PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías

Manizales, 19 de febrero de 2026

Señores
Asociación Cable Aéreo Manizales – ACAM
Manizales-Caldas

REFERENCIA: Propuesta Avalúos de diferentes bienes de la entidad ACAM

La presente tiene por objeto realizar la propuesta, para la prestación de servicios técnicos especializados en la elaboración del avalúo de Bienes inmuebles y determinar un canon de arrendamiento actual.

EXPERIENCIA

La Corporación ha prestados todos sus servicios en entidades públicas como E.S.E. Hospital San Marcos de Chinchiná, E.S.E. Hospital Santa Ana de Palestina, Municipio de San José-Caldas, E.S.E Hospital San José de Neira, E.S.E Hospital Mental de Filandia (Quindío), ESE Hospital San Cayetano de Marquetalia-Caldas, ESE Rita Arango Álvarez del Pino en los Departamentos de Caldas, Risaralda y Quindio (avalúos de bienes muebles, equipo médico y científico y avalúos de diez clínicas), E.S.E Hospital San Juan de Dios de Pensilvania-Caldas, E.S.E Hospital San Simón de Victoria-Caldas, Clínica La Presentación de Manizales, E.S.E Hospital de Caldas, E.S.E Hospital Departamental Santa Sofia, Caja de la Vivienda Popular Manizales, Alcaldía Municipal de Anserma-Caldas, Alcaldía Municipal de Filadelfia-Caldas, Alcaldía de Manizales y Gobernación de Caldas, múltiples avalúos particulares a través de nuestros asociados y también han realizado avalúos en el Hospital San Antonio de Manzanares, Municipio de Neira-Caldas, Municipio de Chinchiná-Caldas, Municipio de Pueblo Rico-Risaralda, Municipio Santiago de Cali, Invama, Bellota.(privada), Hospital Sagrado Corazón de Norcasia- Caldas, E.S.E Heli Moreno Blanco de Pailitas-Cesar y Curumaní, E.S.E Hospital San Vicente de Paul de Filandia-Quindío, Hospital Nuestra Señora del Carmen de Guamal-Magdalena y Hospital San Antonio de Villamaria-Caldas.

NATURALEZA DEL TRABAJO.

El trabajo consiste en la realización del avalúo técnico comercial bajo la aplicación de las siguientes normas: • Resolución 620 de 2008 del IGAC. • Decreto 1420 de 1998. • Ley 1673 de 2013, normas Internacionales de Información Financiera (NIIF – IFRS 13), incluyendo los enfoques valuatorios pertinentes (mercado, ingresos, costos u otros que el avaluador considere técnicamente procedentes)

METODOLOGIA UTILIZADA

Se priorizarán la siguiente metodología de acuerdo al propósito del avalúo, comparativo o de mercado y aplicación método de renta para determinar un estimativo canon de arrendamiento y se realizan las siguientes actividades:

1. ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA EL AVALÚO

Mediante la visita a cada uno de los predios donde se encuentra ubicado el inmueble, se realiza la inspección y así se puede determinar las características, estado, uso actual, mediante los siguientes procedimientos:

1.1. alcance

Por medio de la inspección se identifica el inmueble y se tiene en cuenta los siguientes factores:

1.1.1. <u>Bienes inmuebles</u>

- Características
- Tipologías constructivas
- Uso actual
- topografía
- Red de servicios públicos

- vías de acceso y estado de las mismas.
- Ubicación y tamaño
- Reglamentación urbanística
- Investigación de mercado.

- **PROCESAMIENTO E INVESTIGACIÓN.**

Mediante el proceso investigativo se hará la consulta de bases de datos y estudios de mercado que permitan el desarrollo del objeto, y las principales labores a realizar son las siguientes:

- Determinar la metodología de valoración.
- Investigación de mercado.
- Determinar el Grado de Conservación
- Determinar el Grado de Comercialización.
  Restricciones de uso o comercialización

Finalmente se entregará con los siguientes parámetros:

- Determinación del valor comercial de los inmuebles a la fecha de la inspección y determinar el valor estimado del canon de arrendamiento para cada uno.
- Análisis del mercado inmobiliario de la zona.
- Descripción detallada de los inmuebles y sus características específicas.
- Identificación de los factores que influyen en el valor de los inmuebles.
- Elaboración de un informe de avalúo completo y detallado, que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa vigente y que contenga todos los soportes del análisis realizado para obtener el valor comercial y las respectivas fuentes de donde fueron tomados.

2. PERSONAL

La empresa para ese avalúo conforma un equipo de profesionales especializados y de gran experiencia en avalúos técnicos de inmuebles urbanos y rurales con el alcance en la categoría de avaluador.

3. DOCUMENTOS SOLICITADOS.

- Matriculas inmobiliarias y certificados de tradición o escrituras públicas actualizadas y último predial pagado, si es posible contratos de arrendamiento actual de cada uno, planos, áreas de los inmuebles y avalúos anteriores si es posible.

4. TIEMPO DE DURACIÓN DEL TRABAJO.

Se propone un tiempo de sesenta días (60) hábiles, contados a partir de la firma del acta de inicio, sin embargo, se puede ajustar el tiempo según las necesidades del contratante.

5. PRODUCTOS A ENTREGAR.

Se entregará un estudio impreso y otro en medio magnético junto con un informe general de los avalúos.

6. VALOR DE LA PROPUESTA.

La propuesta se presenta de acuerdo con la información suministrada, así:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ESTACIÓN Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS
1	FÁTIMA	Valor metro cuadrado para espacios tipo local, stand o burbujas
2	FÁTIMA	Valor metro cuadrado para alquiler de espacios para vallas publicitarias.
3	UNIVERSIDADES	Valor metro cuadrado para alquiler de espacio para vallas publicitarias
4	EL CABLE	Valor metro cuadrado para alquiler de espacio para vallas publicitarias

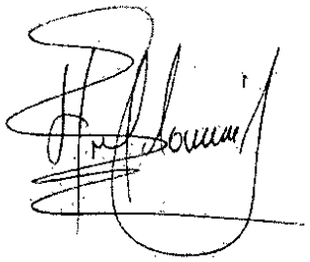
5	EL CABLE	Valor alquiler mensual local comercial 1. Área: 36,65 m² (incluye cocineta, baño y depósito) Ubicación: Piso 1 – acceso principal, junto a taquilla y punto de ingreso de usuarios
6	EL CABLE	Valor alquiler mensual local comercial 2. Área: 37,16 m² con baño y cocineta, ubicación piso 2 abordaje cabinas.
7	EL CABLE	Valor alquiler mensual local comercial 3. Área: 109,28 m². Ubicación: Piso 3 – acceso por escaleras desde zona de abordaje (Piso 2). Incluye terraza con vista panorámica.
8	EL CABLE	Valor alquiler mensual local 4 (piso -1) de 36,65 m2 con baño, depósito y cocineta
9	EL CABLE	Valor alquiler mensual justo para alquiler del espacio de la cabina para brandeo publicitario por fuera (Línea 3). En la línea 3 hay 53 cabinas.
10	BETANIA	Valoración de lote de terreno (Línea 1), con un área aproximada de 30 m x 20 m, destinado para la construcción de un local comercial por parte del arrendatario, orientada a la determinación del canon de arrendamiento mensual del espacio.

SON.: DOCE MILLONES DE PESOS ($12.000.000) INCLUYE IVA

7. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

Treinta días (30) calendario.

Atentamente,



HUGO CANDAMIL CALLE
Director