VALORA METRO CUADRADO

Manizales, Febrero 18 de 2026

Señores
CABLE AÉREO MANIZALES
Att. Dra. Mónica González Palacio
Profesional Especializada en Mercadeo y Ventas
Ciudad

Estimados Señores:

Tengo el gusto de presentarles a "**VALORA METRO CUADRADO S.A.S**", una empresa especializada en la valoración de activos.

Nuestra organización capitaliza la tradición y experiencia de más de diez años, con profesionales especializados en la valoración de bienes inmuebles, maquinaria y equipo, valoración de empresas y otras especialidades. Cuenta inicialmente con presencia en el Departamento de Caldas, con proyección nacional en el mediano plazo, prestando un servicio personalizado e idóneo.

Miembro activo de la CORPORACION LONJA DE AVALUADORES PROLONJAS

Nuestro Domicilio

Nuestra compañía tiene como domicilio principal la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia; en la Carrera 17 N° 64A-106, pero podrá abrir sucursales o agencias, realizar trabajos y prestar sus servicios en cualquier parte del territorio nacional.

Teléfono 8923142.
Celular N° 310-382-9572, 3117979006
Correo Electrónico valorametrocuadrado@gmail.com

VALORA METRO CUADRADO

Suelos de Protección y miembro activo del Comité de Avalúos de Valora Metro Cuadrado S.A.S.

Como Avaluador de VALORA METRO CUADRADO S.A.S. desde Abril de 2013 ha practicado avalúos para Gobernación de Caldas, Industria Licorera de Caldas, Fondo Bufalero del Centro, INFICALDAS, CHEC, Universidad de Caldas, Municipio de La Merced, Recepción de Menores, Caja de la Vivienda Popular, Hospital San Juan de Dios de Pensilvania, Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, entre otras.

William Fernando Ríos Vargas -

Ingeniero Agrónomo, Avaluador con las siguientes categorías y alcances: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección y miembro activo del Comité de Avalúos de Valora Metro Cuadrado S.A.S.

Como Avaluador de VALORA METRO CUADRADO S.A.S. desde Octubre de 2014, ha practicado avalúos para Gobernación de Caldas, Fondo Bufalero del Centro, INFICALDAS, CHEC, Municipio de La Merced, Recepción de Menores, Caja de la Vivienda Popular, Hospital San Juan de Dios de Pensilvania, Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, entre otras.

Alba Lucia Jaramillo Hurtado

Abogada T.P. 66.977 C.S. de la J.

EXPERIENCIA:
Asesora Jurídica. Notaría Primera del Círculo de Manizales. 1.989 - 1993.
Abogado Litigante en asuntos Civiles, de Familia. 1.993 hasta la fecha.
Abogada Externa. Fondo Nacional de Ahorro. 1.996 hasta 2017.
Asesora Jurídica. Curaduría Primera Urbana de Manizales. 1.998 hasta la fecha.
Asesora Jurídica. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DE LA GALERÍA de la ciudad de Manizales. 2.007
Asesora Jurídica. Empresa de Renovación Urbana ERUM, Macroproyecto de San José de la ciudad de Manizales. 2011 hasta 2017.

EXPERIENCIA EN EL ESTUDIO DE TITULOS:

Estudio de los certificados de tradición, previo análisis del proceso histórico de los inmuebles, para determinar sus falsas tradiciones y con base en esto realizar:

VALORA METRO CUADRADO

Saneamiento de inmuebles:
Procesos de Restitución.
Procesos de Prescripción.
Procesos Reivindicatorios.
Procesos de Cancelación de Patrimonio de Familia
Procesos de Cancelaciones de hipotecas
Procesos de Cancelaciones de condiciones resolutorias

Elaboración de promesas de compraventa
Elaboración de minutas de venta, hipoteca, permuta.
Elaboración de minutas de englobe, desenglobe.
Elaboración de minutas de cancelación de afectación y constitución de afectación a vivienda familiar.

