VALORA METRO CUADRADO

AVALUO 2024- 1051

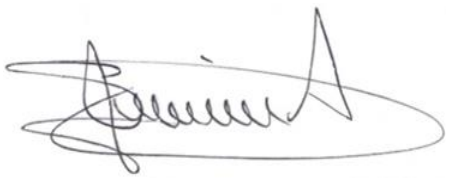
Manizales, Agosto 15 2024

Señores
INFI-MANIZALES
Dr. HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA
Gerente General.
Ciudad.

Apreciados Señores:

De acuerdo al contrato N° 2024-07-079 le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO DE RENTA CORPORADO URBANO**, del inmueble identificado con los Folios de matrícula. Inmobiliaria No. 100-79868 y 100-42997 ubicado en la Carrera 23 N° 31-14/16, de propiedad de INFI-MANIZALES, en el Municipio de Manizales Caldas.

Cordial saludo,



JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Gerente

CONTENIDO

		Página
1.	INTRODUCCION	3
2.	OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	3
3.	REFERENCIAS NORMATIVAS	3-4
4.	SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	4
5.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
6.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	5
7.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	5
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	6
10.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
11.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6-10
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	10
13.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	11-14
14.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	14
15.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	14
16.	CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL VALUO	14
17.	CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS	14
18.	RESULTADO DEL AVALÚO	15
	RESUMEN VALOR DE ARRENDAMIENTO DEL LOTE DE TERRENO	15
19.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	15
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	15
21.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	16
	FIRMA DEL AVALUADOR	16
22.	ANEXOS	17

AVALUO DE RENTA URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El valor que **VALORA METRO CUADRADO** le 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 de renta del inmueble.

El avalúo practicado, corresponde al valor de renta 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, la cual sustenta el levantamiento topográfico (40.51m²).
- Escritura Pública No suministrada.
- 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.
- Base de datos.
- Para la realización del presente avalúo Valora Metro Cuadrado utilizó los métodos de comparación o de mercado; se basó en los datos de transacciones y avalúos recientes de predios en este sector, estos para la determinación del valor razonable del lote de terreno; así mismo se consultaron las bases de datos de sus Avaluadores.

- 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).

3.1. BASES DE LA VALUACION

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

3.1.1 Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

3.1.2 Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3.1.3 Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.

Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

3.1.4 Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

3.1.5 Ley 388 del 18 de Julio de 1997.

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991, y se dictan otras disposiciones.

3.1.6 Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01.

Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

3.2 DEFINICION

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

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

RNA: Registro Nacional de Avaluadores
P.O.T: Plan de Ordenamiento Territorial
IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

5.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
NIT: 890.801.059-0

5.3 NOMBRE DEL PROPIETARIO
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

5.4 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
NIT: 890.801.059-0.

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 renta.

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-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 N° 1375 de Noviembre 28 de 2008, Notaria Primera de Manizales Caldas y la Escritura Publica N° 1775 de Noviembre 28 de 2008).

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
Julio 29 de 2024.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
Agosto 13 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 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 lote 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 utilizaron los métodos comparativos o de mercado que buscan establecer el valor de renta del lote de terreno.

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

Folios de matrícula. No. 100-79868 y 100-42997.

Cedula Catastral. N° 17001010500000278000200000000 y 17001010500000278000300000000.

Escritura Pública N°.1375 de Noviembre 28 de 2008, Notaria Primera de Manizales Caldas y la Escritura Publica N° 1775 de Noviembre 28 de 2008.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

11.1 PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

11.2 DEPARTAMENTO

Caldas.

11.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Manizales.

11.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Carrera 23 N° 31-14/ 16.

11.5 NOMBRE DEL BARRIO

Fundadores.

11.6 ESTRATO

No residencial.

