Manizales, mayo 23 de 2.025
CA – 131 – 25

Avalúo No. 10083

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

De acuerdo con su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO** del inmueble identificado como Lote B – 28 del Condominio Campestre Aeropuerto de Santagueda, ubicado en suelo rural suburbano para vivienda campestre (Santagueda) en el municipio de Palestina – Caldas, con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-110365 y la Número Predial Nacional 17524000200000002080180000011O.

Cordial saludo,

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

AVALUO COMERCIAL CORPORADO
Avalúo No. 10083

LOTE B – 28, CONDOMINIO CAMPESTRE AEROPUERTO DE SANTAGUEDA
PARAJE LA ROCHELA
VEREDA SANTAGUEDA / EL CACIQUE
MUNICIPIO DE PALESTINA
DEPARTAMENTO DE CALDAS

Propietario
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Mayo 23 de 2.025

CONTENIDO **Pág.**

I.	**…….. Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**..... Observaciones**	**3**
1.	..... Información general	4
2.	..... Documentos	7
3.	..... Información Jurídica	7
4.	..... El Sector	8
5.	..... Normas Municipales de la Zona	9
6.	..... El Terreno	11
7.	..... La Construcción	12
8.	..... Inmueble Objeto del Avalúo	12
9.	..... Métodos Valuatorios	12
10.	…… Método de Comparación de Mercado	12
11.	..... Método de Costo de Reposición	13
13.	…….Resultados del Avalúo	15
14.	….. Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	16
15.	……..... Declaración de Cumplimiento	16
16.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	16

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** les 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.

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

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta todos los criterios y metodologías internacionalmente aceptadas (IVSC), y las Normas Técnicas Sectoriales (NTS), así como también se consultaron las Bases de Datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y del Avaluador.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área extractada del Geoportal IGAC.

- Este avalúo fue analizado por el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

- El presente avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o la impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 del ministerio de Desarrollo Económico).

- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, utilizó el método de Comparación o de mercado, se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad y adicionalmente se consultaron las bases de datos de la Lonja y sus Avaluadores.

1. INFORMACION GENERAL

1.1 SOLICITANTE
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

1.2 PROPIETARIO
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

1.3 DIRECCION
Lote B – 28
Condominio Campestre Aeropuerto Santagueda
Vereda La Rochela
Municipio de Palestina
Departamento de Caldas

1.5 MUNICIPIO
Palestina.

1.6 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.7 TIPO DE INMUEBLE
Predio rural suburbano para vivienda campestre (en Condominio).

1.8 OBJETO DE LA VALUACION
Determinar el valor comercial del predio Objeto de avalúo.

1.10 MARCO NORMATIVO
Ley 388 de 1997 (*Ley de Desarrollo Territorial*), Resolución 620 de 2008 del IGAC (*Procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Lay 388 de 1997*) y Decreto 1420 de 1998 (*Normas y procedimientos para la elaboración de avalúos de bienes inmuebles en Colombia*)

1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE
Lote de terreno, en condominio.

