# FICHA TÉCNICA DEL PROYECTO

## CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE PERMUTA, SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

### 1. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

El SENA Regional Caldas requiere definir el valor comercial actual de dos predios con uso dotacional–institucional: el predio de su propiedad ubicado en el barrio Galán (Calle 23 #13-66) y otro de propiedad del Municipio de Manizales, ubicado en la Carrera 24A N° 55B - 104 (Bloques INEM). Actualmente, no se cuenta con avalúos técnicos actualizados que sustenten comparativamente los valores de ambos inmuebles, lo cual es indispensable para adelantar una eventual permuta.

### 2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA CENTRAL

Ausencia de avalúos comerciales actualizados y comparables que permitan determinar con objetividad y sustento técnico el valor de dos predios con fines de negociación mediante permuta interinstitucional.

### 3. CAUSAS PRINCIPALES

**a.** No se han realizado avalúos comerciales recientes para los predios en mención.
**b.** No existen estudios técnicos que permitan establecer el valor de mercado actual de cada inmueble.
**c.** Necesidad de respaldo legal y financiero para avanzar en procesos de negociación entre entidades públicas.

### 4. EFECTOS Y CONSECUENCIAS

**a.** Imposibilidad de determinar condiciones equitativas de negociación entre las partes.
**b.** Riesgos legales o patrimoniales en la toma de decisiones sin estudios previos de valor comercial.
**c.** Aplazamiento de un proceso de intercambio de bienes que puede representar una mejora en la distribución de los activos institucionales.

### 5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto consiste en la contratación de un servicio especializado para la realización del avalúo comercial de dos predios urbanos ubicados en el municipio de Manizales:

- **Predio 1:** Calle 23 #13-66, propiedad del SENA, con área construida de 4.123,52 m² sobre un terreno de 5.750 m², topografía plana y uso institucional.
- **Predio 2:** Carrera 24A #55B-104, propiedad del Municipio de Manizales, correspondiente a los Bloques INEM (bloques A, B y C), con un área construida de 8.080,80 m² sobre un terreno de 52.621 m², con topografía inclinada.

El servicio incluirá visitas técnicas, recopilación de documentación catastral y registral, análisis del entorno urbano, verificación normativa y metodología técnica de avalúo bajo parámetros del IGAC y normatividad vigente.

## 6. OBJETIVO GENERAL

Establecer el valor comercial actual de dos predios institucionales urbanos en Manizales, con el fin de contar con criterios técnicos y financieros que sustenten una posible permuta interinstitucional entre el SENA y el Municipio de Manizales.

## 7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

**a.** Contratar un perito o firma especializada en avalúos debidamente registrada y habilitada.
**b.** Obtener dos informes técnicos de avalúo, uno por cada predio, con validez legal y técnica.
**c.** Contar con soportes comparativos que permitan evaluar la viabilidad de la permuta propuesta.
**d.** Facilitar la toma de decisiones institucionales basadas en criterios técnicos, legales y financieros.

## 8. FINES

**a.** Optimizar la gestión del patrimonio inmobiliario institucional.
**b.** Fortalecer los procesos de negociación y cooperación entre entidades públicas.
**c.** Garantizar transparencia, equidad y legalidad en una eventual permuta entre inmuebles de uso dotacional.

## 9. REQUISITOS TÉCNICOS PARA LA CONTRATACIÓN DEL AVALUADOR

- Registro como Avaluador vigente (RAA).
- Experiencia comprobada en avalúos de bienes inmuebles dotacionales.
- Visita presencial obligatoria.
- Capacidad para realizar investigación de mercado.
- Aplicación de la normatividad vigente: Ley 1673 de 2013, Resolución 620 de 2008, Decretos 151/1998, 1420/1998, 422/2000.
- Compromiso con la confidencialidad, veracidad y entrega oportuna.

## 10. ELEMENTOS CLAVE A TENER EN CUENTA EN EL INFORME DE AVALÚO

- Registro fotográfico completo, video corto del entorno e inmueble.
- Croquis y distribución con medidas.
- Análisis normativo del POT
- Entorno urbano, accesibilidad y servicios.
- Enfoque de valoración (mercado, costo, etc.) y justificación del valor unitario.
- Firma, RAA y declaración de objetividad del Avaluador.

