VALORA METRO CUADRADO

AVALUO 2024-1049

Manizales, Agosto 14 de 2024

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

De acuerdo con el contrato de prestación de servicios N° 2024-07-079, le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL URBANO** del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 100-48074 y Código Catastral No.17001010200000377002200000000, del lote de terreno ubicado en la Carrera 28B 48A-30, en el Barrio El Campin Municipio de Manizales Caldas.

Cordial saludo,

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Gerente

CONTENIDO

		Pagina
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	6-13
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	13
13.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	13-16
14.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	16
15.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	16
16.	CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL VALUO	16
17.	CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS	17
18.	RESULTADO DEL AVALÚO	18
	RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE	18
19.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	18
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	18
21.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL AVALUADOR	19
	FIRMA DEL VALUADOR	19
22.	ANEXOS	20

AVALUO COMERCIAL URBANO

1. INTRODUCCIÓN

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

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

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

La valoración practicada es el valor comercial del respectivo bien 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 sus características generales.

Para efectos de la determinación del valor del bien avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta el mercado inmobiliario en el sector, 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 a las áreas suministradas por el solicitante, las cuales sustenta el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-48074.

- Escritura Pública No. 1703 del 20 de Octubre de 2006, otorgada en la Notaría Tercera de Manizales 0129 dación en pago.

- Cédula Catastral No. 17001010200000377O022000000000.

- 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 utilizó los Métodos de Comparación o de Mercado; se basó en los datos de transacciones y avalúos recientes de predios en este sector y el Método Residual.

- 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).

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.

R.A.A: Registro Abierto de Avaluador
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 pretende dar a la presente valuación es de tipo comercial.

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).

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 12 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 los Métodos Comparativo o de Mercado y el método residual.

El Método Comparativo o de Mercado y el método residual establecidos en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC son aceptados por la Ley Colombiana como metodologías para la ejecución de avalúos. Estos métodos busca establecer el valor razonable del terreno a partir de investigaciones en el mercado inmobiliario.

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

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Se 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 y se utilizó el método comparativo o 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.

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

Folio de matrícula. N° 100-48074.
Cedula Catastral. N° 17001010200000377002200000000000.
Escritura Pública No. 1703 del 20 de Octubre de 2006, otorgada en la Notaría Tercera de Manizales 0129 dación en pago.

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 28B 48A-30

11.5 NOMBRE DEL BARRIO

El Campin

11.6 NOMBRE DE LA COMUNA

La Estación

11.7 ESTRATO

Estratificación socio-económica Cuatro en el sector. Se aclara que el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial, de acuerdo con lo establecido en la Ley 142 de 1994.

11.8 INFORMACIÓN DEL SECTOR

11.8.1 Localización

El inmueble se encuentra localizado en las siguientes coordenadas: 5°, 03' 37,01" Norte 75°,30'09,55" Oeste., en la Carrera 28B con Calle 48A Barrio El Campin, en el Municipio de Manizales Caldas.

11.8.2 Servicios públicos

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

11.8.3 Usos predominantes

En el sector se encuentran varios usos o actividades como comercio, 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, el predio identificado con la ficha catastral 17001010200000377002200000000, se encuentra clasificado como suelo urbano.

LOTE DE TERRENO CARRERA 28B # 48A-30 BARRIO EL CAMPIN

Usos del Suelo:

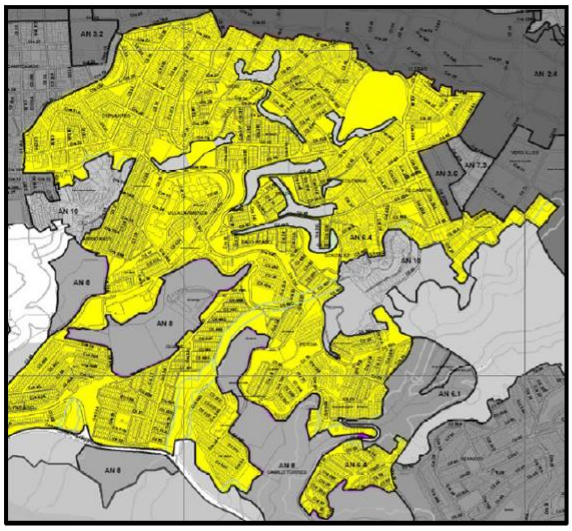
AMBITO NORMATIVO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN









AREA DE ACTIVIDAD:
Residencial.
TRATAMIENTO:
Consolidación Urbana.

