VALORA METRO CUADRADO

AVALUO 2024- 1068

Manizales, Octubre 11 2024

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

Apreciados Señores:

De acuerdo con el contrato de prestación de servicios N° 2024-07-079 les remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL URBANO DE RENTA** los pisos 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8 del Edificio Bolívar, ubicado en la calle 21 No. 22-53, en la ciudad 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	6-7
11.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	7-12
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	12-13
13.	CONSTRUCCION	14-15
14.	DESCRIPCION DE LA EDIFICACION	15-23
15.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	23-27
16.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	27
17.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	27
18.	CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL VALUO	27
19.	CONSIDERACIONES ESPECIFICAS	28
20.	RESULTADO DEL AVALÚO	29
	RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE DE RENTA	29
21.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	30
22.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	30
23.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	30
	FIRMA DEL VALUADOR	31
24.	ANEXOS	32

AVALUO COMERCIAL URBANO DE RENTA

1. INTRODUCCIÓN

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

El avalúo practicado corresponde al valor comercial 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 a las áreas suministradas por el solicitante.

- Escritura Pública No. 2408 de Diciembre 16 de 2005 Notaria Quinta de Manizales
- Escritura Pública No. 2296 de Diciembre 01 de 2005 Notaria Quinta de Manizales

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

- 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 PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

5.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
Nit: 890.801.059-0

5.3 NOMBRE DEL PROPIETARIO
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE 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 de renta.

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 No. 2408 de Diciembre 16 de 2005 Notaria Quinta de Manizales y Escritura Pública No. 2296 de Diciembre 01 de 2005 Notaria Quinta de Manizales).

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 26 de 2024.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
Octubre 09 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 de renta 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.

ITEM	AREA M²	MATRICULA INMOBILIARIA	CODOGO CATASTRAL
Local Comercial 1	91,57	100-35256	01-05-0085-0112-903
Local Comercial 2	91,57	100-35256	01-05-0085-0113-903
Oficina 201	64,33	100-35260	01-05-0085-0114-903
Oficina 202	36,02	100-35261	01-05-0085-0115-903
Oficina 203	36,02	100-35262	01-05-0085-0116-903
Oficina 204	36,02	100-35263	01-05-0085-0117-903
Oficina 205	63,55	100-35264	01-05-0085-0118-903
Oficina 301	64,33	100-35265	01-05-0085-0119-903
Oficina 302	36,02	100-35266	01-05-0085-0120-903
Oficina 303	36,03	100-35267	01-05-0085-0121-903
Oficina 304	36,02	100-35268	01-05-0085-0122-903
Oficina 305	63,55	100-35269	01-05-0085-0123-903
Oficina 401	64,33	100-35270	01-05-0085-0124-903

Oficina 402	36,02	100-35271	01-05-0085-0125-903
Oficina 403	36,02	100-35272	01-05-0085-0126-903
Oficina 404	36,02	100-35273	01-05-0085-0127-903
Oficina 405	63,55	100-35274	01-05-0085-0128-903
Oficina 501	64,33	100-35275	01-05-0085-0129-903
Oficina 502	36,02	100-35276	01-05-0085-0130-903
Oficina 503	36,02	100-35277	01-05-0085-0131-903
Oficina 504	36,02	100-35278	01-05-0085-0132-903
Oficina 505	63,55	100-35279	01-05-0085-0133-903
Oficina 601	64,33	100-35280	01-05-0085-0134-903
Oficina 602	36,02	100-35281	01-05-0085-0135-903
Oficina 603	36,02	100-35282	01-05-0085-0136-903
Oficina 604	36,02	100-35283	01-05-0085-0137-903
Oficina 605	63,55	100-35284	01-05-0085-0138-903
Oficina 701	64,33	100-35285	01-05-0085-0139-903
Oficina 702	36,02	100-35286	01-05-0085-0140-903
Oficina 703	36,02	100-35287	01-05-0085-0141-903
Oficina 704	36,02	100-35288	01-05-0085-0142-903
Oficina 705	63,55	100-35289	01-05-0085-0143-903
Oficina 801	64,33	100-35290	01-05-0085-0144-903
Oficina 802	36,02	100-35291	01-05-0085-0145-903
Oficina 803	36,02	100-35292	01-05-0085-0146-903
Oficina 804	36,02	100-35293	01-05-0085-0147-903
Oficina 805	63,55	100-35294	01-05-0085-0148-903
Deposito	20,52		

10.2 ESCRITURA PUBLICA.

Escritura Pública No. 2408 de Diciembre 16 de 2005 Notaria Quinta de Manizales
Escritura Pública No. 2296 de Diciembre 01 de 2005 Notaria Quinta 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 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Calle 21 No. 22-53.

11.5 NOMBRE DEL BARRIO y COMUNA

Barrio Centro, Comuna Cumanday

11.6 ESTRATO

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.

11.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

11.7.1 Localización

Manizales Caldas en las siguientes coordenadas 5°, 04', 01.65" Norte 75°, 31', 05.49" Oeste en el Municipio de Manizales Caldas.

11.7.2 Servicios públicos

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

11.7.4 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, los predios objeto de este avalúo se encuentran clasificadas como suelo urbano.

Usos del suelo:

AMBITO NORMATIVO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN
AN 1







AREA DE ACTIVIDAD:
Mixta.
TRATAMIENTO:
Conservación Histórica.

BARRIOS:
Centro Histórico de la ciudad, parte San Antonio, San Joaquin.

AMENAZA Y RIESGO:
Ver numeral 2.2.3 ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO del Componente Urbano del DTS y los Planos U-4 AMENAZA POR DESLIZAMIENTO URBANA, U-4B AMENAZA POR SUBSIDENCIA URBANO, U-5 RIESGO POR DESLIZAMIENTO URBANO (INDICATIVO), U-6 TRATAMIENTO ZONAS DE ALTO RIESGO CON ESTUDIOS DETALLADOS, U-7 PRIORIZACIÓN DE ESTUDIOS DETALLADOS, U-7A SUELOS DE PROTECCIÓN POR RIESGO NO MITIGABLE, U-8 AMENAZA POR INUNDACIÓN URBANA y U-9 RIESGO POR INUNDACIÓN URBANO, que forman parte integral del presente Plan.