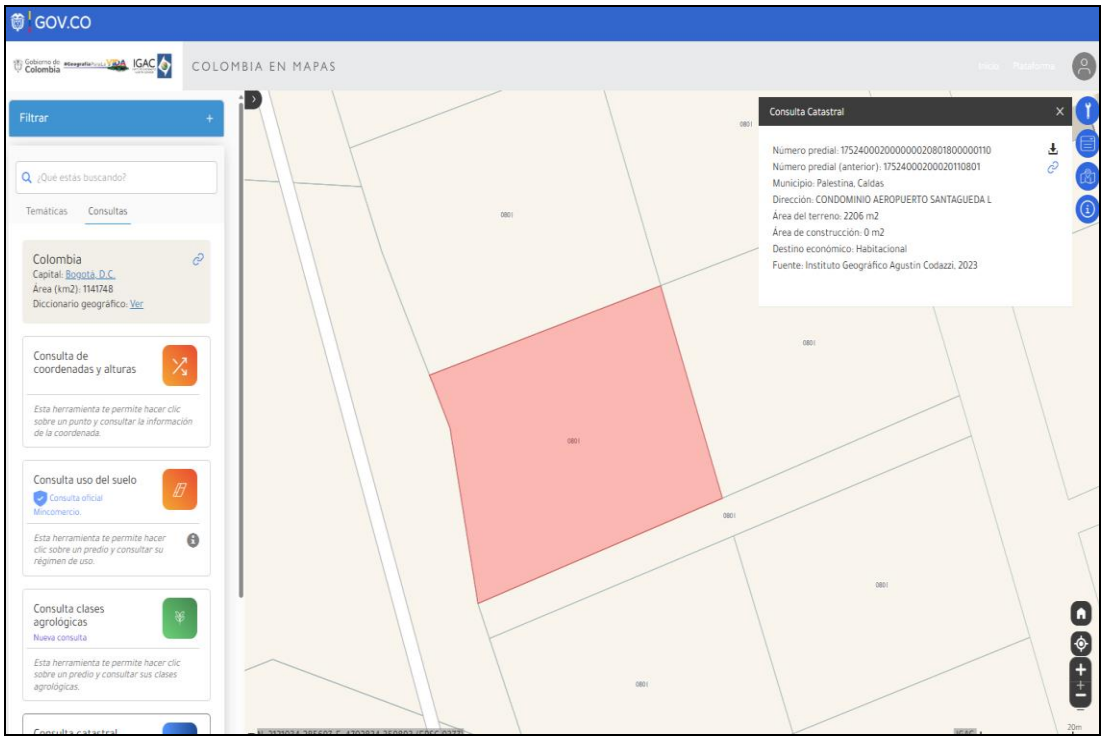
1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Abril 25 de 2025.

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Mayo 23 de 2025.

1.14 INFORMACION CATASTRAL

Número predial: 17524000200000002080180000011O.
Matrícula: 100-110365
Área del terreno: 2.206,00 m2.
Área construida: 0,00 m2.



Fuente: Geoportal IGAC.

2. DOCUMENTACION

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación:

- Visita ocular practicada al inmueble por e, Arquitecto Sebastián Castaño Carmona, miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas en compañía del sr. Jorge Hernán Osorio como representante de Infimanizales.

- Consulta VUR del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100-110365, Datos Básicos y Estado Jurídico.

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT del Municipio de Palestina – Caldas 2023 – 2035.

- Bases de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas y sus avaluadores.

3. INFORMACION JURIDICA

3.1 PROPIETARIO

Instituto de Fomento, Promoción y Desarrollo de Manizales – INFIMANIZALES.
Nit. 890.801.059-0

3.2 TÍTULOS DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 708 del 28 de diciembre de 2007, expedida por la Notaría Única de Villamaria.

cuyos linderos se hallan en la Escritura No. 76 del 03-02-93 de la Notaría Única de Palestina. Y según Escritura no. 5844 de 15-08-2007 de la Notaría 2ª de Manizales, el coeficiente de propiedad es del 1,089%.

3.3 MATRICULA INMOBILIARIA

Folio de Matrícula Inmobiliaria: 100-110365.