11.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

11.7.1 Localización

Manizales Caldas

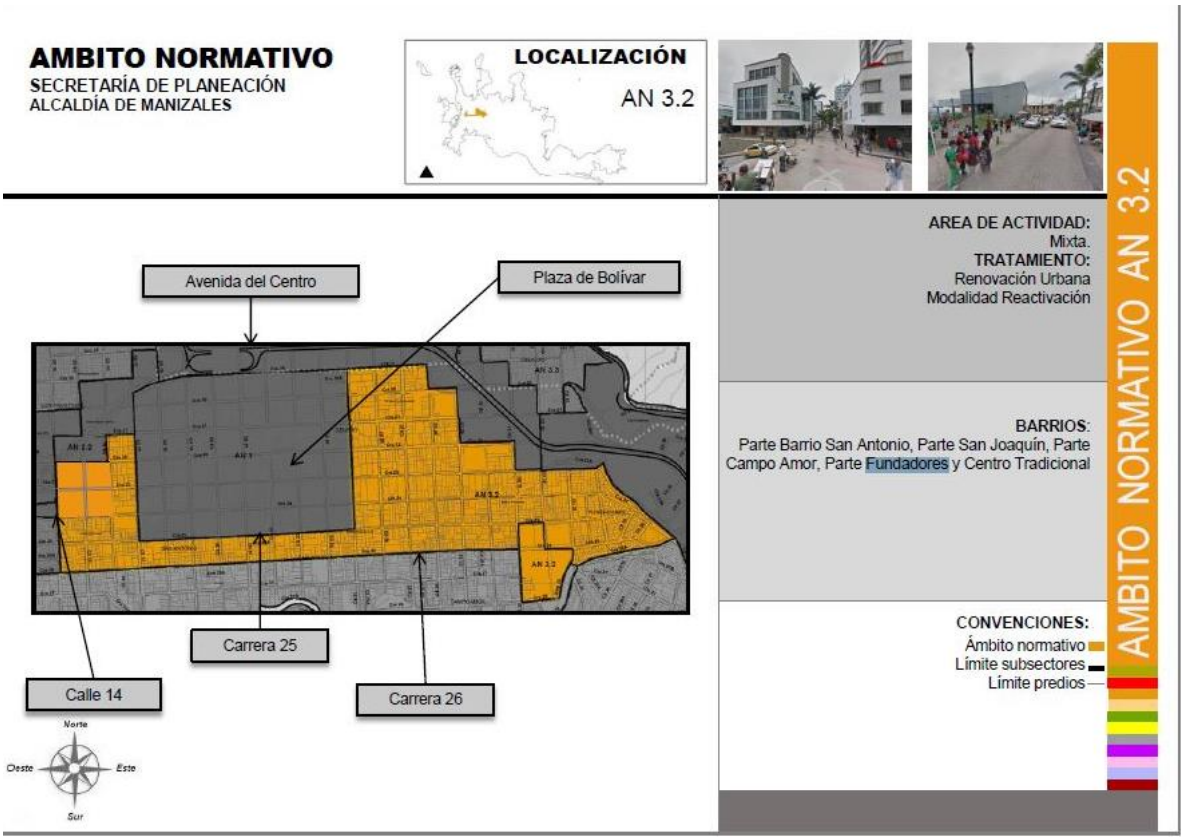
11.7.2 Servicios públicos

Este predio en su entorno cuenta con todos los servicios públicos suministrados por las diferentes Empresas Publicas de Manizales.

11.7.3 Usos predominantes

En el sector se encuentran varios usos o actividades: comercio y servicios, institucional, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

11.7.4 Normatividad urbanística del sector



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C_1, S_{-8}, S_{-12}, IA_{-1}, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo-Medio-Alto	Cuando se trate de agrupaciones de locales comerciales, este tipo de actividades debe cumplir con los requisitos del Decreto 1469/2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción)
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
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	

AMBITO NORMATIVO AN 3.2

REQUERIMIENTOS GENERALES

- Para las actividades de Usos Permitidos, que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del inmueble, se permitirá el pago de las plazas de parqueo al fondo de compensación. En caso de ser construcciones nuevas, los parqueaderos se deben desarrollar al interior del predio.
- Los BIENES DE INTERES CULTURAL deben acogerse a la resolución 0785 del 31 de Julio de 1998, Plan Especial de Protección aprobado por el Ministerio de Cultura.
- Los predios medianeros, que den su único frente sobre la carrera 23 estarán exentos del requerimiento de parqueaderos al interior del predio, pero deberán compensarlos al fondo de compensación.
- En inmuebles declarados como de BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC), que requieran intervenciones arquitectónicas o estructurales para el desarrollo de la actividad, el interesado debe presentar un proyecto a la Junta de Protección del Patrimonio y obtener concepto PREVIO favorable por parte de la misma.

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 para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

11.7.5 Vías de acceso

Carrera 23 vía principal arteria que comienza en el sector del Parque Olaya y termina en el sector de Milán. En ella se desarrollan varios usos como vivienda, comercio y servicios, las vías son con pavimento de concreto y asfalto, con andenes y sardineles en concreto y están en buenas condiciones de funcionamiento.

