VALORA METRO CUADRADO

AVALUO 2024-1073

Manizales, Octubre 25 de 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 SUB-URBANO**, del lote de terreno sin construcción distinguido como Feria Ganadera, Matriculas inmobiliarias 100-228128 ubicado en la Vereda Santágueda, de propiedad de INFI-MANIZALES, en el Municipio de Palestina 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.	RESPONSABILIDADES DEL VALUADOR	5
8.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
9.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	6
10.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
11.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6-10
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	10
13.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	11-14
14.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	14
15.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	14
16.	CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL VALUO	14
17.	CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS	14
18.	RESULTADO DEL AVALÚO	15
	RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE	15
19.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	15
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	15
21.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	16
	FIRMA DEL VALUADOR	16
22.	ANEXOS	17

AVALUO COMERCIAL SUBURBANO

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 comercial del inmueble.

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

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

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

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

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área suministrada por el solicitante, la cual sustenta en las Matriculas Inmobiliarias 100-228128.

- Escritura Pública No 708 de 28 de diciembre de 2007 Notaria Única de Villameria Caldas

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 160 de Diciembre de 1.999, Concejo Municipal de Palestina.

- Base de datos.

Para la realización del presente avalúo Valora Metro Cuadrado utilizó los métodos de comparación o de mercado; se basó en los datos de transacciones y avalúos recientes de predios en este sector, estos para la determinación del valor razonable del lote de terreno y el método de reposición para las construcciones; 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.

R.A.A: Registro Abierto de Avaluador
P.B.O.T: Plan Básico 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 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 Pública No. 708 de Diciembre 28 de 1988, 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
Octubre 19 de 2024.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
Octubre 24 de 2024.

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

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN

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

El método Comparativo o de Mercado establecido en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos. Este método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de investigaciones, en el mercado inmobiliario.

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

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Se utilizaron los métodos comparativos o de mercado que buscan establecer el valor comercial del lote de terreno.

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

Matriculas Inmobiliarias 100-228128.
Escritura Pública No 708 de 28 de diciembre 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

Palestina.

11.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Feria Ganadera, contiguo al Condominio Campestre Aeropuerto Santágueda.

11.5 NOMBRE DE LA VEREDA

Santágueda.

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

Este predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas 5°,04' 49.06" Norte 75°,40' 35.89" Oeste, en el Municipio de Palestina Caldas.

11.7.2 Servicios públicos

El sector cuenta con todos los servicios como acueducto, alcantarillado algunos predios con pozos sépticos, red eléctrica, televisión, recolección de basuras, red telefónica y telefonía celular.

11.7.3 Usos predominantes

Turismo, fincas de recreo, residencial, agricultura y ganadería no extensiva.

11.7.4 Normatividad urbanística del sector

Las vigentes en el Código de Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo No. 160 del 1.999.

De acuerdo con la reglamentación de usos del suelo definida y adoptada en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 160 de 1999), el predios identificados con Matricula Inmobiliaria No 100-228128, se clasifican como suelo sub-urbano.

AREAS SUBURBANAS
Son áreas ubicadas dentro del suelo rural en las que se mezclan características de campo y de ciudad y que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, intensidad y densidad y garantizando auto abastecimiento en servicios públicos de acueducto y alcantarillado.

ARTICULO 54. AREA SUB URBANA DE SANTAGUEDA. (PBOT del Municipio de Palestina).

El uso que predomina en el área sub urbana de Santágueda será el de la vivienda campestre aislada, unifamiliar y bifamiliares. « No será permitido el uso industrial, ni de bodega en ninguna de sus características.
AREAS DE ACTIVDAD RECREATIVA: Los centros recreativos de Confa en la Rochela y Santágueda y el lote posterior al Conjunto del Aeropuerto Santágueda, tal como se señala en el plano del modelo de ocupación del suelo del área sub urbana de Santágueda.

AREAS DE ACTIVIDAD MULTIPLE: Vivienda campestre unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar aislada, recreativa. Turística (hoteles). Comerciales el eje de la vía VP, entre el restaurante la portada y el fin del perímetro del área sub urbana, en ambos costados de la vía en los predios que la tocan. El eje de la vía V1A5 que se dirige a la plata, entre la Fonda La Rochela y la desviación a Villa Beatriz, en ambos costados de la vía, en los predios que la tocan. En la intersección vial de la fonda La Rochela, se define como centro de actividad comercial.

AREAS DE ACTIVDAD INSTITUCIONAL: para el centro de actividades comunitarias de Santágueda. Para centros de salud; salón de convenciones; inspección de policía; centro administrativo (empresas prestadoras de servicios públicos, atención de la alcaldía, otros); salón comunal para reuniones y fiestas; canchas deportivas 10 Has. Entre el Complejo de Turcaldas y el lote vecino de la Universidad de Caldas que está a lindes con el anterior y las vías VP y V1P1 de acceso a los predios de la universidad.

Áreas de actividades residenciales para viviendas campestres unifamiliares y bifamiliares, aisladas recreativas. El resto del área sub urbana de Santágueda, no incluida en las áreas de actividad definidas con anterioridad.

11.7.5 Vías de acceso

Carretera que de Manizales conduce al Corregimiento de Arauca; construida en concreto rígido y asfáltico, y está en buenas condiciones de funcionamiento.

11.7.6 Topografía

Con pendiente del 3 – 7%

11.7.7 Servicio de transporte público

Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses, así como el servicio de camperos.

11.7.8 Tipo de transporte

El tipo de transporte público del sector es de buses y camperos interveredales.

11.7.9 Frecuencia

Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses en un trayecto en promedio de 20 minutos y es prestado por diferentes empresas privadas.

LOCALIZACIÓN GENERAL



11.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.8.1 Tipo de bien inmueble

Lote de terreno sub-urbano sin construcción.