ESTRUCTURA ECOLÓGICA:
Ver numeral 2.2.1.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA del Componente Urbano del DTS y el Plano U-1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA DE SOPORTE URBANA, que forman parte integral del presente Plan.

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 1

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C1, S-8, S-12, IA-1, IE-1, IE-2, IE-3, IE-4, IC-1, IC-2, VU, VB, VM

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 1077/2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción)
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000 y G453004. Ferreterías en impacto bajo.
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
C-11	Alto	No se permite en Bienes declarados de Interés Cultural.
S-2	Alto	Únicamente el código S960901. No se permite en Bienes declarados de Interés Cultural.
S-5	Bajo-Medio	
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio – Alto	
S-17	Medio – Alto	
S-18	Medio – Alto	
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
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.
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IDA-1	Bajo	

REQUERIMIENTOS PARA EL AMBITO NORMATIVO

- 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 la compensación 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 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 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.
- No se permiten cerramientos en edificaciones en altura o sometidas a propiedad horizontal.

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 por el Plan de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 1

11.7.5 Vías de acceso

Del sector:

- Avenida del centro: Vía arteria principal. Inicia en la Calle 14 y termina en la Calle 32.
- Carrera 22: Vía arteria secundaria. Inicia en la calle 14 y termina en la Calle 32.
- Carrera 21: Vía arteria secundaria. Inicia en la calle 15 y termina en la Calle 31.
- Carrera 20: Vía arteria secundaria. Inicia en la calle 17 y termina en la Calle 30.
- Carrera 23: Vía colectora, semipeatonal, inicia en la calle 12 y termina en la Calle 33.
- Calle 21: Vía arteria secundaria. Inicia en la carrera 10 y termina en la Carrera 27.
- Calle 22: Vía colectora. Inicia en carrera 9° y termina en la Carrera 27.

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.

11.7.6 Topografía

Plano en el sector de la Carrera 23 y en la Calle 21 con pendiente del 7 – 12%.

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
Edificio.

11.8.2 Uso actual
Comercio y servicios.

11.8.3 Ubicación
Este predio se encuentra localizado en la Calle 21 entre las Carreras 22 y 23 Barrio Centro Comuna Cumanday, en las siguientes coordenadas 5°, 04', 01.65" Norte 75°, 31', 05.49" Oeste, en el Municipio de Manizales Caldas.

11.8.4 Terreno
Según Información suministrada por el solicitante, el área del lote de Terreno de la copropiedad es:
Área total del lote de terreno 315 metros cuadrados.

11.8.5 Linderos
Descritos en las Escrituras Pública No. 2408 de Diciembre 16 de 2005 Notaria Quinta de Manizales y Escritura Pública No. 2296 de Diciembre 01 de 2005 Notaria Quinta de Manizales

11.8.6 Topografía
Ligera con pendiente del 7 – 12%

11.8.7 Cerramientos
No aplica.

11.8.8 Forma
Regular.

11.8.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:
Altura: 2.139 msnm
Temperatura: 18º C
Precipitación: 134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)
Piso Térmico: Frio.

11.8.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:
Calle 21, en ella se desarrolla 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:
No aplica.

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

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
Parque de Bolívar, Parque Olaya Herrera, Avenida del Centro, Catedral Basílica de Manizales, Parroquia Sagrado Corazón de Jesús Los Agustinos, entre otros.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

12.1 CÉDULA CATASTRAL, MATRÍCULA INMOBILIARIA Y ÁREA.

ITEM	AREA M²	MATRICULA INMOBILIARIA	CODOGO CATASTRAL
Local Comercial 1	91,57	100-35256	01-05-0085-0112-903
Local Comercial 2	91,57	100-35256	01-05-0085-0113-903
Oficina 201	64,33	100-35260	01-05-0085-0114-903
Oficina 202	36,02	100-35261	01-05-0085-0115-903
Oficina 203	36,02	100-35262	01-05-0085-0116-903
Oficina 204	36,02	100-35263	01-05-0085-0117-903
Oficina 205	63,55	100-35264	01-05-0085-0118-903
Oficina 301	64,33	100-35265	01-05-0085-0119-903
Oficina 302	36,02	100-35266	01-05-0085-0120-903
Oficina 303	36,03	100-35267	01-05-0085-0121-903
Oficina 304	36,02	100-35268	01-05-0085-0122-903
Oficina 305	63,55	100-35269	01-05-0085-0123-903
Oficina 401	64,33	100-35270	01-05-0085-0124-903
Oficina 402	36,02	100-35271	01-05-0085-0125-903
Oficina 403	36,02	100-35272	01-05-0085-0126-903
Oficina 404	36,02	100-35273	01-05-0085-0127-903
Oficina 405	63,55	100-35274	01-05-0085-0128-903
Oficina 501	64,33	100-35275	01-05-0085-0129-903
Oficina 502	36,02	100-35276	01-05-0085-0130-903
Oficina 503	36,02	100-35277	01-05-0085-0131-903
Oficina 504	36,02	100-35278	01-05-0085-0132-903
Oficina 505	63,55	100-35279	01-05-0085-0133-903
Oficina 601	64,33	100-35280	01-05-0085-0134-903
Oficina 602	36,02	100-35281	01-05-0085-0135-903
Oficina 603	36,02	100-35282	01-05-0085-0136-903
Oficina 604	36,02	100-35283	01-05-0085-0137-903
Oficina 605	63,55	100-35284	01-05-0085-0138-903
Oficina 701	64,33	100-35285	01-05-0085-0139-903
Oficina 702	36,02	100-35286	01-05-0085-0140-903
Oficina 703	36,02	100-35287	01-05-0085-0141-903
Oficina 704	36,02	100-35288	01-05-0085-0142-903
Oficina 705	63,55	100-35289	01-05-0085-0143-903
Oficina 801	64,33	100-35290	01-05-0085-0144-903
Oficina 802	36,02	100-35291	01-05-0085-0145-903
Oficina 803	36,02	100-35292	01-05-0085-0146-903
Oficina 804	36,02	100-35293	01-05-0085-0147-903
Oficina 805	63,55	100-35294	01-05-0085-0148-903
Deposito	20,52		

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 2408 de Diciembre 16 de 2005 Notaria Quinta de Manizales
Escritura Pública No. 2296 de Diciembre 01 de 2005 Notaria Quinta de Manizales.