José David Pastrana Salazar
Topógrafo TP 01-11110 Consejo Profesional Nacional de Topografía y avaluador con las siguientes categorías y alcances: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio e Intangibles.

Valoración de Inmuebles

Cuando un bien va a servir de garantía a la financiación en una entidad financiera se hace necesario realizar una valoración del mismo. De igual manera, es necesario conocer el valor de nuestros inmuebles cuando nos disponemos a venderlos, adquirirlos o a realizar cualquier operación mercantil sobre ellos. También es necesario conocer el valor cuando debido a la ubicación de los mismos es sujeto a enajenación, expropiación u otro proceso por parte del estado.

Para ofrecer las máximas garantías a esa valoración es necesario un amplio conocimiento de cada uno de los mercados y de las normas municipales que lo afectan, para establecer un conjunto de controles que permitan contrastar el valor a certificar.
Ofrecemos entre otros la valoración de los siguientes inmuebles:
-Viviendas nuevas, usadas o en desarrollo
-Desarrollos habitacionales
-Terrenos urbanos y rurales
-Centros y locales comerciales
-Bodegas
-Plantas industriales

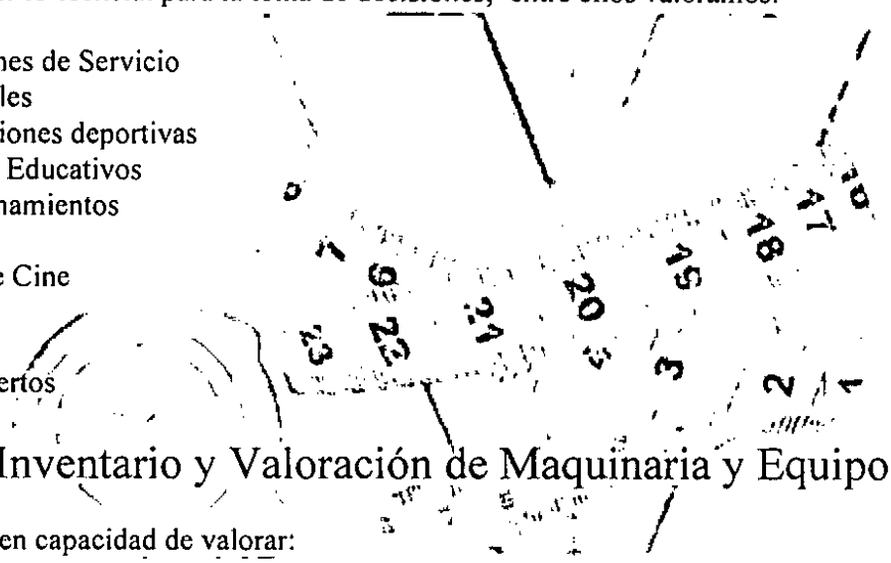
VALORA METRO CUADRADO

-Oficinas
-Tasaciones Hipotecarias
-Patrimonios Inmobiliarios
-Servidumbres.

Valoración de Inmuebles ligados a Explotaciones Económicas

Muchos bienes inmuebles son el eje fundamental de muchas negociaciones, su adecuada valoración es esencial para la toma de decisiones; entre ellos valoramos:

- Estaciones de Servicio
- Hospitales
- Instalaciones deportivas
- Centros Educativos
- Estacionamientos
- Clubes
- Salas de Cine
- Hoteles
- Teatros
- Aeropuertos



Inventario y Valoración de Maquinaria y Equipos

Estamos en capacidad de valorar:

- Equipos Industriales
- Mecánicos
- Eléctricos
- Electrónicos
- Maquinaria Pesada
- Vehículos y Transportes

VALORA METRO CUADRADO

Es una obligación legal que las empresas tanto públicas como privadas actualicen al menos cada 3 años mediante avalúo el valor de sus activos. **(Decreto 2649, 2650 de 1993 - Decreto 1536 de 2007- Circular Externa 060 de 2005)**

VALORA METRO CUADRADO S.A.S está en la capacidad de aplicar a los procesos

VALORA METRO CUADRADO S.A.S Carrera 17 N° 64A- 106 Manizales
Teléfonos: 8923142-3103829572-3117979006
E-mail: valorametrocuadrado@gmail.com

VALORA METRO CUADRADO

de valoración de cada uno de los activos, la normatividad vigente Nacional e Internacional, para la ejecución de avalúos.