3.4 SERVIDUMBRES

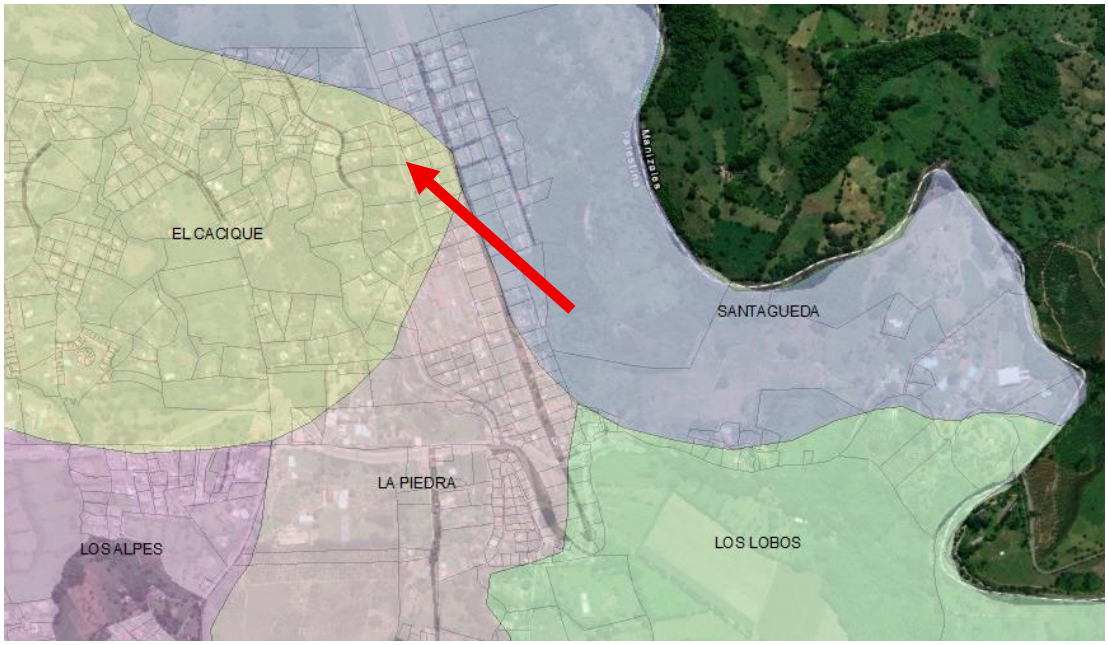
No tiene visibles; no obstante, en el Estado Jurídico del Inmueble se reporta la existencia de dos Servidumbres Pasivas de Transito constituidas en los años 1991 y 1992.

3.5 CODIGO CATASTRAL

Código catastral 17524000200000002080180000011O.

Fuente: VUR con Matrícula inmobiliaria 100-110365 expedido por Ventanilla Única de Registro.

4. EL SECTOR



Ubicación del predio objeto de avalúo, entre las veredas Santagueda y El Cacique.
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

El predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en el municipio de Palestina – Caldas, paraje La Rochela, veradas Santagueda y El Cacique.
Palestina es un municipio de la región centro sur del departamento de Caldas República de Colombia, ubicado en la región central cafetera, conocida como El Eje Cafetero, que cuenta con una cultura y tradición ligadas a la colonización antioqueña y al cultivo de Café.

En este municipio se encuentra en construcción el Aeropuerto Internacional del Café, con clara vocación de carga especialmente de exportación, dada la cercanía con la ciudad de Manizales (importante centro industrial), la diversidad de productos agropecuarios y agroindustriales de su zona de influencia que comprende municipios de los departamentos de Risaralda, Caldas, Quindío, norte del Valle del Cauca y sur de Antioquia.

En el paraje La Rochela, vereda Santagueda y alrededores, se establecen varios centros recreativos de la empresas privadas y asociaciones gremiales, los más representativos son La Rochela y Parque Acuático Santagueda que pertenecen a la Caja de Compensación Familiar de Caldas – Confa.

Este sector se distingue como la zona turística más importante de la región centro Sur de Caldas, donde hay una infraestructura de acomodación de más de 4.500 personas. Está ubicada a 32.5 kilómetros de Manizales y a 12 kilómetros de Palestina, su cabecera municipal. Concentra su actividad económica en centros recreacionales, fincas de recreo, hoteles campestres y otras actividades de interés recreativo.

4.1 SERVICIOS PÚBLICOS

El predio tiene redes de acueducto y red de energía eléctrica de la CHEC. En Santagueda existen varios sistemas de suministro de agua: pozos profundos particulares, uno de ellos de la Corporación Vecinos de Santágueda con capacidad de 12.25 litros/sg., con 234 usuarios; también hay suministro de un acueducto rural.
El transporte público se hace en forma directa en la vía departamental.