13. CONSTRUCCION

13.1. EDIFICIO BOLIVAR PROPIEDAD HORIZONTAL

13.2 TIPO DE CONSTRUCCIÓN
Edificio en Mampostería.

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
Concreto.

13.6 CUBIERTA
Terraza en placa de concreto.

13.7 CIELORASOS
Placa de concreto del piso superior y estructura liviana.

13.8 FACHADA
Con enchape en piedra Bogotana en losa, gravilla lavada y pintura.

13.9 VENTANERIA
En aluminio locales y metálicas las oficinas.

13.10 PUERTAS
Exteriores: Carpintería metálica.
Interiores: Carpintería de madera.

13.11 PAREDES
En mampostería de adobe hueco tipo Farol con refuerzos en columnas intermedias para garantizar un adecuado comportamiento estucado y pintado.

13.12 PISOS
Vinisol.

13.13. ENTREPISOS
Placa de concreto reforzado.

13.14 BAÑOS
Cuenta con baños múltiples, en cada entrepiso.

13.15 DOTACIONES

El edificio cuenta con

- Portería
- Ascensor fuera de servicio al momento de la visita.

14 DESCRIPCION DE LA EDIFICACIÓN

La copropiedad cuenta con locales comerciales y oficinas.

14.1. EDAD O VETUSTEZ

Esta propiedad fue construida en el año 1963 (61 años)
Vida Técnica: Cien (100) años.
Edad Promedio: Sesenta y uno (61) años.
Vida Remanente: Treinta y nueve (39) años.

RESOLUCIÓN NÚMERO 620 DE 2008 (23 de 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.

14.2. ESTADO DE TERMINACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción se encuentra terminada para su uso.

14.3. ESTADO DE CONSERVACIÓN

La construcción del edificio se encuentra en general en buen estado de conservación.

14.4. DETALLE DEL ÁREA A VALORAR

14.01 LOCAL COMERCIAL No. 1

14.01.1 UBICACION

Local comercial, localizado en el primer piso del edificio, por la calle 21, actualmente funcionan las oficinas de Aviatur.

14.01.2 ACCESO

Directo por la calle 21 No.22-39.

14.01.3 AREA PRIVADA

Según información extractada del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-35256:
Primer piso: 55,55 Mt².
Mezanine: 36,02 Mt².
Area total: 91,57 Mt².

14.01.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Buenos.

14.01.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.01.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.01.5.2 CIELORASO
Losa estucada, revocada y pintada.

14.01.5.3 PUERTA S Y VENTANAS
Carpintería metálica, vidrio y aluminio.

14.01.5.4 PISOS
En tapete (planta baja y mezanine).

14.01.5.5 BAÑO
Enchape en cerámica el piso y las paredes a media altura.

14.01.6 DISTRIBUCION
Área para local consta de un primer piso, mezanine, cocineta y baño.

14.02 LOCAL COMERCIAL No. 2

14.02.1 UBICACION
Local comercial, ubicado en el primer piso del edificio por la calle 21, actualmente funciona una sala de juegos de Aladino.

14.02.2 ACCESO
Directo por la calle 21 No. 22-49.

14.02.3 AREA PRIVADA
Según información extractada del folio de matrícula inmobiliaria No. 100-35256:
Primer piso: 55,55 Mt².
Mezanine: 36,02 Mt².
Area total 91,57 Mt².

14.02.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCION
Buenos.

14.02.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.02.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.02.5.2 CIELORASO
Losa estucada, revocada y pintura.

14.02.5.3 PUERTA Y VENTANA
Carpintería metálica, aluminio y vidrio.

14.02.5.4 PISOS
Baldosa terrazo, tapete.

14.02.5.5 BAÑO
Enchape en cerámica el piso y las paredes a media altura.

14.02.5.6 ESCALERA
Granito pulido con pasamanos en madera.

14.03 SEGUNDO PISO

14.03.1 UBICACION
Oficinas localizadas en el segundo piso del edificio.

14.03.2 ACCESO
Directo por el hall de ascensor y de las escaleras.

14.03.3 AREAS PRIVADAS
Oficina 201: 64,33 Mt².
Oficina 202: 36,02 Mt²
Oficina 203: 36,02 Mt².
Oficina 204: 36,02 Mt².
Oficina 205: 63,55 Mt².
Al momento de la visita no existe la distribución de las oficinas se presenta un solo ambiente.

14.03.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Bueno.

14.03.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.03.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.03.5.2 CIELORASO
Placa con revoque y pintura.

14.03.5.3 PUERTAS
Carpintería en madera y triplex con terminado y pintura.

14.03.5.4 PISOS
Vinisol, accesos en terrazo

14.03.5.5 BAÑO
En las áreas comunes hay batería de baños para hombres y otro para mujeres.

14.04 TERCER PISO

14.04.1 UBICACION
Oficinas localizadas en el tercer piso del edificio.

14.04.2 ACCESO
Directo por el hall de ascensores y las escaleras.

14.04.3 AREAS PRIVADAS
Oficina 301: 64,33 Mt².
Oficina 302: 36,02 Mt²
Oficina 303: 36,03 Mt².
Oficina 304: 36,02 Mt².
Oficina 305: 63,55 Mt².
Al momento de la visita no existe la distribución de las oficinas se presenta un solo ambiente.