11.8.2 Uso actual

Recreación (al momento de la visita se realiza en una gran parte de estos lotes de terreno, las ferias ganaderas de esta región).

11.8.3 Ubicación

Este predio se encuentra localizado en las siguientes coordenadas 5°,04’ 49.06” Norte 75°,40’ 35.89” Oeste.

11.8.4 Terreno

Según Información suministrada por el solicitante, el área de terreno del predio objeto de esta valoración es de 15.982,89 metros cuadrados.

11.8.5 Linderos

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

11.8.6 Topografía

Con pendiente del 3 – 7%

11.8.7 Cerramientos
Estacones de madera con alambre de púas de tres hilos y cercas naturales.

11.8.8 Forma
Irregular.

11.8.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura: 1.020 msnm
Temperatura: 22º C
Precipitación: 134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)
Piso Térmico: templado.

11.8.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:
El predio presenta frente a la Carretera que de Manizales conduce al Corregimiento de Arauca, está construida en concreto rígido y asfáltico, y se encuentra en buenas condiciones de funcionamiento.

11.8.11 Vías Internas:
El predio presenta una vía interna en mal estado de conservación: 4.876,73 metros cuadrados, que han estado en posesión de INFI-MANIZALES desde la adquisición del lote según escritura Publica 708 de Diciembre 28 de 2007de la Notaria Única de Villamaría

11.8.12 Cercas Perimetrales e Internas:
Estacones de madera con alambre de púas de tres hilos y cercas naturales.

11.8.13 Redes de Servicios:
Cuenta con los servicios: acueducto, alcantarillado, red eléctrica, televisión, recolección de basuras y telefonía celular.

11.8.14 Otros:
No.

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

11.8.16 Predios importantes del sector
Sede Agropecuaria de la Universidad de Caldas, Centro Campestre Girasoles, Parroquia Santa Teresa del Niño Jesús, Centros Recreacionales de Confa en la Rochela y Santágueda, Supermercado Mercaldas Santágueda, entre otros.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

LOTE	MATRICULA	CODIGO CATASTRAL	ESCRITURA PUBLICA
	100-228128	Sin información	708 de Diciembre 28 de 2007 Notaria Única de Villamaría

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	$ 90.000
Hugo Candamil Calle	Avaluador	AVAL 10235373	3233265517	$ 75.000
William Fernando Ríos	Avaluador	AVAL 10287615	3128242373	$85.000
Marleny Parra	Avaluador	AVAL 24347629	3147932680	$ 92.000
Yuly Marcela Sánchez	Avaluador	AVAL 30398030	3117065480	$ 82.000

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 la Vereda Santagueda, área sub-urbana, en el Municipio de Palestina Caldas, 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:	FERIA GANADERA SANTAGUEDA		
ZONA:	SUBURBANA	PALESTINA	
ESTRATO:			
PERITO:	VALORA METRO CUADRADO S.A.S.		
PERITO O ENTIDAD			
NOMBRE DE LOS PERITOS O ENTIDAD	**TELEFONO**	**VALOR**	**VALOR M²**
DAVID PASTRANA	3117469725	$ 90.000	$ 90.000,00
HUGO CANDAMIL CALLE	3233265517	$ 75.000	$ 75.000,00
WILLIAM FERNANDO RIOS	3128242373	$ 85.000	$ 85.000,00
MARLENY PARRA	3147932680	$ 90.000	$ 90.000,00
YULY MARCELA SANCHEZ OCAMPO	3117065480	$ 82.000	$ 82.000,00
PROMEDIO			$ 84.400,00
N°. DE MUESTRAS DE MERCADO	5,00		
PROMEDIO ARITMETICO	84.400,00		
DESVIACION ESTANDAR	5.607,14		
COEFICIENTE DE VARIACION (%)	6,64		
LIMITE SUPERIOR	90.007,14		
LIMITE INFERIOR	78.792,86		
VALOR m² INTEGRAL*	$ 90.007,14		
VALOR RESULTANTE	$ 90.007,14		
VALOR PROMEDIO EN LA ZONA	$ 84.400,00		
			$ 90.007,14
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 AVAÙO

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 160 de 1999, Concejo Municipal de Palestina, los predios objeto de este avalúo se encuentran clasificados como suelo sub-urbano.

Se trata de ocho lotes de terreno sin construcción de propiedad del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES, localizados en el sector de Santagueda en las siguientes coordenadas: 5°,04’ 49.06” Norte 75°,40’ 35.89” Oeste.

Este predio es utilizado periódicamente como feria ganadera del sector Infi-Manizales autoriza la realización de este evento cada vez que se realiza.
Para la tasación del valor por metro cuadrado del terreno se tuvo en cuenta el Método Comparativo o de Mercado (encuesta).

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 24 de Octubre de 2024.

RESUMEN VALOR COMERCIAL RAZONABLE

ÍTEM	ÁREA m²	VALOR UNITARIO m²	VALOR TOTAL
LOTE FERIA GANADERA SANTAGUEDA 100- 228128	15.982,89	$ 90.007,14	$ 1.438.574.190,78
VALOR PARCIAL			**$ 1.438.574.190,78**
VALOR TOTAL			**$ 1.438.574.190,78**

TOTAL, VALOR COMERCIAL:
$1.438.574.190,78

SON: MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA PESOS CON 78/100 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

Ese informe fue elaborado por:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE R.A.A. 10.265.760

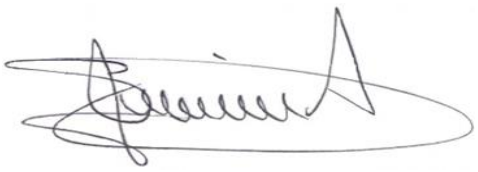
21.2 REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

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