4.2 VÍAS DE ACCESO

Desde Manizales, y con dirección a Medellín, se toma la vía de doble calzada denominada Autopista del Café, hasta el punto denominado La Trinidad; se sigue por la vía pavimentada, de carácter nacional, hasta La Manuela; de aquí, hasta el sitio denominado Tres Puertas, cruce de carreteras, vía que está en proceso de ampliación a doble calzada con separador central, como parte del proyecto Pacífico III.
De este último punto, a mano izquierda, se toma la carretera que va a Risaralda, Anserma, Riosucio y Supía; con 4.5 kilómetros de recorrido se llega al Paraje Santágueda, que tiene una parte importante de doble calzada; al frente del lote de la feria ganadera, se encuentra el Condominio Aeropuerto de Santágueda.
La vía Santágueda - Arauca, tiene pavimento asfáltico con buenas condiciones de mantenimiento, de una calzada de dos carriles recientemente refaccionada, en parte.

4.3 ESTRATO SOCIOECONÓMICO

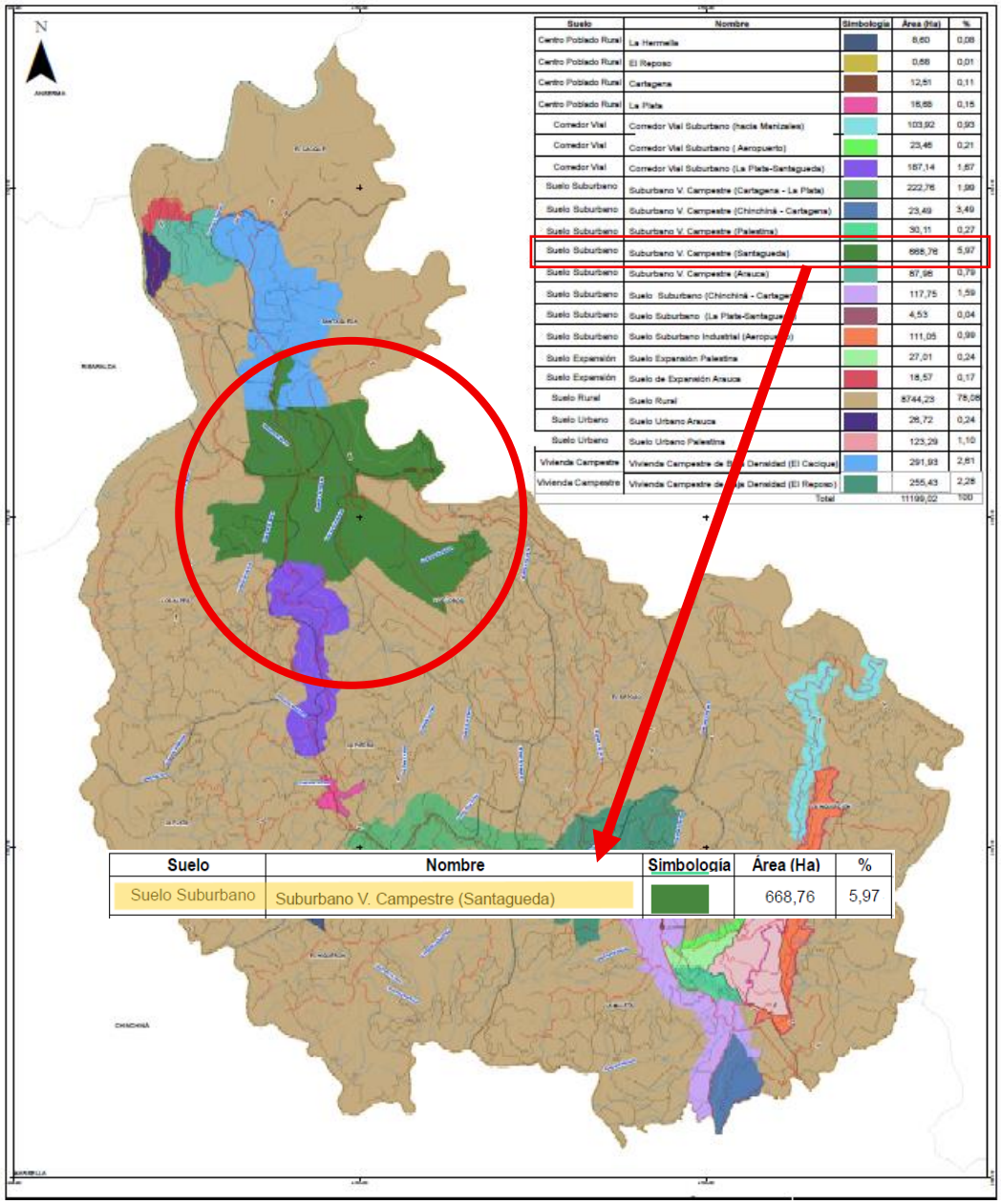
Este sector es del estrato 3, correspondiente al nivel socio – económico medio alto.