14.04.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE LA CONSTRUCCION
Bueno.

14.04.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.04.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.04.5.2 CIELORASO
Placa, revoque y pintura.

14.04.5.3 PUERTAS
Carpintería en madera y triplex con terminado y pintura.

14.04.5.4 PISOS
Vinisol.

14.04.5.5 BAÑO
En las áreas comunes del edificio hay batería de baños, uno para hombres y otro para mujeres.

14.05 CUARTO PISO

14.05.1 UBICACION
Oficinas localizadas en el cuarto piso del edificio.

14.05.2 ACCESO
Directo por el hall de ascensor y escaleras.

14.05.3 AREAS PRIVADAS
Oficina 401: 64,33 Mt².

Oficina 402: 36,02 Mt²
Oficina 403: 36,02 Mt².
Oficina 404: 36,02 Mt².
Oficina 405: 63,55 Mt².
Al momento de la visita no existe la distribución de las oficinas se presenta un solo ambiente.

14.05.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Bueno.

14.05.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.05.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.05.5.2 CIELORASO
Placa, revoque y pintura.

14.05.5.3 PUERTAS
Carpintería en madera y triplex con terminado y pintura.

14.05.5.4 PISOS
Vinisol.

14.05.5.5 BAÑO
En las áreas comunes del edificio hay batería de baños, uno para hombres y otro para mujeres.

14.06 QUINTO PISO

14.06.1 UBICACION
Oficinas localizadas en el quinto piso del edificio.

14.06.2 ACCESO
Directo por el hall de ascensor y las escaleras.

14.06.3 AREAS PRIVADAS
Oficina 501: 64,33 Mt².
Oficina 502: 36,02 Mt²
Oficina 503: 36,02 Mt².
Oficina 504: 36,02 Mt².
Oficina 505: 63,55 Mt².

14.06.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Bueno.

14.06.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.06.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.06.5.2 CIELORASO
Placa, revoque y pintura.

14.06.5.3 PUERTAS
En madera y triplex con terminado en pintura.

14.06.5.4 PISOS
Vinisol.

14.06.5.5 BAÑOS
En las áreas comunes del edificio hay batería de baños, uno para hombres y otro para mujeres.

14.07 SEXTO PISO

14.07.1 UBICACION
Oficinas localizadas en el sexto piso del edificio.

14.07.2 ACCESO
Directo por el hall de ascensor y las escaleras.

14.07.3 AREAS PRIVADAS

Oficina 601:	64,33 Mt².
Oficina 602:	36,02 Mt².
Oficina 603:	36,02 Mt².
Oficina 604:	36,02 Mt².
Oficina 605:	63,55 Mt².

14.07.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Bueno.

14.07.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.07.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.07.5.2 CIELORASO
Placa, revoque y pintura.

14.07.5.3 PUERTA S
Carpintería en madera y triplex con terminado y pintura.

14.07.5.4 PISOS
Vinisol.

14.07.5.5 BAÑOS

En las áreas comunes del edificio hay batería de baños, uno para hombres y otro para mujeres.

14.08 SEPTIMO PISO

14.08.1 UBICACION
Oficinas localizadas en el séptimo piso del edificio.

14.08.2 ACCESO
Directo por el hall de ascensor y las escalas.

14.08.3 AREAS PRIVADAS
Oficina 701: 64,33 Mt².
Oficina 702: 36,02 Mt².
Oficina 703: 36,02 Mt².
Oficina 704: 36,02 Mt².
Oficina 705: 63,55 Mt².

14.08.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Bueno.

14.08.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.08.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.08.5.2 CIELORASO
Placa, revoque y pintura.

14.08.5.3 PUERTAS
En madera y triplex con terminado en pintura.

14.08.5.4 PISOS
Vinisol y terrazo.

14.08.5.5 BAÑOS
En las áreas comunes del edificio hay batería de baños, uno para hombres y otro para mujeres.

14.09 OCTAVO PISO

14.09.1 UBICACION
Oficinas localizadas en el octavo piso del edificio.

14.09.2 ACCESO
Directo por el hall de ascensor y las escaleras.

14.09.3 AREAS PRIVADAS

Oficina 801: 64,33 Mt².
Oficina 802: 36,02 Mt².
Oficina 803: 36,02 Mt².
Oficina 804: 36,02 Mt².
Oficina 805: 63,55 Mt².

14.09.4 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Bueno.

14.09.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.09.5.1 PAREDES
Ladrillo Con revoque, estuco y pintura.

14.09.5.2 CIELORASO
Placa, revoque y pintura.

14.09.5.3 PUERTAS
En madera y tripex con terminado en pintura.

14.09.5.4 PISOS
Vinisol y terrazo.

14.09.5.5 BAÑOS
En las áreas comunes del edificio hay batería de baños, uno para hombres y otro para mujeres.

14.10 DEPOSITO.

14.10.1 UBICACION
Ubicado en El sótano del edificio.

14.10.2 AREA
20,52 Mt².

14.10.3 CALIDAD DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCION
Bueno.

14.10.5 DETALLE DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

14.10.5.1 PAREDES
Con revoque y pintura.

14.10.5.2 PUERTA
Carpintería metálica.

14.10.5.3 PISOS
Baldosa.

14.10.6 ACABADOS GENERALES

De buena calidad.

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

Para la determinación del valor comercial de renta 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 Ciudad.