## 11. CONTENIDO ESTRUCTURAL DE UN INFORME DE AVALÚO

- Datos generales del predio: ubicación, uso, áreas, propietario, matrícula, tipo de avalúo, fecha.
- Identificación del Avaluador: nombre, registro RAA, firma, contacto.
- Descripción física y técnica del inmueble: sistema constructivo, materiales, distribución, topografía.

- Documentación revisada: certificado de tradición, catastral, POT, escrituras.
- Localización y contexto urbano: accesibilidad, equipamientos, tipo de zona.
- Análisis normativo: uso del suelo y restricciones.
- Fotografías y croquis: fachadas, interiores, entorno, planos.
- Metodología de valoración: enfoque aplicado, testigos, ajustes.
- Cálculos y resultados: valor unitario, valor del terreno, construcción, valor final.
- Anexos: documentos soporte, tablas de cálculo, declaraciones, firmas.

El informe deberá presentarse en formato físico y digital, en los plazos definidos por la entidad contratante.

## 12. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA, INSTITUCIONAL Y NORMATIVA

La presente solicitud de avalúo comercial responde a la necesidad institucional del SENA Regional Caldas de gestionar de manera eficiente su patrimonio inmobiliario, a través de una posible negociación por permuta con el Municipio de Manizales. Dicha gestión requiere sustento técnico confiable, objetivo y verificable, en concordancia con los principios de planeación, transparencia y eficiencia en el uso de los recursos públicos.

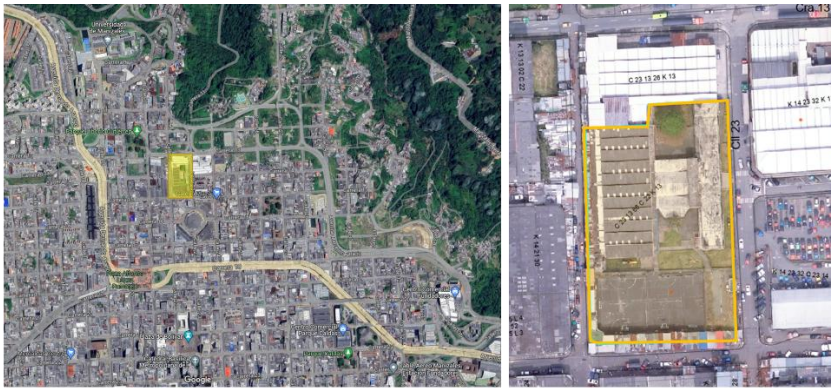
De conformidad con la Ley 1673 de 2013, los avalúos realizados para efectos contractuales y decisiones patrimoniales de entidades públicas deben ser ejecutados por peritos inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), quienes deben aplicar metodologías reconocidas por el IGAC y dar cumplimiento a la Resolución 620 de 2008, entre otras disposiciones vigentes.

La evaluación técnica permitirá:
- Establecer una equivalencia económica clara entre los predios a permutar.
- Minimizar riesgos financieros y jurídicos en la toma de decisiones institucionales.
- Generar soportes documentales exigibles por los entes de control.

Además, al tratarse de inmuebles con uso dotacional educativo, resulta clave contar con un análisis completo de sus condiciones físicas, normativas y de entorno, que garantice su funcionalidad y viabilidad como activos institucionales.