Avalúos Masivos para Entidades Estatales o Privadas

El desarrollo de infraestructuras de todo tipo en el país exige valoraciones prediales, de negocios, de perjuicios, entre otros. Contar con una empresa sólida, garantiza objetividad, transparencia y respaldo en el avalúo, elemento esencial para la posterior adquisición del bien o pago de la compensación por afectación.

- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
- Adquisición de inmuebles por expropiación por vía judicial
- Adquisición de inmuebles por expropiación por vía administrativa
- Estudios para la determinación de plusvalías o contribuciones de valorización
- Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación
- Determinación de la compensación por afectación de la obra pública
- Estudios de valoración para actualizaciones catastrales

Avalúos Corporativos

VALORA METRO CUADRADO S.A.S presta el servicio de Avalúos Corporativos; un Avalúo Corporativo involucra un proceso que permite contar con personal conocedor, capacitado e idóneo, igualmente con información de mercado inmobiliario y de predios tanto históricos como de oferta y negociaciones. También y como elemento esencial, dado el proceso de selección, estudio y discusión de los temas, minimizan los riesgos de subjetividad que las actividades valuatorias pueden conllevar.

De acuerdo con el tipo de avalúo y ubicación, se selecciona uno o más avaluadores, que corresponden a las especialidades propias para el inmueble objeto de estudio y se conforma la comisión de avaluadores. Esta comisión cuenta con el respaldo y soporte de la Dirección Técnica de Avalúos.

Los avalúos son presentados ante la Junta de Avalúos, organismo que está conformado por reconocidos y expertos avaluadores, seleccionados con criterios de idoneidad, transparencia y credibilidad que le imprimen el mayor respeto y confiabilidad para las decisiones.

VALORA METRO CUADRADO

La Junta de Avalúos es el órgano responsable de aprobar el avalúo una vez considerados los estudios y recomendaciones propuestas por la comisión avaluadora, los conceptos de dirección técnica y las investigaciones efectuadas en el mercado inmobiliario.

Valoraciones Forestales

Realización de Inventarios forestales y valoración económica del recurso maderable disponible:

-Valoración de zonas boscosas (con destino a la adquisición o conservación de las fuentes hídricas).

> **Artículo 210 Ley 1450 de 2011 (Plan Nacional de Desarrollo)** "Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales." el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 quedará así: "Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales.
>
> Los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas, o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.
> Los recursos de que trata el presente Artículo, se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas.
> Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser adquiridas con estos recursos o donde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expidan para el efecto."

-Valoración comercial del recurso plantado
-Valoración de madera en pie

Gestión Predial Integral

El Objetivo de la Gestión Predial Integral, es ejecutar cada una de las actividades de Tipo Legal, social y económica necesarias para la adquisición, identificación, valoración y negociación de bienes inmuebles y establecimientos de comercio a nivel urbano o rural, bajo un proceso integral.

VALORA METRO CUADRADO S.A.S procura entregar al cliente en un plazo pactado los predios afectados y requeridos por obras de infraestructura, entidades estatales, concesiones viales, aeroportuarias, portuarias o férreas.

VALORA METRO CUADRADO

Actividades:
Identificación de Población, Tipo de afectación, socialización de la obra,
Identificación Predial
Elaboración de Fichas Prediales.
Levantamiento topográfico y georeferenciación.
Estudios de Títulos
Avalúos de Inmuebles y Establecimientos de Comercio.
Elaboración de resoluciones de compra.
Adquisición, escrituración y legalización de Inmuebles

Gestión Inmobiliaria Municipal

Un servicio especializado prestado por profesionales para optimizar la capacidad de contribución de la propiedad Raíz a favor del crecimiento económico y social de los Municipios, aplicando elementos de equidad, justicia y viabilidad económica.

