ACTA FINAL Y DE PAGO
IP 10-2025 Y CONTRATO SECOP II NO. CO1.PCCNTR.8583021

ACTA PARCIAL
✓ **ACTA FINAL**

En las instalaciones del Instituto de Fomento para el Desarrollo del Risaralda INFIDER, se reunieron **HERNAN MARIN GALLEGO** identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.006.972.363, Director Jurídico del INFIDER en calidad de supervisor y **JUAN CAMILO VARELA OCHOA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.837.398, en calidad de Contratista, con el objeto de realizar la presente acta final del Contrato IP 10-2025 Y CONTRATO SECOP II NO. CO1.PCCNTR.8583021 conforme a lo siguiente:

OBJETO	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DEL LOTE N 10, UBICADO EN LA VILLA OLÍMPICA DE LA CIUDAD DE PEREIRA, DE PROPIEDAD DEL INFIDER.
CONTRATISTA	LONJA PROFESIONALES EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS
NIT	901419258-1
IMPUTACIONES PRESUPUESTALES	Rubro 212020200703- Avalúo inmobiliario a comisión o por contrato CDP 365 del 24 de octubre de 2025 CRP 571 del 13 de noviembre de 2025
PLAZO	Diez (10) días.
FECHA DE INICIACION	Noviembre 14 de 2025
FECHA DE TERMINACION	Noviembre 28 de 2025
PRORROGA (S)	No
SUSPENSION (S)	No
REINICIACION (S)	No
VALOR INICIAL CONTRATO	$ 7'000.770
VALOR ADICION (S)	0
VALOR TOTAL CONTRATADO	$ 7'000.770
ANTICIPO	$ 0
FORMA DE PAGO	El valor definitivo del contrato se cancelará mediante un solo pago, dentro de los treinta (30) días calendario, siguientes al recibo a satisfacción del servicio por parte del supervisor designado, siempre y cuando medie factura aceptada por el INFIDER.
FECHA DE ELABORACIÓN:	Diciembre 10 de 2025

BALANCE DEL CONTRATO

Valor Contrato Inicial		**$ 7'000.770**

Valor Adición		$ 0
Valor total de actas pagadas	$ 0	
Valor presente acta	$ 7´000.770	
Saldo del Contrato sin ejecutar	$ 0	
SUMAS IGUALES	**$ 7'000.770**	**$ 7'000.770**

VALOR TOTAL A PAGAR PRESENTE ACTA: $ 7´000.770

OBSERVACIONES: Valor acta final $ 7´000.770 Saldo: $ 0

NOTA: El suscrito supervisor **HERNAN MARIN GALLEGO**, Director Jurídico del INFIDER, hace constar que el contratista **LONJA PROFESIONALES EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS,** cumplió satisfactoriamente con el objeto contractual "REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DEL LOTE N 10, UBICADO EN LA VILLA OLÍMPICA DE LA CIUDAD DE PEREIRA, DE PROPIEDAD DEL INFIDER.", porcentaje ejecutado sobre la totalidad del contrato 100%, para lo cual se anexa informe de actividades final con los respectivos soportes los cuales se entregaron de manera física y digital a la entidad,

Así las cosas, el contratista declara igualmente bajo la gravedad de juramento, que los certificados allegados durante la ejecución del contrato respecto a las obligaciones de pago de seguridad social integral (salud y pensión y/o ARP) del mes de noviembre fueron liquidados y pagados conforme a las normas vigentes. Planilla de pago No. 91953854 pagada el 02 de diciembre de 2025.

HERNAN MARIN GALLEGO
Director Jurídico
INFIDER

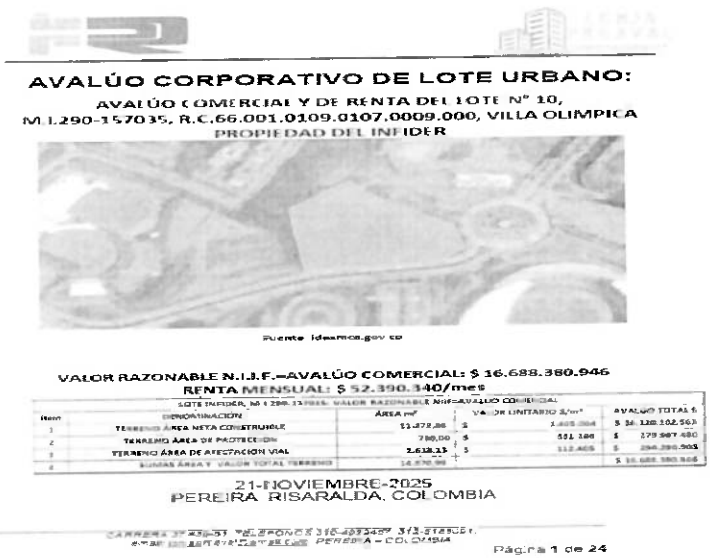
Supervisor

JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Representante legal
LONJA PROFESIONALES EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS
Contratistas