15.1 INVESTIGACIÓN DEL MERCADO.

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

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

METODO VALUATORIO: MERCADO RENTA OFICINAS						
FECHA:	OCTUBRE DE 2024					
DIRECCION:	EDIFICIO BOLIVAR CALLE 21 N° 22-53					
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	22030	$ 5.662.560	0,98	$ 5.549.309	235,94	$ 23.520,00
MILLAN Y ASOCIADOS	26105	$ 400.000	0,97	$ 388.000	15	$ 25.866,67
MILLAN Y ASOCIADOS	22495	$ 950.000	0,9	$ 855.000	32	$ 26.718,75
MILLAN Y ASOCIADOS	279059021	$ 600.000	0,9	$ 540.000	19	$ 28.421,05
MILLAN Y ASOCIADOS	14949	$ 450.000	0,88	$ 396.000	14	$ 28.285,71
MILLAN Y ASOCIADOS	279057222	$ 1.200.000	0,87	$ 1.044.000	37	$ 28.216,22
	PROMEDIO					$ 26.838,07

METODO VALUATORIO: MERCADO RENTALOCALES COM.						
FECHA:	OCTUBRE DE 2024					
DIRECCION:	EDIFICIO BOLIVAR CALLE 21 N° 22-53					
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 & Asociados Propiedad Raíz	14957	$ 2.200.000	0,9	$ 1.980.000	50	$ 39.600,00
Brando & Cía.	7409334	$ 2.650.000	0,9	$ 2.385.000	60	$ 39.750,00
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191353283	$ 2.500.000	,93	$ 2.325.000	58	$ 40.086,21
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191353262	$ 1.800.000	0,9	$ 1.620.000	40	$ 40.500,00
MILLAN & ASOCIADOS	279056947	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	55	$ 40.909,09
MILLAN & ASOCIADOS	279058919	$ 1.600.000	0,9	$ 1.440.000	35	$ 41.142,86
INMOBILIARIA CHINCHINA	-25397	$ 2.800.000	0,9	$ 2.520.000	60	$ 42.000,00
Millan & Asociados Propiedad Raí	279056509	$ 1.700.000	0,9	$ 1.530.000	35	$ 43.714,29
Vista Inmobiliaria	191536684	$ 2.000.000	0,9	$ 1.800.000	40	$ 45.000,00
Vision & Asesoria Inmobiliaria	7728328	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	48,58	$ 46.315,36
Vision & Asesoria Inmobiliaria	7728328	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	48	$ 46.875,00
	PROMEDIO					$ 42.353,89

15.2. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

15.3. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

El predio objeto de esta valoración se encuentra localizado en la Calle 21 N° 22-53 Barrio Centro, con topografía plana entre 7 – 10%.

15.4. MEMORIAS (DE CÁLCULO).

METODO VALUATORIO: MERCADO RENTA OFICINAS						
FECHA:	OCTUBRE DE 2024					
DIRECCION:	EDIFICIO BOLIVAR CALLE 21 N° 22-53					
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	22030	$ 5.662.560	0,98	$ 5.549.309	235,94	$ 23.520,00
MILLAN Y ASOCIADOS	26105	$ 400.000	0,97	$ 388.000	15	$ 25.866,67
MILLAN Y ASOCIADOS	22495	$ 950.000	0,9	$ 855.000	32	$ 26.718,75
MILLAN Y ASOCIADOS	279059021	$ 600.000	0,9	$ 540.000	19	$ 28.421,05
MILLAN Y ASOCIADOS	14949	$ 450.000	0,88	$ 396.000	14	$ 28.285,71
MILLAN Y ASOCIADOS	279057222	$ 1.200.000	0,87	$ 1.044.000	37	$ 28.216,22
	PROMEDIO					$ 26.838,07
N°. DE MUESTRAS DE MERCADO	6,00					
PROMEDIO ARITMETICO	26.838,07					
DESVIACION ESTANDAR	1.921,89					
COEFICIENTE DE VARIACION (%)	7,16					
LIMITE SUPERIOR	28.759,95					
LIMITE INFERIOR	24.916,18					
VALOR Ha INTEGRAL*	$ 24.916,18					
FACTOR AREA	$ 1,00					
VALOR RESULTANTE	$ 24.916,18					
VALOR PROMEDIO EN LA ZONA	$ 26.838,07					
		VALOR ADOPTADO				**$ 24.916,18**

METODO VALUATORIO: MERCADO RENTALOCALES COM.						
FECHA:	OCTUBRE DE 2024					
DIRECCION:	EDIFICIO BOLIVAR CALLE 21 N° 22-53					
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 & Asociados Propiedad Raíz	14957	$ 2.200.000	0,9	$ 1.980.000	50	$ 39.600,00
Brando & Cía.	7409334	$ 2.650.000	0,9	$ 2.385.000	60	$ 39.750,00
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191353283	$ 2.500.000	,93	$ 2.325.000	58	$ 40.086,21
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191353262	$ 1.800.000	0,9	$ 1.620.000	40	$ 40.500,00
MILLAN & ASOCIADOS	279056947	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	55	$ 40.909,09
MILLAN & ASOCIADOS	279058919	$ 1.600.000	0,9	$ 1.440.000	35	$ 41.142,86
INMOBILIARIA CHINCHINA	-25397	$ 2.800.000	0,9	$ 2.520.000	60	$ 42.000,00
Millan & Asociados Propiedad Raí	279056509	$ 1.700.000	0,9	$ 1.530.000	35	$ 43.714,29
Vista Inmobiliaria	191536684	$ 2.000.000	0,9	$ 1.800.000	40	$ 45.000,00
Vision & Asesoria Inmobiliaria	7728328	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	48,58	$ 46.315,36
Vision & Asesoria Inmobiliaria	7728328	$ 2.500.000	0,9	$ 2.250.000	48	$ 46.875,00
	PROMEDIO					$ 42.353,89

N°. DE MUESTRAS DE MERCADO	11,00
PROMEDIO ARITMETICO	42.353,89
DESVIACION ESTANDAR	2.675,98
COEFICIENTE DE VARIACION (%)	6,32
LIMITE SUPERIOR	45.029,88
LIMITE INFERIOR	39.677,91
VALOR M² INTEGRAL*	$ 39.677,91
FACTOR	$ 1,00
VALOR RESULTANTE	$ 39.677,91
VALOR PROMEDIO EN LA ZONA	$ 42.353,89
VALOR ADOPTADO	**$ 39.677,91**

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.

15.5. 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, las oficinas objeto de este avalúo se encuentran clasificadas como suelo urbano.