BARRIOS:
Cervantes, Uribe, Vélez, Los Álamos, El Palmar, Villa Carmenza, Arrayanes, El Prado, Bajo Prado, Colombia, El Campín, González, El Paraíso, Guamal, Persia, Eucaliptus, Isabela, Villa Mercedes, Santos, El Portal de San Luis.

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 6.4

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, S-8, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo - Medio	
C-5	Bajo – Medio	A excepción de los códigos G453000 y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	Podrá desarrollar la actividad con código CIIU S96091 en todo el sector, en inmuebles superiores a 300 m²
S-3	Alto	Requiere Concepto Previo de la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal y únicamente en el sector del El Guamal.
S-5	Bajo-Medio	
S-9	Medio	Requiere insonorización.
S-12	Bajo - Medio -Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio-Alto	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria). Impacto Alto únicamente en el Cementerio.
S-15	Medio	
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-22	Bajo	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo – Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo – Medio	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo – Medio	
IC-1	Medio - Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	
IP-4, IE-5	Alto	Únicamente en el predio de la industria puntual establecida: Meals de Colombia.

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.

AMBITO NORMATIVO AN 6.4

11.8.5 Vías de acceso

Carrera 28B, vías que se encuentran debidamente pavimentadas y en buen estado de conservación.

11.8.6 Topografía

Con pendiente del 12 – 25%

11.8.7 Servicio de transporte público

Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de 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 busetas en un trayecto en promedio de 5 minutos y es prestado por diferentes empresas privadas, así como el servicio urbano de taxis.

11.8.10 Predios Importantes en el Sector

CAI el Campin, Tiendas D1, Vida Animal Clínica Veterinaria, Emergía, Parque Faenón, Hospital de Caldas entre otros.

LOCALIZACIÓN GENERAL



11.9 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.9.1 Tipo de bien inmueble
Lote de terreno Urbano

11.9.2 Uso actual
Lote de terreno sin uso al momento de la visita.

11.9.3 Ubicación
Este predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas: 5°, 03' 37,01" Norte 75°,30'09,55" Oeste., en la Carrera 28 con Calle 48A Barrio El Campin, en el Municipio de Manizales Caldas.

11.9.4 Terreno y construcción

Área según títulos	2.215,62 m²
Área según Masora (Gestor Catastra)	1.962,00 m²
Área construida	0,00

Áreas sujetas a verificación por parte del solicitante

11.9.5 Linderos
Se hallan descritos en la Escritura Pública No. 1703 del 20 de Octubre de 2006, otorgada en la Notaría Tercera de Manizales 0129 dación en pago.

11.9.6 Topografía
Con pendiente del 12 – 25%

11.9.7 Cerramientos
Sin cerramiento.

11.9.8 Forma
Irregular.

11.9.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura : 2.074 msnm
Temperatura : 17º C
Precipitación : 134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)
Piso Térmico : Frio

11.9.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:
Carrera 28B, construida en concreto rígido y se encuentra en buenas condiciones de funcionamiento.

11.9.11 Vías Internas:
El predio no posee vías internas.

11.9.12 Cercas Perimetrales e Internas:
Sin cerramiento.

11.9.13 Redes de Servicios:

El predio no cuenta con los servicios básicos.