ESPACIO EN BLANCO

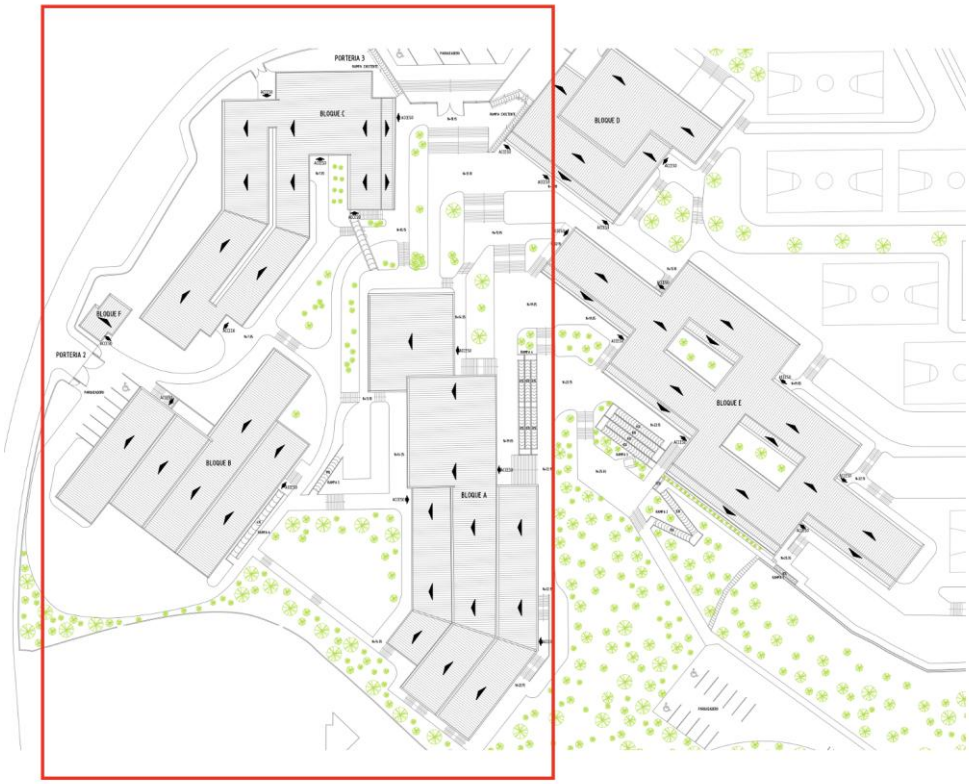
# PREDIO No. 01
# INFORMACION PREDIO SENA BARRIO COLÓN

| CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE | |
|---|---|
| **LOCALIZACIÓN** | **ESPECÍFICA**<br><br>ZOOM COMUNA – *Imagen tomada de Google maps* |
| **PLANTAS ESQUEMÁTICAS Y ÁREAS CONSTRUIDAS** | <br>ÁREA CONSTRUIDA POR BLOQUE<br>BLOQUE 1 – NIVEL – ÁREA: Sótano 167.74; 1 757.05; 2 708.43; 3 623.03<br>BLOQUE 2 – NIVEL – ÁREA: 1 357.03<br>BLOQUE 3 – NIVEL – ÁREA: 1 1473.18; 2 20.17<br>BLOQUE 4 – NIVEL – ÁREA: 1 16.89<br>TOTAL CONSTRUIDA 4123.52 m2<br>TOTAL 1° PISO 2604.15 m2 |
| **MUNICIPIO** | Manizales |
| **DIRECCIÓN** | Calle 23 # 13 - 66 |
| **DELIMITACIÓN PREDIO** | **NORTE:** En 70,40 metros con predio de la Empresa de Chocolate LUKER, identificado con la ficha catastral No. 01-03-0344-0002-000<br>**ORIENTE:** En 97,70 metros con la Calle 23<br>**SUR:** En 58,80 metros con la carrera 15<br>**OCCIDENTE:** En 85.80 metros con la Calle 22 |
| **USO ACTUAL** | EDUCATIVO |
| **CÉDULA CATASTRAL** | No 7894-341167-95960-384694. |

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA INMOBILIARIA** | 100-111506 |
| **PROPIETARIO ACTUAL** | SENA- Servicio Nacional de Aprendizaje |
| **TITULACIÓN** | De conformidad con la Escritura Pública 243 de 1959 de la Notaria Primera del Circuito de Manizales, y de la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matricula Inmobiliaria 100-111506 de fecha 5 de mayo de 2016, se expresa la adquisición del predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA mediante título de adquisición por donación. |
| **POSEE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO.** | No cuenta con Licencia de construcción, cuenta con escritura del año 1959. |
| **USO DEL SUELO ACORDE A P.O.T.** | Institucional. POT 0958 DEL 2017 |
| **PREDIO URBANO, RURAL, EXPANSION, SUB. URBANA** | Inmueble Urbano |
| **ESTRATO** | 2 |
| **ÁREA DE TERRENO** | 5.750 m2 |
| **ÁREA CONSTRUIDA** | 4.123.52 M2 |
| **TIPO DE TOPOGRAFIA** | Plano un 100% |
| **AVALUO** | |
| **AVALUO PREDIAL 2023** | $ 6.043.193.000 |