1. INFORMACIÓN GENERAL DEL CONTRATO

CONTRATISTA	LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS NIT 901.419.258-1
INFORME DE ACTIVIDADES Nº	01
PERIODO	14/11/2025 A 28/11/2025
NÚMERO DEL CONTRATO	IP. 10 de 2025 No. SECOP II COI.PCCNTR.8583021
OBJETO:	"REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DEL LOTE N° 10, UBICADO EN LA VILLA OLIMPICA DE LA CIUDAD DE PEREIRA, DE PROPIEDAD DEL INFIDER"
PLAZO INICIALMENTE PACTADO	DIEZ (10) DIAS HABILES, CONTADOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL ACTA DE INICIO
VALOR INICIAL DEL CONTRATO	$ 7.000.770
VALOR DEL PERIODO DEL INFORME	$ 7.000.770
FECHA DE INICIO	14/11/2025
FECHA DE TERMINACIÓN	28/11/2025
SUPERVISOR	HERNAN MARIN GALLEGO

2. DESARROLLO DEL CONTRATO

OBJETIVOS O ALCANCES DEL CONTRATO	ACTIVIDAD DESARROLLADA	EVIDENCIAS EJECUCION DEL CONTRATO
1. Entregar todos los documentos y productos (avalúo) de las actividades desarrolladas en ejecución del Contrato, las cuales en todo caso deberán enmarcarse dentro de las especificaciones técnicas elaboradas por la entidad para tal fin.	El avalúo se realizo de acuerdo al decreto 285 del 8 de abril de 2019 del Municipio de Pereira. Así mismo se la Resolución 00159 del 3 de febrero de 2016 de la Carder respecto a la ocupación de cauce para el retiro de protección. Se ajusto los retiros viales de la AUI VILLA OLIMPICA I y la normatividad de la Aeronáutica Civil	 AVALÚO CORPORATIVO DE LOTE URBANO: AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTA DEL LOTE N° 10, M.I.290-157035, R.C.66.001.0109.0107.0009.000, VILLA OLIMPICA PROPIEDAD DEL INFIDER Fuente: idesmos.gov.co VALOR RAZONABLE N.I.I.F.–AVALÚO COMERCIAL: $ 16.688.380.946 RENTA MENSUAL: $ 52.390.340/mes 21-NOVIEMBRE-2025 PEREIRA RISARALDA, COLOMBIA Página 1 de 24
2. Determinar el Valor de	Se entregaron las memorias	

<table>
<tr><td>Renta (canon mensual y anual) bajo contratos típicos del entorno local</td><td>de cálculo del valor comercial y de renta dentro del avalúo como se ve en la portada del mismo.</td><td>

VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=AVALÚO COMERCIAL: $ 16.688.380.946

RENTA MENSUAL: $ 52.390.340/mes

<table>
<tr><th colspan="5">LOTE INFIDER, M.I.290-157035: VALOR RAZONABLE NIIF=AVALÚO COMERCIAL</th></tr>
<tr><th>ítem</th><th>DENOMINACIÓN</th><th>ÁREA m²</th><th>VALOR UNITARIO $/m²</th><th>AVALÚO TOTAL $</th></tr>
<tr><td>1</td><td>TERRENO ÁREA NETA CONSTRUIBLE</td><td>11.472,86</td><td>$ 1.405.064</td><td>$ 16.120.102.563</td></tr>
<tr><td>2</td><td>TERRENO ÁREA DE PROTECCIÓN</td><td>780,00</td><td>$ 351.266</td><td>$ 273.987.480</td></tr>
<tr><td>3</td><td>TERRENO ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL</td><td>2.618,13</td><td>$ 112.405</td><td>$ 294.290.903</td></tr>
<tr><td>4</td><td>SUMAS ÁREA Y VALOR TOTAL TERRENO</td><td>14.870,99</td><td></td><td>$ 16.688.380.946</td></tr>
</table>