11.7.6 Topografía

Con pendiente del 3 – 7%

11.7.7 Servicio de transporte público

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

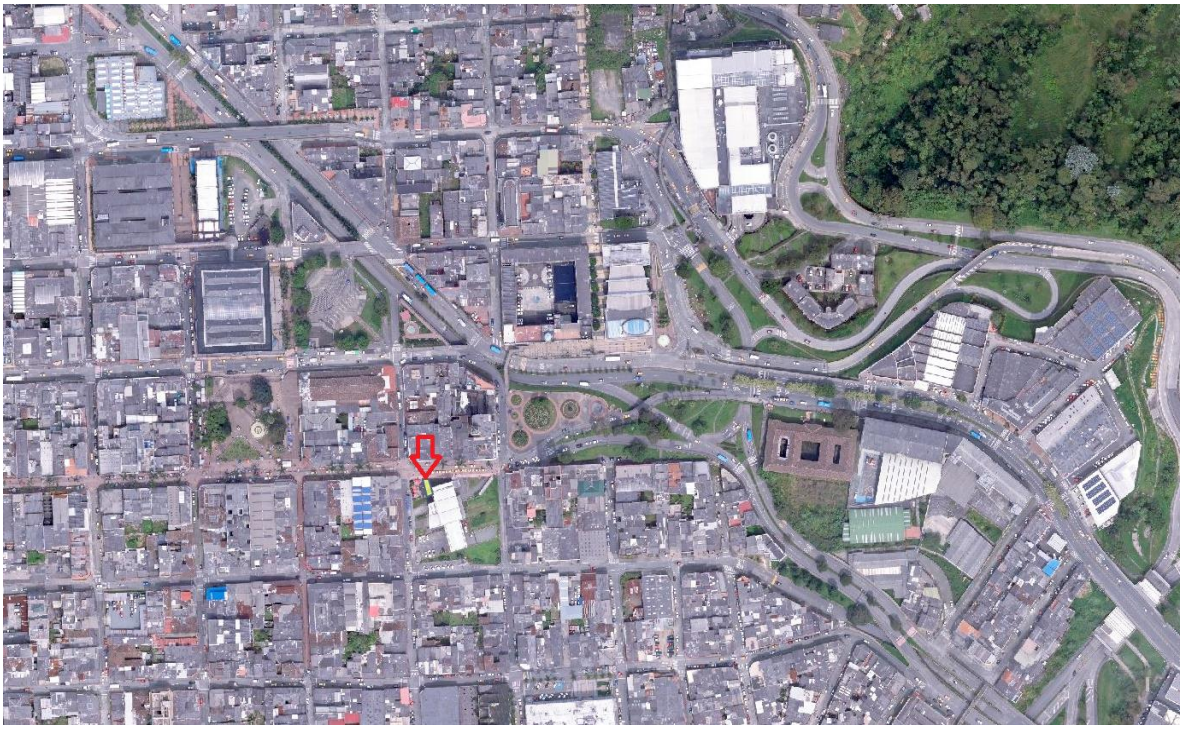
11.7.8 Tipo de transporte

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

11.7.9 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



11.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.8.1 Tipo de bien inmueble
Lote de terreno.

11.8.2 Uso actual
Lote de terreno sin construcción.

11.8.3 Ubicación
Este predio se encuentra localizado en la Carrera 23 entre calles 31 y 32 en el Barrio Fundadores Comuna Cumanday, Municipio de Manizales Caldas.

11.8.4 Terreno
Según Información suministrada por el solicitante, (levantamiento planímetro realizado por PATRICIA CUBILLOS LOPEZ) el área del lote de Terreno es:
Área total del lote de terreno 40.51 metros cuadrados.

11.8.5 Linderos
Descritos en la Escritura. Publica N° 1375 de Noviembre 28 de 2008, Notaria Primera de Manizales Caldas y la Escritura Publica N° 1775 de Noviembre 28 de 2008.

11.8.6 Topografía
Con pendiente del 3 – 7%

11.8.7 Cerramientos
Sin cerramiento.

11.8.8 Forma
Irregular.

11.8.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura	**:** 2.128 msnm
Temperatura	**:** 18º C
Precipitación	**:** 134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)
Piso Térmico	**:** Frio.

11.8.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:
Carrera 23, en ella se desarrollan varios usos como vivienda, comercio y servicios, las vías son con pavimento de concreto y asfalto, con andenes y sardineles en concreto y están en buenas condiciones de funcionamiento.