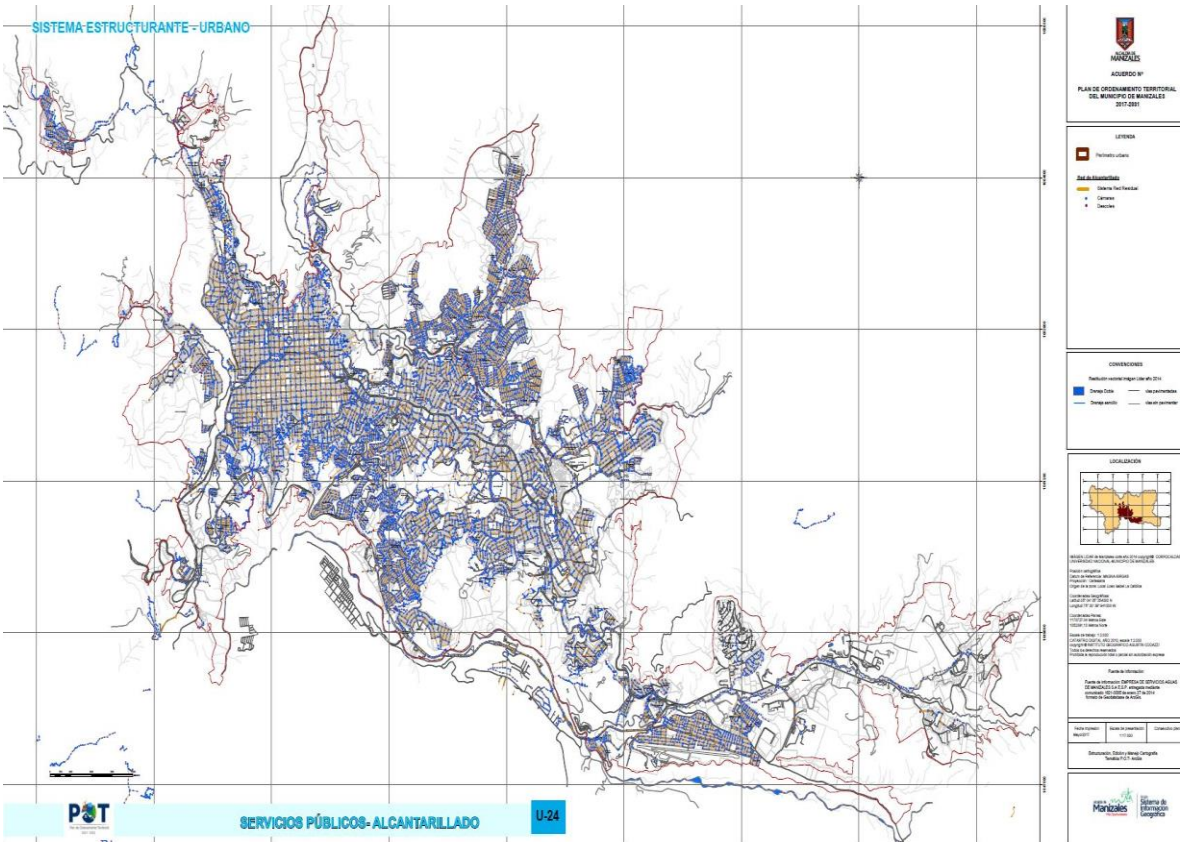
11.9.14 Servicios Comunales:

El predio goza de todos los servicios comunales existentes en el sector.

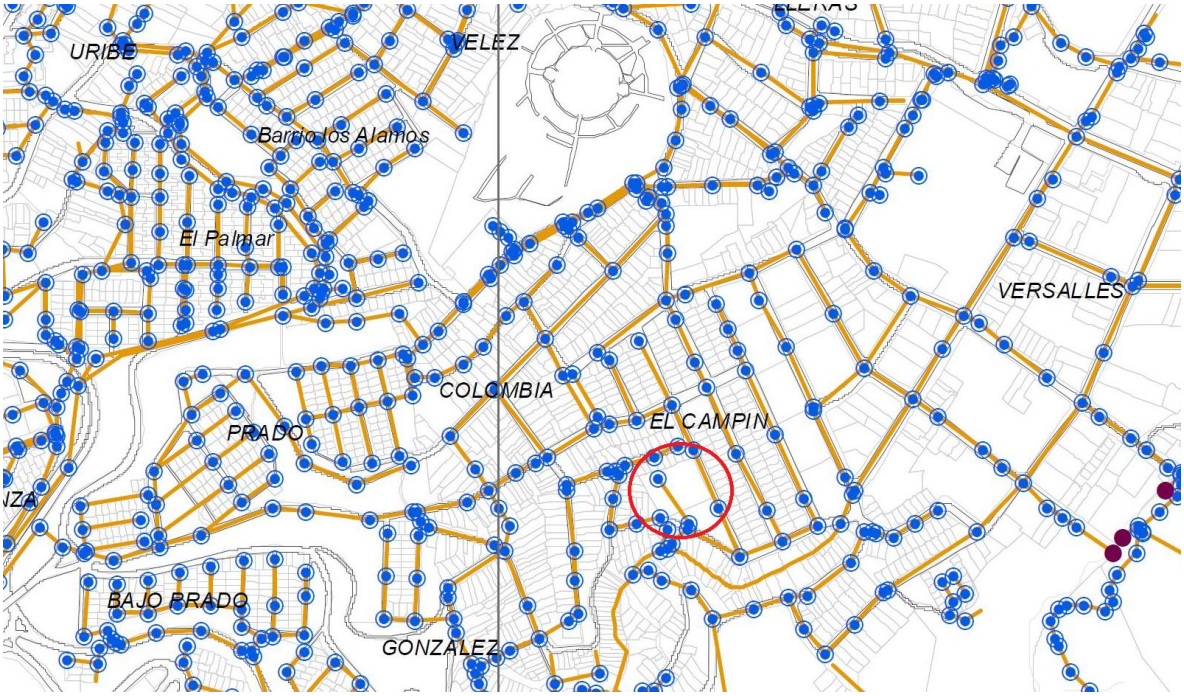
11.8.15 Otros:

El predio no presenta servidumbres según Certificado de Tradición, pero presenta la siguiente condición relacionada con aguas residuales.

Las determinantes urbanas relevantes para el bien denominado El Campin están referenciadas en las afectaciones de servicios públicos. El predio cuenta con una servidumbre de aproximadamente 44 metros de una red de alcantarillado que por la configuración topográfica va en sentido norte – sur. Vale la pena mencionar que ante dicha afectación desde INFIMANIZALES se hizo la consulta a Aguas Manizales S.A. E.S.P. y en respuesta con radicado 2872615-rad 05138 se informa que se trata de un tramo de tubería de concreto de 10" el cual se encuentra en buen estado y correcto funcionamiento. Es posible variar dicho tramo siempre y cuando se realice un estudio de prefactibilidad y viabilidad técnica y económica. En el siguiente plano U-24 Servicios Publico Alcantarillado se muestra la respuesta anteriormente explicada:



LOTE DE TERRENO CARRERA 28B # 48A-30 BARRIO EL CAMPIN





aguas de Manizales

MANIZALES, 12 de Octubre de 2021

Señor(a)(es):
HERNAN ROBERTO MENESES MARIN
DIRECTOR BIENES
Contacto : 155507
Petición Rad No: 2872615
CR 22 18 09 PISO 2 TORRE B –
INFIMANIZALES
Tel: 8879790

INFIMANIZALES
Radicacion 0001727
Fecha:15-10-2021 Hora: 11:43:58
Remitente: Aguas de Manizales
Destinatario: Hernan Roberto Meneses Marin

Referencia: Respuesta a Petición 2872615 -rad 05138
INFI MANIZALES- rad 0000752

Respetado(a)(s) señor(a)(es):

Aguas de Manizales S.A E.S.P tiene como propósito garantizarle a sus usuarios, suscriptores y comunidad la calidad, continuidad y cobertura de los servicios de acueducto y alcantarillado.

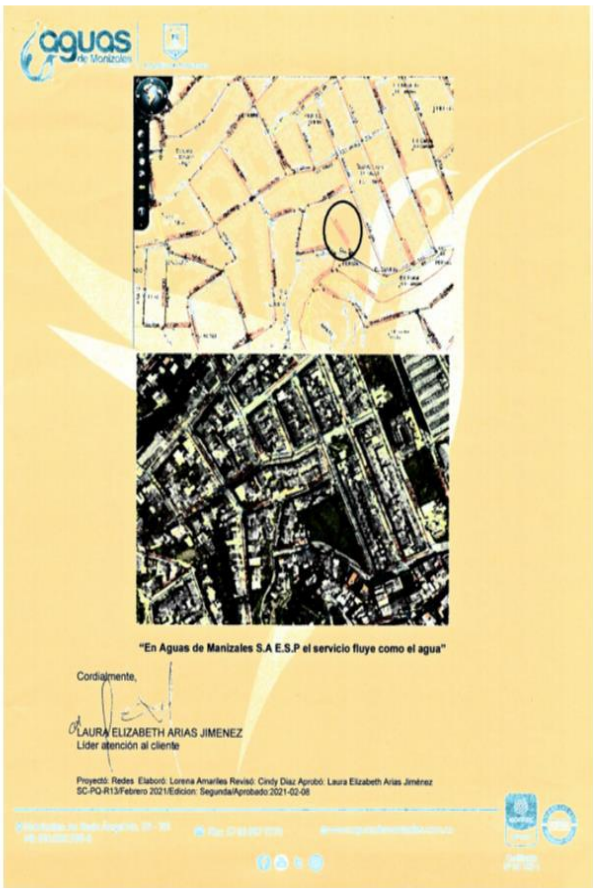
En atención al oficio de referencia allegado a esta empresa el día 24 de septiembre de 2021, en el cual solicita información sobre la línea de acueducto o alcantarillado del lote con dirección Cra 28B Nro. 48A-30 Brr El Campin, Aguas de Manizales S.A E.S.P le informa lo siguiente:

El proceso de Redes informa que se realizó inspección con CCTV a el tramo de tubería de alcantarillado en concreto de 10" comprendido entre las cámaras con ID 20518C y 20517C en el barrio el campin, tramo de tubería de alcantarillado, el cual se encuentra en buen estado y correcto funcionamiento.

Cabe resaltar que esta tubería recibe las aguas provenientes de los inmuebles ubicados en la parte alta de este sector.

De acuerdo con lo anterior y a el planteamiento urbanístico del proyecto a desarrollar el cual debe ser suministrado por ustedes, Aguas de Manizales S.A. E.S.P. estudiará la posibilidad de variar dicho tramo de red, para lo cual se realizará un estudio de pre-factibilidad y viabilidad técnica y económica, esto con el fin de estimar los costos aproximados y si es o no posible realizar dicha intervención de acuerdo con las características específicas del sector.
Es de anotar que de acuerdo con los resultados obtenidos del estudio anterior está la posibilidad de que el proyecto a ejecutarse en este predio reciba estas aguas en servidumbre.

Ver imágenes.



aguas de Manizales

"En Aguas de Manizales S.A E.S.P el servicio fluye como el agua"

Cordialmente,

LAURA ELIZABETH ARIAS JIMENEZ
Líder atención al cliente

Proyectó: Redes Elaboró: Lorena Amariles Revisó: Cindy Diaz Aprobó: Laura Elizabeth Arias Jiménez
SC-PO-R13/Febrero 2021/Edicion: Segunda/Aprobado 2021-02-08

LOTE DE TERRENO CARRERA 28B # 48A-30 BARRIO EL CAMPIN
El predio presenta una ocupación realizada por la propiedad localizada en la intersección de la Carrera 28B y la Calle 48ª para lo cual se talaron dos árboles, con un área aproxima de 14 m².



12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

12.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA
100-48074.

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD
Escritura Pública No. 1703 del 20 de Octubre de 2006, otorgada en la Notaría Tercera de Manizales 0129 dación en pago.

12.3 CÉDULA CATASTRAL
17001010200000377002200000000.

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 del lote que corresponden con la zonificación, por su tamaño, localización, uso actual y estado, se consideró que el método más apropiado para su valuación es la **Técnica Residual**.

La Técnica Residual establecida 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 los costos, las ventas y la utilidad de un proyecto.