</td></tr>
<tr><td>3.Presentar un análisis comparativo de dos cursos de acción: venta y arrendamiento (con proyección de ingresos netos), de forma que la Entidad cuente con criterios objetivos para priorizar la alternativa más eficiente.</td><td>Se hizo un análisis de la información para determinar los valores del valor comercial y de renta presentados en el avalúo</td><td>

<table>
<tr><th colspan="5">LOTE INFIDER, M.I.290-157035: VALOR RAZONABLE NIIF=AVALÚO COMERCIAL</th></tr>
<tr><th>ítem</th><th>DENOMINACIÓN</th><th>ÁREA m²</th><th>VALOR UNITARIO $/m²</th><th>AVALÚO TOTAL $</th></tr>
<tr><td>1</td><td>TERRENO ÁREA NETA CONSTRUIBLE</td><td>11.472,86</td><td>$ 1.405.064</td><td>$ 16.120.102.563</td></tr>
<tr><td>2</td><td>TERRENO ÁREA DE PROTECCIÓN</td><td>780,00</td><td>$ 351.266</td><td>$ 273.987.480</td></tr>
<tr><td>3</td><td>TERRENO ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL</td><td>2.618,13</td><td>$ 112.405</td><td>$ 294.290.903</td></tr>
<tr><td>4</td><td>SUMAS ÁREA Y VALOR TOTAL TERRENO</td><td>14.870,99</td><td></td><td>$ 16.688.380.946</td></tr>
</table>

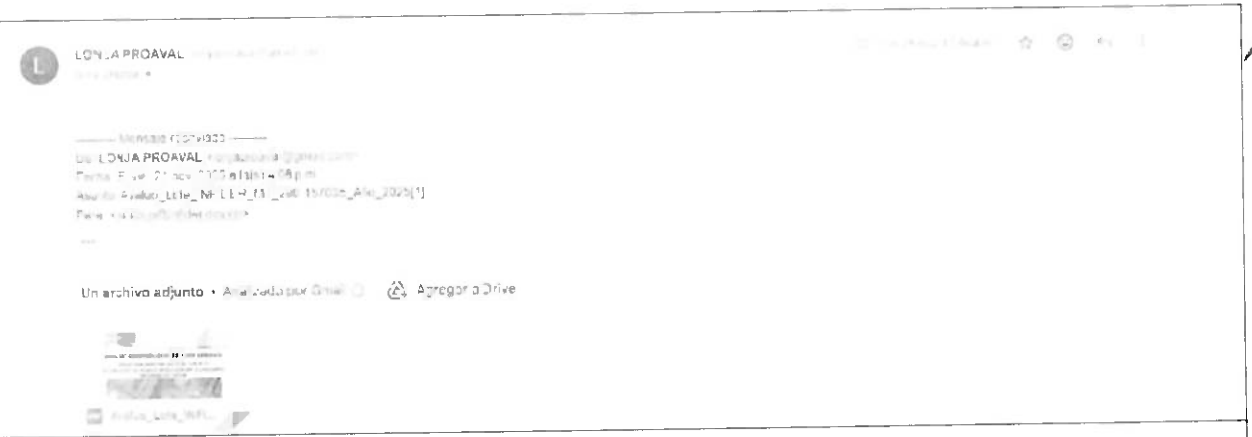
SON: QUINCE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS OCHENTA PESOS