Se trata del valor comercial urbano de renta de los pisos 2,3,4,5,6,7 y 8, de EDIFICIO BOLIVAR – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicadas en la calle 21 N° 22-53, en el Municipio de Manizales Caldas.

- 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.

- Al valor obtenido en la investigación de mercado se aplica un descuento del 15 % por comercialización.

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 09 de Octubre de 2024.

RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE DE RENTA

ITEM	AREA M²	MATRICULA INMOBILIARIA	CODOGO CATASTRAL	VALOR UNITARIO M²	VALOR TOTAL
Local Comercial 1	91,57	100-35256	01-05-0085-0112-903	$ 39.678	$ 3.633.306
Local Comercial 2	91,57	100-35256	01-05-0085-0113-903	$ 39.678	$ 3.633.306
Oficina 201	64,33	100-35260	01-05-0085-0114-903	$ 24.916	$ 1.602.858
Oficina 202	36,02	100-35261	01-05-0085-0115-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 203	36,02	100-35262	01-05-0085-0116-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 204	36,02	100-35263	01-05-0085-0117-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 205	63,55	100-35264	01-05-0085-0118-903	$ 24.916	$ 1.583.423
Oficina 301	64,33	100-35265	01-05-0085-0119-903	$ 24.916	$ 1.602.858
Oficina 302	36,02	100-35266	01-05-0085-0120-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 303	36,03	100-35267	01-05-0085-0121-903	$ 24.916	$ 897.730
Oficina 304	36,02	100-35268	01-05-0085-0122-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 305	63,55	100-35269	01-05-0085-0123-903	$ 24.916	$ 1.583.423
Oficina 401	64,33	100-35270	01-05-0085-0124-903	$ 24.916	$ 1.602.858
Oficina 402	36,02	100-35271	01-05-0085-0125-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 403	36,02	100-35272	01-05-0085-0126-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 404	36,02	100-35273	01-05-0085-0127-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 405	63,55	100-35274	01-05-0085-0128-903	$ 24.916	$ 1.583.423
Oficina 501	64,33	100-35275	01-05-0085-0129-903	$ 24.916	$ 1.602.858
Oficina 502	36,02	100-35276	01-05-0085-0130-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 503	36,02	100-35277	01-05-0085-0131-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 504	36,02	100-35278	01-05-0085-0132-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 505	63,55	100-35279	01-05-0085-0133-903	$ 24.916	$ 1.583.423
Oficina 601	64,33	100-35280	01-05-0085-0134-903	$ 24.916	$ 1.602.858
Oficina 602	36,02	100-35281	01-05-0085-0135-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 603	36,02	100-35282	01-05-0085-0136-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 604	36,02	100-35283	01-05-0085-0137-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 605	63,55	100-35284	01-05-0085-0138-903	$ 24.916	$ 1.583.423
Oficina 701	64,33	100-35285	01-05-0085-0139-903	$ 24.916	$ 1.602.858
Oficina 702	36,02	100-35286	01-05-0085-0140-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 703	36,02	100-35287	01-05-0085-0141-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 704	36,02	100-35288	01-05-0085-0142-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 705	63,55	100-35289	01-05-0085-0143-903	$ 24.916	$ 1.583.423
Oficina 801	64,33	100-35290	01-05-0085-0144-903	$ 24.916	$ 1.602.858
Oficina 802	36,02	100-35291	01-05-0085-0145-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 803	36,02	100-35292	01-05-0085-0146-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 804	36,02	100-35293	01-05-0085-0147-903	$ 24.916	$ 897.481
Oficina 805	63,55	100-35294	01-05-0085-0148-903	$ 24.916	$ 1.583.423
Deposito	20,52			$ 19.933	$ 409.024
VALOR ESTIMADO DE RENTA MENSUAL					**48.826.949,03**

VALOR ESTIMADO DE RENTA $48.826,949,03

SON: CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS CON 03/100 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 VALUADOR

Este informe fue elaborado por:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE R.A.A. 10.265.760

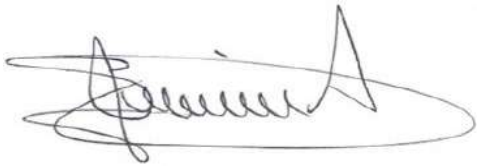
23.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE R.A.A. 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. 10.265.760

24. ANEXOS











EDIFICIO BOLIVAR PISOS 2-3-4-5-6-7 Y 8







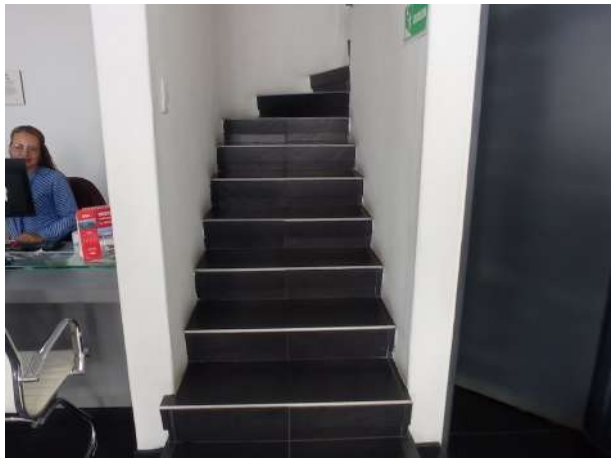

Aladino
LA MEJOR DIVERSIÓN RESPONSABLE
VIVE A MANIZALES


AVIATUR
avianca




Aladino
Salas de Juegos
Apuesta en
FullReto
RECARGA
JUEGA
¡GANA!