Queremos ser los aliados en la administración de recursos derivados de la gestión inmobiliaria de los entes territoriales, que les permite a los alcaldes optimizar la gestión de los recursos derivados de la propiedad inmobiliaria y de las acciones urbanísticas, normativas y de obras públicas, a través de :

- Estudios para aplicación de Plusvalías
- Estudios de Valorización.
- Formación, actualización y conservación catastral:
- Valoración de los bienes de propiedad del municipio
- Avalúos para adquisición o venta de bienes inmuebles.

Una de las claves para que la gestión y administración pública tenga los efectos que espera la comunidad, es contar con mayores recursos y para que a través de una eficiente administración el presupuesto de los municipios se refleje en obras y proyectos de beneficio común y permanencia e impacto en el desarrollo.

Valoración Minera

- Valoración de Títulos Mineros
- Valoración de Maquinaria y Equipo Mineros.
- Valoración de inmuebles de uso de explotación minera
- Valoración de proyectos mineros
- Valoración de Servidumbres mineras.

VALORA METRO CUADRADO

Corretaje Corporativo

Servicio diseñado para representar a propietarios o inquilinos en la búsqueda de soluciones que maximicen sus resultados financieros que se desprendan del Valor y rentabilidad de sus Bienes.
Comercialización Inmobiliaria.

Propuesta Comercial

El valor de la propuesta para la realización de los avalúos con fines publicitarios del Cable Aéreo de Manizales localizados en los Municipios de será de: **$11.126.500,00 (ONCE MILLONES CIENTO VEINTISÉIS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE IVA INCLUIDO) como se muestra en el siguiente cuadro.**

VALORA METRO CUADRADO S.A.S.				
ÍTEM	DESCRIPCIÓN/UBICACIÓN	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR TOTAL
FÁTIMA	Valor metro cuadrado para espacios tipo local, stand o burbujas	$ 920.000	$ 174.800	$ 1.094.800
FÁTIMA	Valor metro cuadrado para alquiler de espacios para vallas publicitarias.	$ 920.000	$ 174.800	$ 1.094.800
UNIVERSIDADES	Valor metro cuadrado para alquiler de espacio para vallas publicitarias	$ 920.000	$ 174.800	$ 1.094.800
CABLE	Valor metro cuadrado para alquiler de espacio para vallas publicitarias	$ 920.000	$ 174.800	$ 1.094.800
CABLE	Valor alquiler mensual local comércial 1. Área: 36,65 m² (incluye cocineta, baño y depósito) Ubicación: Piso 1 – acceso principal, junto a taquilla y punto de ingreso de usuarios	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500
CABLE	Valor alquiler mensual local comercial 2. Área: 37,16 m² con baño y cocineta. Ubicación: Piso 2 – zona de abordaje a cabinas	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500
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.	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500
CABLE	Valor alquiler mensual local 4 (piso -1) de 36,65 m2 con baño, depósito y cocineta	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500
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.	$ 920.000	$ 174.800	$ 1.094.800
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.	$ 950.000	$ 180.500	$ 1.130.500
	VALOR TOTAL :	$ 9.350.000	$ 1.776.500	$ 11.126.500

VALORA METRO CUADRADO S.A.S Carrera 17 N° 64A- 106 Manizales
Teléfonos: 8923142-3103829572-3117979006
E-mail: valorametrocuadrado@gmail.com

VALORA METRO CUADRADO

Tiempo de Ejecución

El tiempo estimado de entrega será de treinta (30) días contados a partir de la entrega de la información requerida.

Cualquier información adicional con gusto la suministraremos en el momento que estimen conveniente.

Cordial saludo,

JAIME GUTIÉRREZ AGUIRRE
Gerente
VALORA METRO CUADRADO S.A.S.

VALORA METRO CUADRADO

VALORA METRO CUADRADO S.A.S Carrera 17 N° 64A- 106 Manizales
Teléfonos: 8923142-3103829572-3117979006
E-mail: valorametrocuadrado@gmail.com