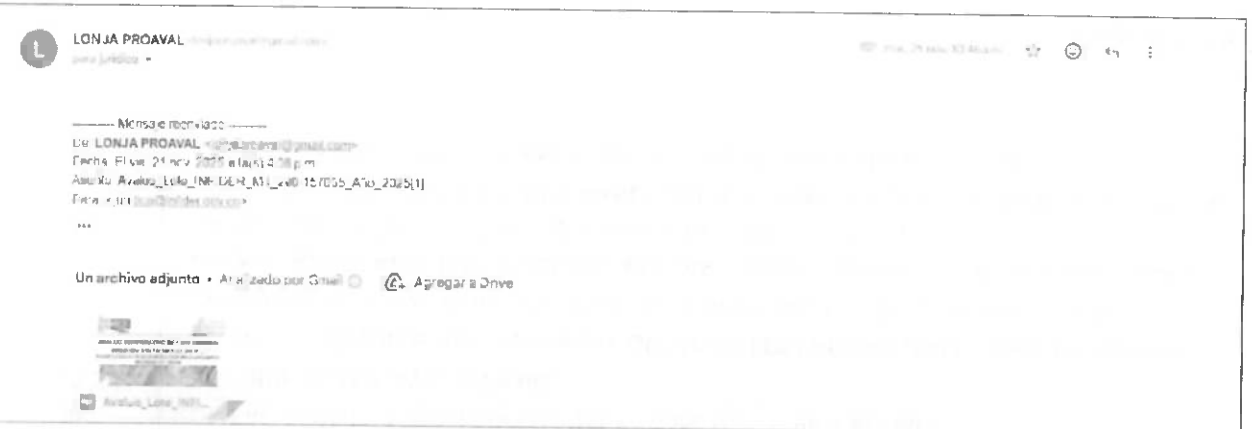
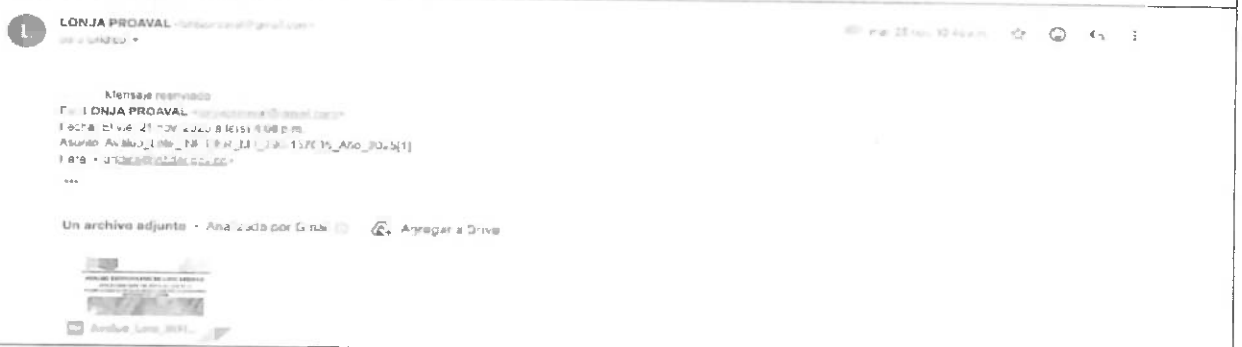
VALORACIÓN DE RENTA: Teniendo en cuenta que, para renta, solo se valora el área neta utilizable (+índice de ocupación del área bruta menos zona de protección, menos área de cesión vial) la costumbre mercantil (archivos de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA) impone liquidar la renta de predios comerciales al 0.5% mensual de su valor comercial; los cálculos se resumen en el siguiente cuadro:

<table>
<tr><th colspan="5">LOTE INFIDER, M.I.290-157035: VALORACIÓN DE LA RENTA= RENTA MENSUAL Y ANUAL</th></tr>
<tr><th></th><th>DENOMINACIÓN</th><th>ÁREA m²</th><th>RENTA MES $</th><th>RENTA AÑOL $</th></tr>
<tr><td></td><td>área bruta del PREDIO INFIDER</td><td>14.870,99</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Menos ZONA DE PROTECCIÓN</td><td>780,00</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Menos ÁREA DE CESIÓN VIAL</td><td>2.618,13</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>ÁREA NETA ANTES DE ÍNDICE DE OCUPACIÓN</td><td>11.472,86</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1</td><td>APLICA ÍNDICE DE OCUPACIÓN</td><td>7.457,36</td><td>$ 52.390.340</td><td>$ 628.684.080</td></tr>
<tr><td colspan="5">Corregidas las aproximaciones del aplicativo Excel con Calculadora manual</td></tr>
</table>

Se concluye: la renta mensual del LOTE INFIDER debe ser $ 52.390.340

</td></tr>
<tr><td>4. El contratista antes de realizar entregas formales de los documentos, en todo caso deberá revisarlas junto con la persona</td><td>Se entrego el avalúo via email al supervisor del contrato y estamos a disposición para cualquier</td><td></td></tr>
</table>

encargada de la vigilancia y control del contrato, y acatar las recomendaciones y ajustes que les sean impartidas.	recomendación o ajuste que consideren pertinente.	
5. Brindar atención inmediata en el evento de presentarse cualquier tipo de inconsistencia que pueda presentarse en el avalúo después de suministrado, dando solución oportuna a los requerimientos del Instituto; así como la solución a peticiones, quejas y reclamos que se llegasen a presentar.	El avalúo tiene una vigencia de un (1) año tiempo en el cual se atenderán de manera oportuna cualquier requerimiento del Instituto tal como quedo plasmado en la Pag. 20 del item 19.	➥ Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica, o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados

6. Cumplir con el objeto del contrato conforme a las especificaciones técnicas y cronograma aprobado.	Se cumplió con el plazo estipulado de entrega con el envío el día 25-11-2025.	
7. Entregar el avalúo comercial en los plazos establecidos.	Se cumplió con el plazo estipulado de entrega con el envío el día 25-11-2025.	
8. Subir los informes de ejecución y entrega final al SECOP II	Se subieron los documentos del avalúo al SECOP II	
9. El contratista debe garantizar que el avalúo estará sujeto a los siguientes criterios: Ejecutar el objeto del contrato con		

sus propios medios, materiales, equipo y personal en forma independiente y con plena autonomía técnica y administrativa, hasta la terminación del contrato, asumiendo los costos de desplazamiento, alimentación, papelería y cualquier otro gasto que surja con ocasión de la ejecución del contrato.	Se ejecutó de manera independiente y autónoma por personal del contratista asumiendo los costos y gastos necesarios para la ejecución del contrato.	
-Presentar la identificación de la persona que realizará el avalúo y la constancia de su inclusión en el Registro Nacional de Avaluadores.	En el item 20 del avalúo se dejo constancia del nombre y registro de avaluadores.	

20.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES
20.1	**NOMBRE DE LOS AVALUADORES:** • Cont. Esp. Negocios Internacionales **GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ**, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-10022018, Auto Regulador Nal de Avaluadores, A.N.A. • Admr. **JORGE AUGUSTO OCAMPO ARENAS**, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL- 10141929, Auto Regulador Nal De Avaluadores, A.N.A. • Tecnólogo OOCC **JUAN CAMILO VARELA OCHOA** Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-1.053.837.398, Auto Regulador Nacional de Avaluadores, A.N.A.V

-Realizar el avalúo comercial del lote objeto del presente proceso, de conformidad a los criterios exigidos bajo las normas N11F y demás normatividad aplicable.	Se dejo determinado el valor NIIF dentro del avalúo	**VALOR RAZONABLE N.I.I.F.=AVALÚO COMERCIAL: $ 16.688.380.946** **RENTA MENSUAL: $ 52.390.340/mes**
-Realizar una socialización ante el Consejo Directivo del INFIDER, previa aprobación del Supervisor.	Se estuvo atento a la programación de la socialización con el Consejo Directivo.	
-Emplear personal calificado para la ejecución del avalúo.	En el item 20 del avalúo se dejo constancia del nombre y registro de avaluadores.	

LOTE INFIDER, M.I.290-157035: VALOR RAZONABLE NIIF=AVALÚO COMERCIAL

ítem	DENOMINACIÓN	ÁREA m²	VALOR UNITARIO $/m²	AVALÚO TOTAL $
1	TERRENO ÁREA NETA CONSTRUIBLE	11.472,86	$ 1.405.064	$ 16.120.102.563
2	TERRENO ÁREA DE PROTECCIÓN	780,00	$ 351.266	$ 273.987.480
3	TERRENO ÁREA DE AFECTACIÓN VIAL	2.618,13	$ 112.405	$ 294.290.903
4	SUMAS ÁREA Y VALOR TOTAL TERRENO	14.870,99		$ 16.688.380.946

20.	**NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DE LOS VALUADORES**
20.1	**NOMBRE DE LOS AVALUADORES:** • Cont. Esp. Negocios Internacionales **GUSTAVO FORERO GONZÁLEZ**, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-10022018, Auto Regulador Nal de Avaluadores, A.N.A. • Admr. **JORGE AUGUSTO OCAMPO ARENAS**, Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL- 10141929, Auto Regulador Nal De Avaluadores, A.N.A. • Tecnólogo OOCC **JUAN CAMILO VARELA OCHOA** Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A. AVAL-1.053.837.398, Auto Regulador Nacional de Avaluadores, A.N.A.V

JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Representante Legal
Lonja Profesionales en avalúos y negocios Inmobiliarios