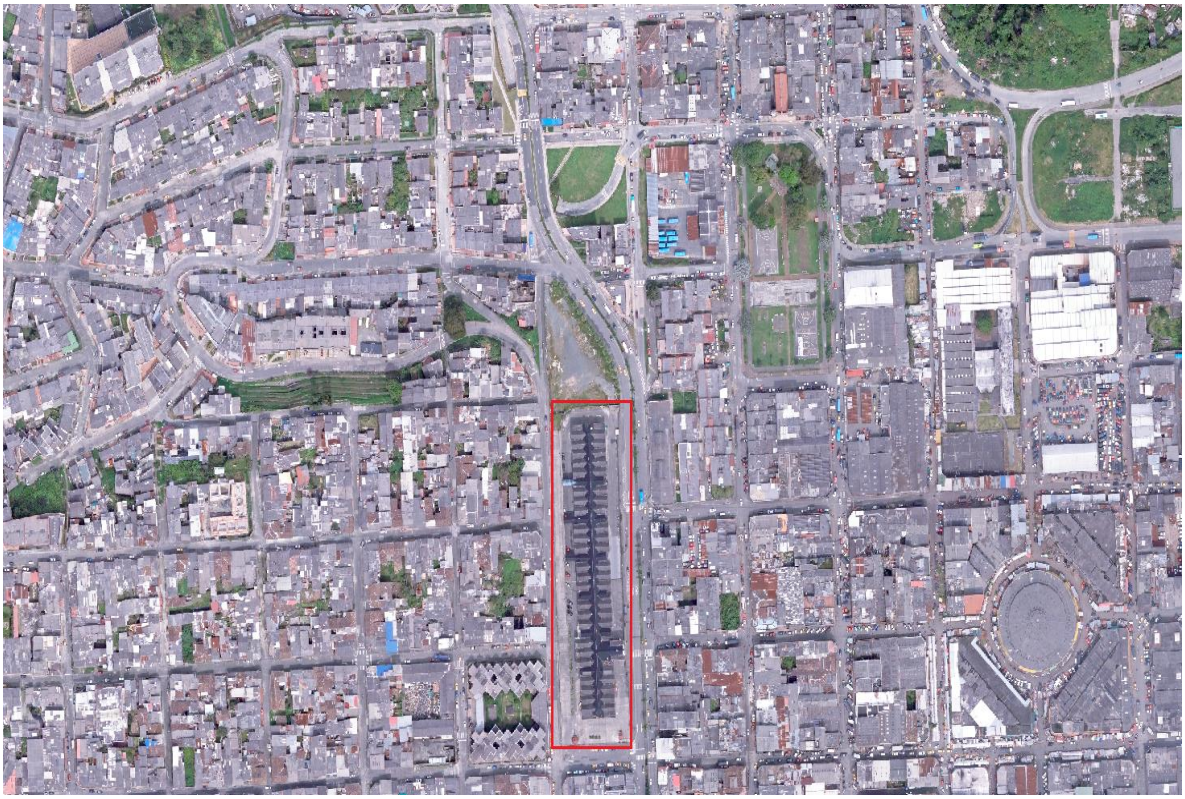
Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética no nos encontramos incursos en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que nos confieren para adelantar la realización del presente avalúo.

FIRMA DEL AVALUADOR



JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. No. AVAL-10.265.760

24. ANEXOS












peoplecontact
CONTACT CENTER & TECHNOLOGY


162


162


162


161