VALORA METRO CUADRADO

AVALUO 2024- 1051

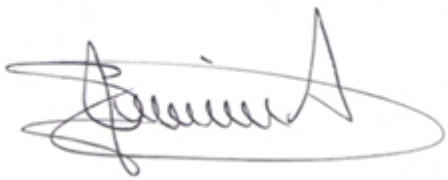
Manizales, Octubre 18 2024

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 URBANO**, del inmueble identificado con lo Folio de matrícula. Inmobiliaria No. 100-172429 ubicado entre las Calles 23 y 24, Carreras 14 y 15, denominado Terminal de Transporte Mixto, propiedad de INFI-MANIZALES, en el 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	6-11
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	11
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 ESPECIFICAS PARA DEFINIR EL VALUO	14
17.	CONSIDERACIONES GENERALES	14
18.	RESULTADO DEL AVALÚO	15
	RESUMEN VALOR DE ARRENDAMIENTO DEL LOTE DE TERRENO	15
19.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	16
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	16
21.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	16
	FIRMA DEL VALUADOR	17
22.	ANEXOS	18

AVALUO DE RENTA URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El valor que **VALORA METRO CUADRADO S.A.S.** 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 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, la cual sustenta el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-172429.

- Escritura Pública No. 708 de Diciembre 28 de 2007, otorgada en la Notaria Única de Villamaria Caldas.

- 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 S.A.S. 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 No. 708 de Diciembre 28 de 2007, Notaria Única de Villamaria Caldas).

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
Septiembre 27 de 2024.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
Octubre 16 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 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 utilizó el Método Comparativo o de Mercado que busca establecer el valor comercial del lote de terreno.

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

Folio de matrícula. No. 100-172429.

Cedula Catastral. N° 17001010300000345000010000000000.

Escritura No. 708 de Diciembre 28 de 2007, Notaria Única de Villamaria Caldas.

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

Calles 23 y 24, Carreras 14 y 15.

11.5 NOMBRE DE LA COMUNA

San José.

11.6 NOMBRE DEL BARRIO

Colon.

11.7 ESTRATO

No residencial 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

Manizales Caldas en las siguientes coordenadas: 5°, 4', 21.51" Norte 75°, 31', 0.98" Oeste.

11.8.2 Servicios públicos

Este predio 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 y servicios, institucional, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

11.8.4 Normatividad urbanística del sector

El concepto de usos del suelo del inmueble ubicado en las Calles 23 y 24 y las Carreras 14 y 15, (antigua Escuela Jorge Robledo), identificado con matricula inmobiliaria 100-172429 y ficha catastral 17001010300000345000010000000000, aplican los siguientes términos:

> El inmueble identificado con la ficha catastral número 17001010300000345000010000000000, se encuentra dentro del Macroproyecto San José, tal como lo establece la Resolución 1453 del 27 de julio de 2009 "Por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el Macroproyecto de Interés Social Nacional "Centro Occidente de Colombia-San José" en el Municipio de Manizales, Departamento de Caldas", modificada por la Resolución N° 0085 del 15 de Febrero de 2016, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

> La Resolución N° 0085 de 2016, en el artículo 4, que modifica el artículo 14 de la Resolución N° 1453 de julio 27 de 2009, establece que el inmueble en el que se localiza la Terminal de Transportes Interveredal con identificación J, hace parte de los equipamientos existentes, delimitados en el Plano M-10 SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS, y específicamente para esta terminal de transportes determina lo siguiente:

	Equipamiento	***Existente** 1 **Propuesto***
Tipo	*Terminal de Transporte Interveredal*	***Existente***