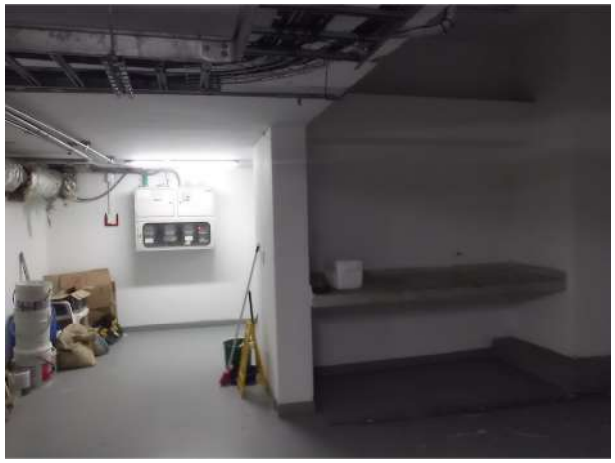










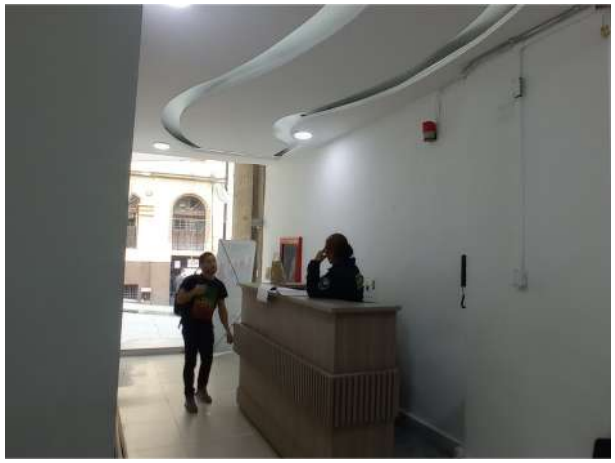
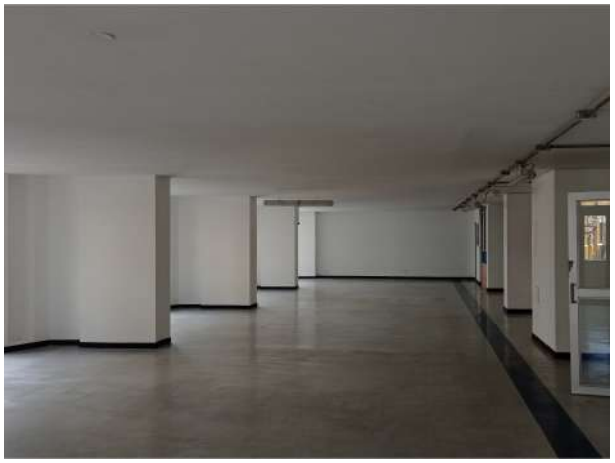