11.8.11 Vías Internas:
No aplica.

11.8.12 Cercas Perimetrales e Internas:
Sin.

11.8.13 Redes de Servicios:
Este predio no cuenta con los servicios.

11.8.14 Otros:
El predio no posee servidumbres ni afectaciones.

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

11.8.16 Predios importantes del sector
Estación Cable aéreo Fundadores, Parque Fundadores, Centro de convenciones fundadores, Parque de caldas, Iglesia La Inmaculada, entre otros.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

12.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA
100-79868 y 100-42997.

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD
Escritura Pública N° 1375 de Noviembre 28 de 2008, Notaria Primera de Manizales Caldas y la Escritura Publica N° 1775 de Noviembre 28 de 2008.

12.3 CÉDULA CATASTRAL
17001010500000278000200000000 y 17001010500000278000300000000.

13. 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 actual 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.

13.1. INVESTIGACIÓN DEL MERCADO Y MEMORIAS (DE CÁLCULO).

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos

avaluando, las cuales fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

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

METODO VALUATORIO: MERCADO						
FECHA:	AGOSTO DE 2024					
DIRECCION:	CARRERA 23 N° 31-14-16 FUNDADORES					
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**
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191351082	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	42	$ 53.571,43
CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS -	8847773	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	41,55	$ 54.151,62
INMOBILIARIA Grupo República	6872962	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	41	$ 54.878,05
PROVIDENCIA INMOBILIARIA	191438470	$ 2.600.000	0,9	$ 2.340.000	42	$ 55.714,29
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279059054	$ 2.000.000	0,9	$ 1.800.000	32	$ 56.250,00
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279053506	$ 2.000.000	0,9	$ 1.800.000	31	$ 58.064,52
MILLAN & ASOCIADOS	6873027	$ 3.100.000	0,9	$ 2.790.000	48	$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljubb	191454661	$ 3.100.000	0,9	$ 2.790.000	48	$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljubb	191454789	$ 2.200.000	0,9	$ 1.980.000	34	$ 58.235,29
	PROMEDIO					$ 56.346,13

13.2. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

13.3. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

El predio objeto de esta valoración se encuentra localizado en la Carrera 23 31-14/16 Barrio Centro, con topografía entre 3– 7%.

13.3.4 MEMORIAS (DECÁLCULO).

METODO VALUATORIO: MERCADO						
FECHA:	SEPTIEMBRE DE 2024					
DIRECCION:	CARRERA 23 N° 31-14-16 FUNDADORES					
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**
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191351082	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	42	$ 53.571,43
CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS - CENTRO INMOBILIARIO	8847773	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	41,55	$ 54.151,62
INMOBILIARIA Grupo República	6872962	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	41	$ 54.878,05
PROVIDENCIA INMOBILIARIA	191438470	$ 2.600.000	0,9	$ 2.340.000	42	$ 55.714,29
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279059054	$ 2.000.000	0,9	$ 1.800.000	32	$ 56.250,00
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279053506	$ 2.000.000	0,9	$ 1.800.000	31	$ 58.064,52
MILLAN & ASOCIADOS	6873027	$ 3.100.000	0,9	$ 2.790.000	48	$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljubb	191454661	$ 3.100.000	0,9	$ 2.790.000	48	$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljubb	191454789	$ 2.200.000	0,9	$ 1.980.000	34	$ 58.235,29
	PROMEDIO					$ 56.346,13
N°. DE MUESTRAS DE MERCADO	9,00					
PROMEDIO ARITMETICO	56.346,13					
DESVIACION ESTANDAR	1.868,46					
COEFICIENTE DE VARIACION (%)	3,32					
LIMITE SUPERIOR	58.214,59					
LIMITE INFERIOR	54.477,67					
VALOR M² INTEGRAL*	$ 58.214,59					
FACTOR ADECUACION	$ 0,77					
VALOR RESULTANTE	$ 44.825,24					
VALOR PROMEDIO EN LA ZONA	$ 56.346,13					
		VALOR ADOPTADO				**$ 44.825,24**

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.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes manifestaron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplica un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 10%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

14. 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.

15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Los predios presentan una valorización segura y constante.

16. 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 predio identificado con las Fichas Catastrales Cedulas Catastrales N° 170010105000002780002000000000 y 170010105000002780003000000000,se encuentra clasificado como suelo urbano.

Se trata de una construcción donde se halla la Terminal del Cable Aéreo de Manizales en el sector de Los Fundadores, de propiedad del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

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

17. 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
- 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.

18. RESULTADO DEL AVALÚO

Los valores asignados al presente estudio, fueron confrontados, analizados y estructurados el día 13 de Agosto de 2024.