13.1 MEMORIAS (DE CÁLCULO).

METODO RESIDUAL LOTE DE TERRENO	
FICHA CATASTRAL 17001010200000377002200000000	
SECTOR	**CAMPIN**
DESCRIPCION	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
AREA DE ACTIVIDAD	**RESIDENCIAL DE FUTURA DESARROLLO NO VIS, EXPANSIÓN URBANA**
USO PRINCIPAL	**VIVIENDA**
ITEM	**UNIDADES**
AREA BRUTA M²	2.215,62
AFECTACIONES M² SI LAS HAY	-
AREA NETA URBANIZABLE	2.215,62
CESION TIPO A EXIGIDA	332,34
CONTROL AMBIENTAL	40,00
CONTROL AMBIENTAL VALIDO COMO SES	13,29
CONTROL AMBIENTAL ADICIONAL	26,71
VIAS LOCALES DEL PROYECTO	221,56
TOTAL CESIONES	580,61
AREA UTIL	1.635,01
INDICE DE OCUPACION	654,00
ALTURA	15,00
AREA CONSTRUIDA	9.810,05
CIRCULACIONES INTERIORES	1.471,51
AREA VENDIBLE	8.338,54
AREA M² PROPUESTA PARA APARTAMEN	56,00
UNIDADES OBTENIDAS	148,90
ESTRUCTURA DE COSTOS	
VALOR DE VENTA DEL M²	3.970.870,87
VENTAS TOTALES	33.111.283.301,37
VALOR M² DE COSTO DIRECTO	1.497.800,00
VALOR TOTAL DEL COSTO DIRECTO	14.693.496.364,90
COSTOS INDIRECTOS	6.171.268.473,26
COSTO FINANCIERO	1.616.284.600,14
COSTO ADMINISTRATIVO	662.225.666,03
COSTO VENTAS	662.225.666,03
TOTAL COSTOS	23.805.500.770,35
COSTOS M² DE URBANISMO	80.000,00
TOTAL COSTO DE URBANISMO	130.800.697,60
GRAN TOTAL DE COSTOS	23.936.301.467,95
RESIDUO Y UTILIDAD (REPARTIR ENTRE LO	9.174.981.833,42
UTILIDAD %	5.960.030.994,25
VALOR DE LOTE %	3.214.950.839,17
VALOR M2 LOTE	**1.451.038,91**

13.2. 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.

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

El predio presenta una valorización segura y constante.

16. CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL AVALUO

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, el predio identificado con ficha catastral No. 17001010200000377000220000000000, se encuentra clasificado como suelo urbano.

Se trata de un lote de terreno de propiedad de INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

Para la tasación del valor por metro cuadrado se tuvo en cuenta el Método Residual.

PARA EL TERRENO: Su ubicación, relación frente-fondo, área y dimensiones, topografía, normas urbanísticas vigentes, posibilidades de desarrollo, disponibilidad de servicios públicos, entre otros.

PARA LA EDIFICACIÓN: Su ubicación, calidad de los materiales, acabados, funcionalidad, uso actual, adaptabilidad para otros usos, antigüedad, estado de conservación, mejoras necesarias, etc.

LOTE DE TERRENO CARRERA 28B # 48A-30 BARRIO EL CAMPIN PARA TODA LA PROPIEDAD: Circunstancias económicas actuales. Características generales del sector, estado actual, tendencias de desarrollo, vecindario, oferta y demanda existente en el terreno, Internet y en diversos medios especializados, negocios realizados, precios en el sector o en sectores homogéneos, AVALÚOS practicados en el sector o en sectores similares, tenencia, renta actual, posible rentabilidad, facilidad de negociación, entre otros.

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
- 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.

18. RESULTADO DEL AVALÚO

Los valores asignados al presente estudio, fueron confrontados, analizados y estructurados el día 12 de Agosto de 2024.

RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONBLE

ÍTEM	ÁREA M2	VALOR UNITARIO M2	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO 100-48074	2.215,62	$ 1.451.038,91	$ 3.214.950.839,17
VALOR PARCIAL			$ 3.214.950.839,17
VALOR TOTAL			$ 3.214.950.839,17

TOTAL, VALOR COMERCIAL:

$ 3.214.950.839,17

SON: TRES MIL DOSCIENTOS CATORCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON 17/100 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 AVALUADOR

21.1 NOMBRE DEL VALUADOR

Este informe fue elaborado por:

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

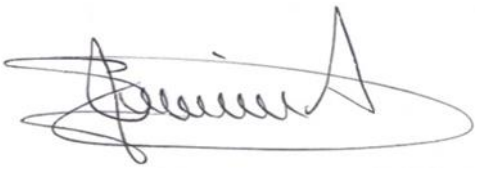
21.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

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

22. ANEXOS





LOTE DE TERRENO CARRERA 28B # 48A-30 BARRIO EL CAMPIN





LOTE DE TERRENO CARRERA 28B # 48A-30 BARRIO EL CAMPIN







LOTE DE TERRENO CARRERA 28B # 48A-30 BARRIO EL CAMPIN