ESPACIO EN BLANCO

## PREDIO No. 02
## INFORMACION PREDIO BLOQUES INEM

| CARACTERISTICAS DEL INMUEBLE | |
|---|---|
| **LOCALIZACIÓN** | **ESPECÍFICA**<br><br>Fotografía tomada con el SIG Municipio de Manizales |
| **PLANTAS ESQUEMÁTICA Y ÁREAS CONSTRUIDAS** |  |

| | |
|---|---|
| | |

| CUADRO DE ÁREAS INSTITUCIÓN EDUCATIVA INEM BALDOMERO SANÍN CANO | |
|---|---|
| **BLOQUE A** | |
| ÁREA CONSTRUÍDA PRIMER Y SEGUNDO NIVEL | 1225.10 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA TERCER NIVEL | 1621.50 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA CUARTO NIVEL | 1383.60 m² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA BLOQUE A | 4230.20 m² |
| | |
| **BLOQUE B** | |
| ÁREA CONSTRUÍDA PRIMER NIVEL | 200.80 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA SEGUNDO NIVEL | 1503.30 m² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA BLOQUE B | 1704.10 m² |
| | |
| **BLOQUE C** | |
| ÁREA CONSTRUÍDA PRIMER Y SEGUNDO NIVEL | 1288.50 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA TERCER NIVEL | 502.70 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA CUARTO NIVEL | 353.30 m² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA BLOQUE C | 2144.50 m² |
| **BLOQUE D** | |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA PRIMER NIVEL | 330.30 m² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA SEGUNDO NIVEL | 389.90 m² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA TERCER NIVEL | 583.50 m² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA BLOQUE D | 1303.70 m² |
| | |
| **BLOQUE E** | |
| ÁREA CONSTRUÍDA PRIMER NIVEL | 499.10 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA SEGUNDO NIVEL | 1405.80 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA TERCER NIVEL | 1903.60 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA CUARTO NIVEL | 1434.30 m² |
| ÁREA CONSTRUÍDA QUINTO NIVEL | 489.60 m² |
| TOTAL ÁREA CONSTRUÍDA BLOQUE E | 5732.40 m² |

| **BLOQUE** | **AREA (M2)** |
|---|---|
| BLOQUE A | 4.232,20 |
| BLOQUE B | 1.704,10 |
| BLOQUE C | 2.144,50 |
| **AREA TOTAL CONSTRUIDA** | **8.080,80** |

***Área por Avaluar (Bloque A, B C)**

| BLOQUE | DESTINACIÓN |
|---|---|
| A | Auditorio; biblioteca; aula múltiple; cuatro salas de sistema y académico |
| B | Talleres de manufactura de maderas, metalmecánica y laboratorios. |
| c | Administrativo; multi gradual* archivo; almacén; académico |

| | |
|---|---|
| **MUNICIPIO** | Manizales |
| **DIRECCIÓN** | Carrera 24A N° 55B - 104 |
| **DELIMITACIÓN PREDIO** | **Norte**: Con la Avenida Paralela<br>**Sur**: Con la Carrera 27 “Arrierías”<br>**Oriente**: Colegio El Rosario<br>**Occidente**: Carrera 27 y zona residencial. |
| **USO ACTUAL** | EDUCATIVO |
| **CÉDULA CATASTRAL** | Sin información |

| | |
|---|---|
| **MATRÍCULA INMOBILIARIA** | 100- 34938 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. |
| **PROPIETARIO ACTUAL** | MUNICIPIO DE MANIZALES |
| **TITULACIÓN** | De conformidad con la Escritura Pública 243 de 1959 de la Notaria Primera del Circuito de Manizales, y de la información contenida en el Certificado de Tradición identificado con el número Matricula Inmobiliaria 100-111506 de fecha 5 de mayo de 2016, se expresa la adquisición del predio a favor del Servicio Nacional de Aprendizaje –SENA mediante título de adquisición por donación. |
| **POSEE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO.** | No cuenta con Licencia de construcción, cuenta con escritura del año 1959. |
| **USO DEL SUELO ACORDE A P.O.T.** | Dotacional. POT 0958 DEL 2017 |
| **PREDIO URBANO, RURAL, EXPANSION, SUB. URBANA** | Inmueble Urbano |
| **ESTRATO** | Sin información |
| **ÁREA DE TERRENO** | 52.621 m² |
| **ÁREA CONSTRUIDA** | 63.100 m² |
| **TIPO DE TOPOGRAFIA** | El lote que tiene forma de polígono irregular, con topografía entre mediana y suave, con una inclinación que cae de Norte a Sur y de Oriente a Occidente, con ocupación parcial del área con la construcción de 5 bloques, 4 placas polideportivas, pisos duros y gradas. |

ESPACIO EN BLANCO