RESUMEN VALOR DE ARRENDAMIENTO DEL LOTE DE TERRENO EN BRUTO

ÍTEM	ÁREA M²	VALOR UNITARIO M²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO 100-79868 Y 100-42997	40,51	$ 44.825,24	$ 1.815.870,30
VALOR PARCIAL			$ 1.815.870,30
VALOR TOTAL			**$ 1.815.870,30**

TOTAL VALOR ESTIMADO DE RENTA:
$ 1.815.870,76

SON: UN MILLÓN OCHOCIENTOS QUINCE MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS CON 30/100 MONEDA CORRIENTE.

19. 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.

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- El 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.

21. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

21.1 NOMBRE DEL VALUADOR

Este informe fue elaborado por:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. AVAL- 10.265.760

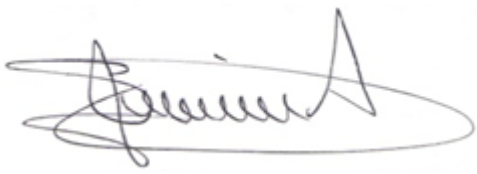
21.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. AVAL- 10.265.760

21.3 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.

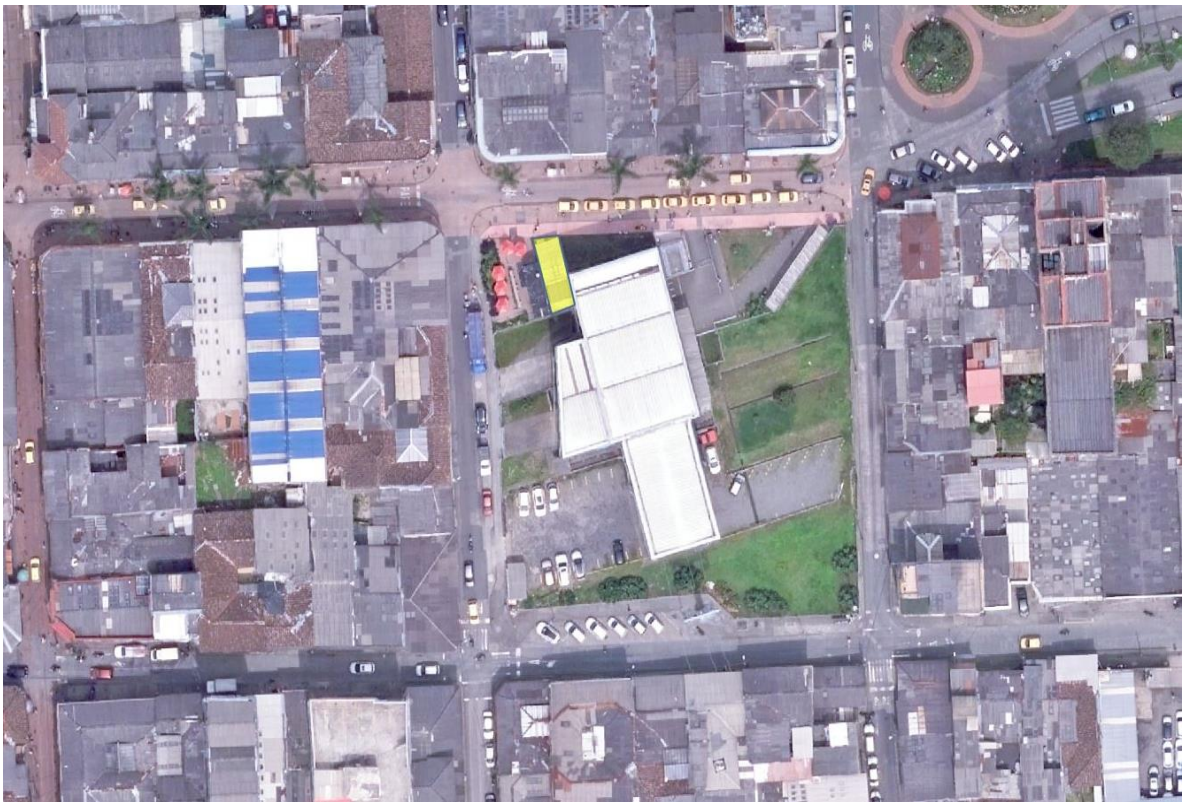
FIRMA DEL AVALUADOR



JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. AVAL- 10.265.760

21. ANEXOS














20


MAZDA CX-5
SERVICIO PUBLICO


San Juanitas