AMBITO NORMATIVO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

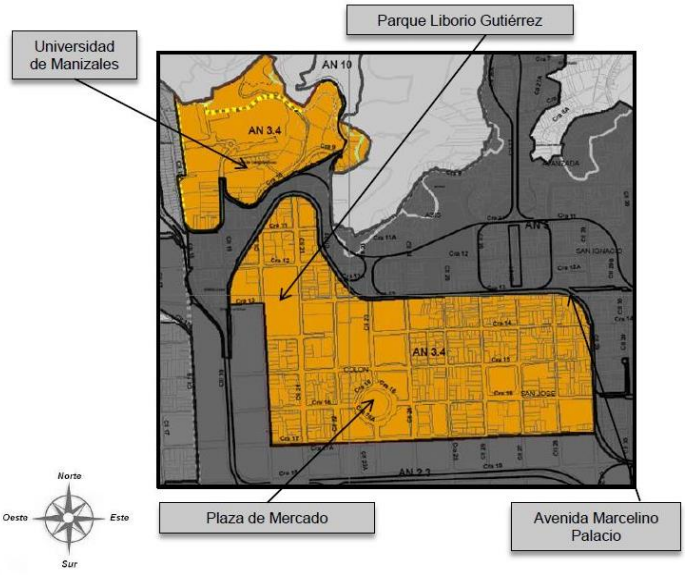
LOCALIZACIÓN

AN 3.4









AREA DE ACTIVIDAD:
Mixta.
TRATAMIENTO:
Renovación Urbana
Modalidad Reactivación

BARRIOS:
Barrio Colón, Parte San José, El Tierrero, Parte Campo Hermoso

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 3.4

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, C-3, S-8, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS Y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-2	Medio-Alto	Únicamente en los predios ubicados de la calle 20 a la calle 26.
C-4	Medio - Alto	Únicamente en los predios ubicados de la calle 20 a la calle 26.
C-5	Bajo-Medio	
C-6	Alto	
C-7	Medio – Alto	
C-8	Alto	
C-9	Medio - Alto	Únicamente en el sector del Tierrero
S-1	Medio - Alto	Únicamente En los Barrios Colón, Liborio y el Tierrero
S-2	Alto	
S-3	Alto	Únicamente en los Barrios del Tierrero y Liborio.
S-4	Alto	
S-5	Bajo - Medio	
S-6	Alto	Únicamente En los Barrios Colón, Liborio y el Tierrero
S-7	Alto	Únicamente En los Barrios Colón, Liborio y el Tierrero
S-9	Medio -Alto	Requiere insonorización
S-10	Alto	Casas de citas únicamente entre calles 20 a 25 y carreras 15 a 17.
S-11	Alto	
S-12	Bajo – Medio -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	Requiere edificación especializada.
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	Bajo	

AMBITO NORMATIVO AN 3.4

11.8.5 Vías de acceso

Carreras 14 y 15, vías principales que comienzan en el sector de Chipre del Municipio de Manizales y terminan en el sector de La Sultana. En ellas 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.

11.8.6 Topografía

Con pendiente del 3 – 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
Lote de terreno.

11.9.2 Uso actual
Lote de terreno con construcción en el cual funciona el Terminal de Transporte Mixto de Manizales.

11.9.3 Ubicación
Este predio se encuentra localizado entre las Calles 23 y 24, Carreras 14 y 15, en el Barrio Colon Comuna San José, en el Municipio de Manizales Caldas.

11.9.4 Terreno
Según Información suministrada por el solicitante en la titulación, el área del lote de Terreno es: 1011.70 m².

11.9.5 Linderos
Descritos en la Escritura Pública No. 708 de Diciembre 28 de 2007, Notaria Única de Villamaria Caldas.

11.9.6 Topografía
Con pendiente del 3 – 7%

11.9.7 Cerramientos
Malla eslabonada en postes metálicos y de concreto.

11.9.8 Forma
Irregular.

11.9.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura: 2.084 msnm
Temperatura: 18º C
Precipitación: 134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)
Piso Térmico: frio.

11.9.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:
Carrera 15, 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.

11.9.11 Vías Internas:
Vías de circulación de vehículos en regular estado.

11.9.12 Cercas Perimetrales e Internas:
Malla eslabonada en postes metálicos y de concreto.

11.9.13 Redes de Servicios:
Este predio cuenta con servicios públicos.

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
Pabellón Central de la Galería, Hogar de Ancianos San Vicente de Paul, Inspección de Policía, entre otros.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

12.1 MATRÍCULA INMOBILIARIA
100-172429.

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD
Escritura Pública No. 708 de Diciembre 28 de 2007, Notaria Única de Villamaria Caldas.

12.3 CÉDULA CATASTRAL
17001010300000345000010000000000.

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, estado y la falta de mercado de lotes con características similares o comparables con el predio objeto de avalúo se consideró que el método más apropiado para su valuación es el **Enfoque del Mercado "investigación directa (encuesta a avaluadores expertos)"**, de acuerdo al Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC. Teniendo en cuenta que conocen el sector, los aspectos positivos y negativos del bien a avaluar y en especial las condiciones particulares del predio como es la topografía, la normatividad urbanística, las características físicas y su parte legal, para la estimación del valor.

13.1. INVESTIGACIÓN DIRECTA (ENCUESTAS).

PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO (INVESTIGACIÓN DIRECTA)

Teniendo en cuenta que se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos avaluando, y que no se encontraron, se procedió de acuerdo con el Artículo 9 de la Resolución 620 del IGAC, a realizar encuestas a avaluadores expertos, teniendo en cuenta que éstos conocen el sector, los aspectos positivos y negativos del bien a avaluar y en especial las condiciones particulares del predio que se requiere avaluar como es la topografía, la normatividad urbanística, las características físicas y su parte legal, para la estimación de su valor.

ENCUESTADO	ACTIVIDAD	RAA	TELEFONO	VALOR m²
José David Pastrana	Avaluador	AVAL 7540405	3117469725	$ 1.125.000
Hugo Candamil Calle	Avaluador	AVAL 10235373	3233265517	$ 1.120.000
William Fernando Ríos	Avaluador	AVAL 10287615	3128242373	$1.110.000
Marleny Parra	Avaluador	AVAL 24347629	3147932680	$ 1.115.000
Yuly Marcela Sánchez	Avaluador	AVAL 30398030	3117065480	$ 1.130.000

Declaración: Yo Jaime Gutiérrez Aguirre identificado con Cedula de Ciudadana N° 10.265.760 de Manizales, declaro bajo gravedad de juramento, que la utilización de esta modalidad se debe a que al momento de realizar el avalúo no existían ofertas de venta, arriendo ni transacciones de bienes comparables al del objeto de

la estimación en el sector. Así mismo se deja constancia que la encuesta se realiza con las características propias del área avaluada.