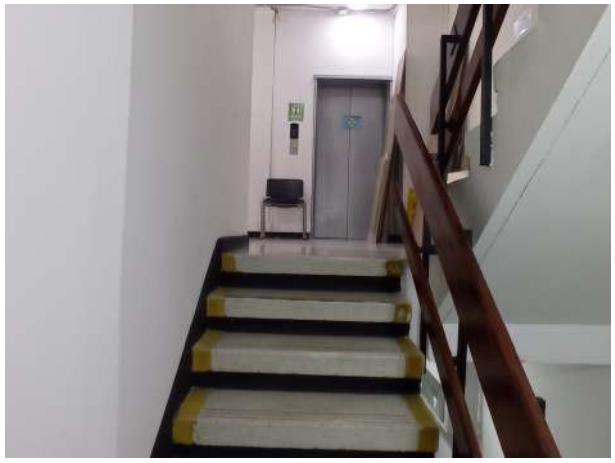




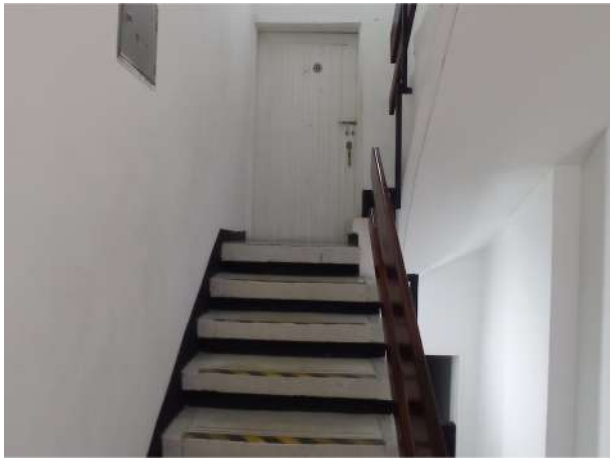




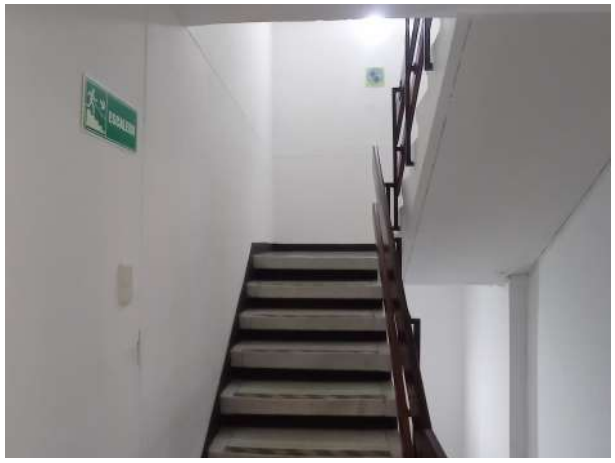












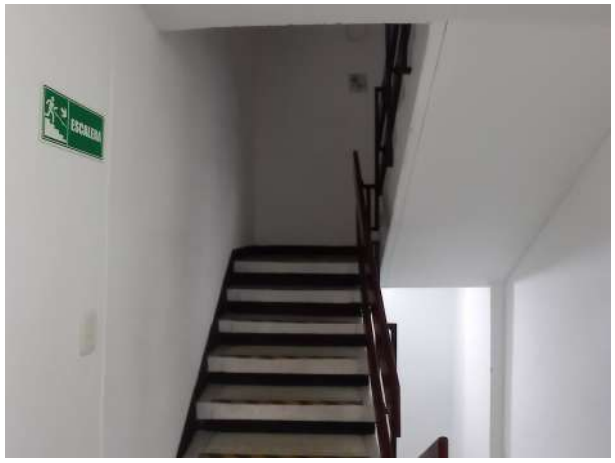












ESCALERA



















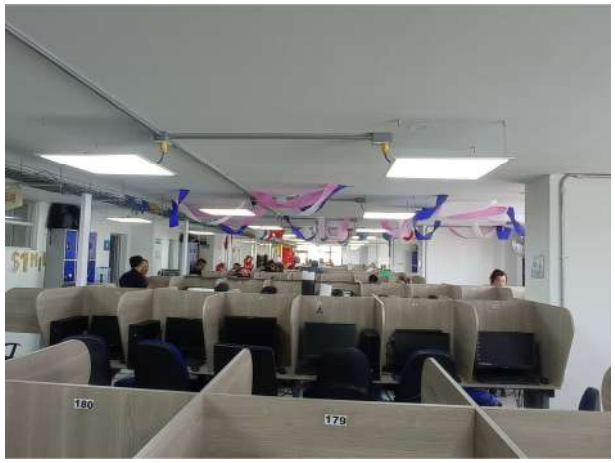





SALIDA






180
179

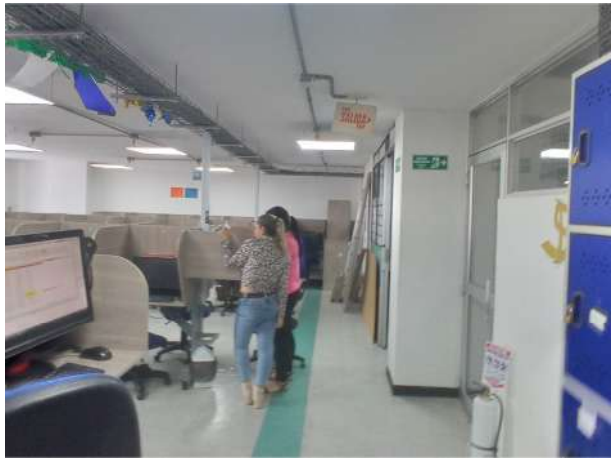


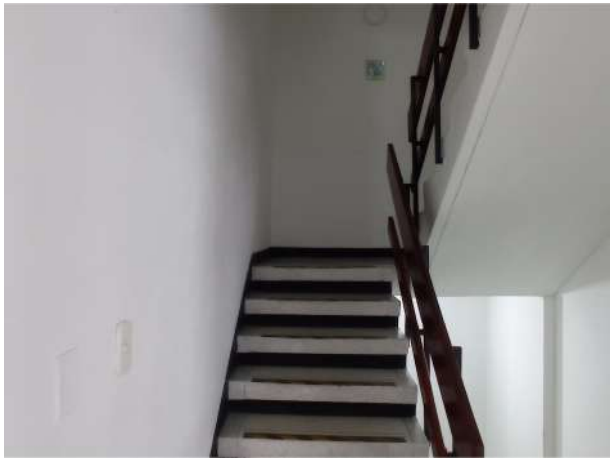






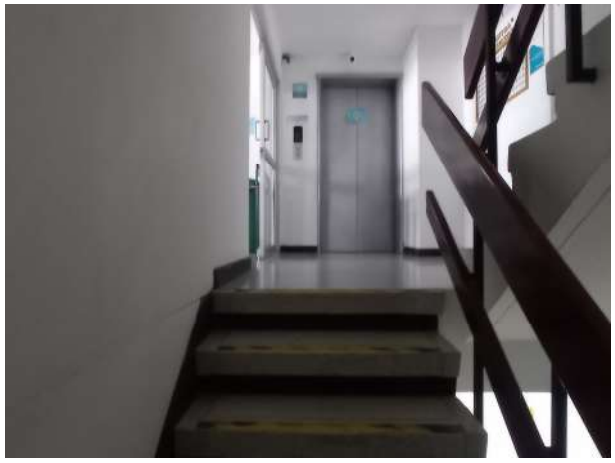


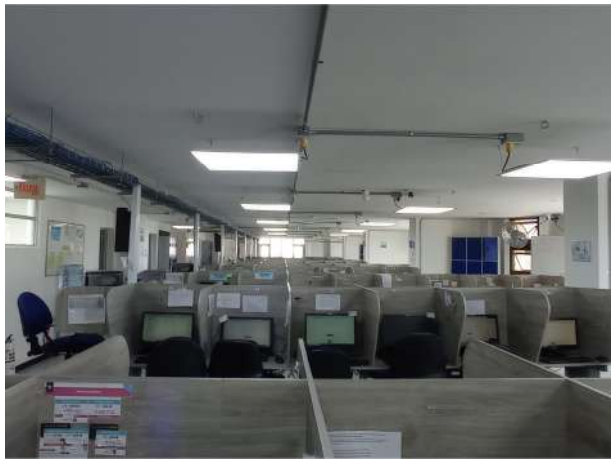








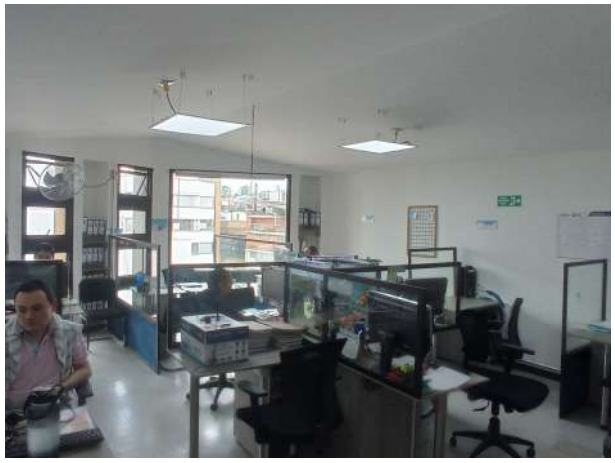













PUNTO
ECOLÓGICO