13.2 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

El predio objeto de esta valoración se encuentra localizado entre las Calles 23 y 24, Carreras 14 y 15, en el Barrio Colon Comuna San José, en el Municipio de Manizales Caldas sector Galerías, con topografía plana entre 3 – 7%. Analizada la información obtenida de los encuestados y aclarando que son conocedores de todas las características del bien a avaluar en especial la de su uso, accesibilidad, ubicación y el desarrollo, características que no se pueden pasar por alto ya que como ordena la norma se debe valorar el bien en las condiciones que presenta al momento de la visita de inspección, de acuerdo con la información anterior el valor adoptado es el que se presenta en el siguiente cuadro:

13.3.4 MEMORIAS (DECÁLCULO).

METODO VALUATORIO: ENCUESTA			
FECHA:	OCTUBRE DE 2024		
DIRECCION:	TERMINAL DE TRANSPORTE MIXTO MANIZALES		
ZONA:	URBANO		
ESTRATO:			
PERITO:	VALORA METRO CUADRADO S.A.S.		
PERITO O ENTIDAD			
NOMBRE DE LOS PERITOS O ENTIDAD	**TELEFONO**	**VALOR**	**VALOR M²**
DAVID PASTRANA	3117469725	$ 1.125.000	$ 1.125.000,00
HUGO CANDAMIL CALLE	3233265517	$ 1.120.000	$ 1.120.000,00
WILLIAM FERNANDO RIOS	3128242373	$ 1.110.000	$ 1.110.000,00
MARLENY PARRA	3147932680	$ 1.115.000	$ 1.115.000,00
YULY MARCELA SANCHEZ OCAMPO	3117065480	$ 1.130.000	$ 1.130.000,00
PROMEDIO			$ 1.120.000,00
N°. DE MUESTRAS DE MERCADO	5,00		
PROMEDIO ARITMETICO	1.120.000,00		
DESVIACION ESTANDAR	7.071,07		
COEFICIENTE DE VARIACION (%)	0,63		
LIMITE SUPERIOR	1.127.071,07		
LIMITE INFERIOR	1.112.928,93		
VALOR m² INTEGRAL*	$ 1.112.928,93		
VALOR RESULTANTE	$ 1.112.928,93		
VALOR PROMEDIO EN LA ZONA	$ 1.120.000,00		
			$ 1.112.928,93
NOTA:	LOS VALORES DE MERCADO EN LA ZONA CORRESPONDEN A PREDIOS EN SIMILARES CONDICIONES A LAS DEL BIEN AVALUADO. UBICADOS EN EL MISMO SECTOR DE LOCALIZACION DEL BIEN A AVALUAR		

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.

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 Ficha Catastral N°17001010300000345000010000000000 se encuentra clasificado como suelo urbano.

Se trata de un lote de terreno en el cual se encuentra el Terminal de Transporte Mixto de Manizales, de propiedad del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

Para la tasación del valor por metro cuadrado del terreno comercial 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 16 de Octubre de 2024.

RESUMEN VALOR COMERCIAL DEL LOTE DE TERRENO

ÍTEM	ÁREA M²	VALOR UNITARIO M²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO TERMINAL MIXTO 100-172429	1.011,70	$ 1.112.928,93	$ 1.125.950.200,69
VALOR PARCIAL			$ 1.125.950.200,69
VALOR TOTAL			**$ 1.125.950.200,69**

TOTAL VALOR ESTIMADO COMERCIAL DE RENTA:
$ 1.125.950.200,69

SON: MIL CIENTO VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS PESOS CON 69/100 MONEDA CORRIENTE.

RESUMEN VALOR COMERCIAL DE RENTA DEL LOTE DE TERRENO

ÍTEM	ÁREA M²	VALOR UNITARIO M²	VALOR TOTAL
VALOR ESTIMADO DE RENTA TERMINAL MIXTO 100-172429	1.011,70	$ 3.339	$ 3.377.850,60
VALOR PARCIAL			$ 3.377.850,60
VALOR TOTAL			**$ 3.377.850,60**

TOTAL VALOR ESTIMADO COMERCIAL DE RENTA:
$ 3.377.850,60

SON: TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA PESOS CON 60/100 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. 10.265.760

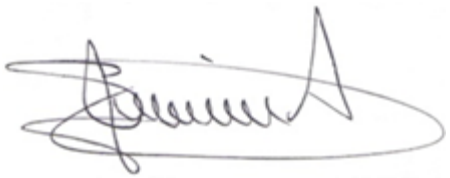
21.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. 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. 10.265.760

22. ANEXOS








TERMINAL DE TRANSPORTE
MIXTO










PARQUEADERO


SALIDA