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

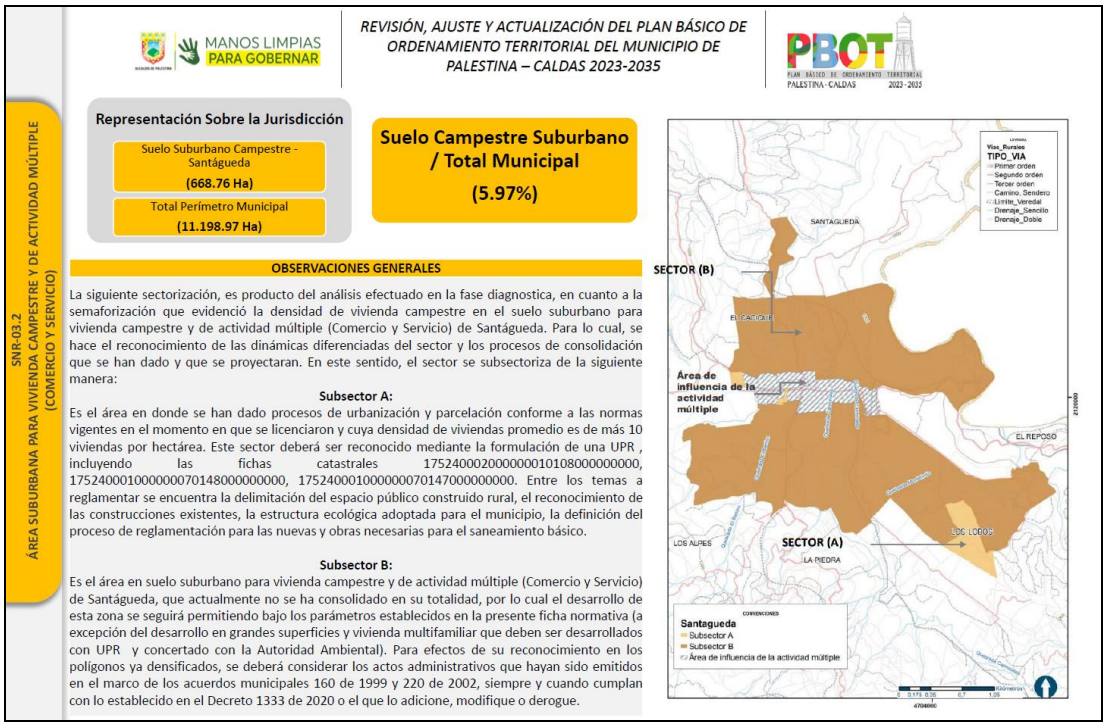
USO ACTUAL DEL SUELO:

De acuerdo con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Palestina – Caldas, para la vigencia 2023 – 2035, el suelo del inmueble objeto de avalúo se reglamenta y se clasifica como el sector **Suburbano para Vivienda Campestre (Santagueda)**. En este sentido, de acuerdo con el mismo plan de ordenamiento, el mencionado sector se comprende por el **Subsector A** y el **Subsector B**, teniendo en cuenta la densidad de la vivienda campestre, las dinámicas de comercio y servicio y los procesos de consolidación que se han dado y se proyectarán.

Específicamente, **el objeto de avalúo se encuentra en el Subsector B:** área que se no ha consolidado en su totalidad, cuyo desarrollo se deberá dar dentro de los parámetros establecidos en el plan vigente. No en el subsector A: área donde se han dado ya procesos de urbanización y parcelación, cuya densidad es de más de 10 viviendas por hectárea.



Clasificación del Suelo: *Suburbano para Vivienda Campestre (Santagueda).*
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

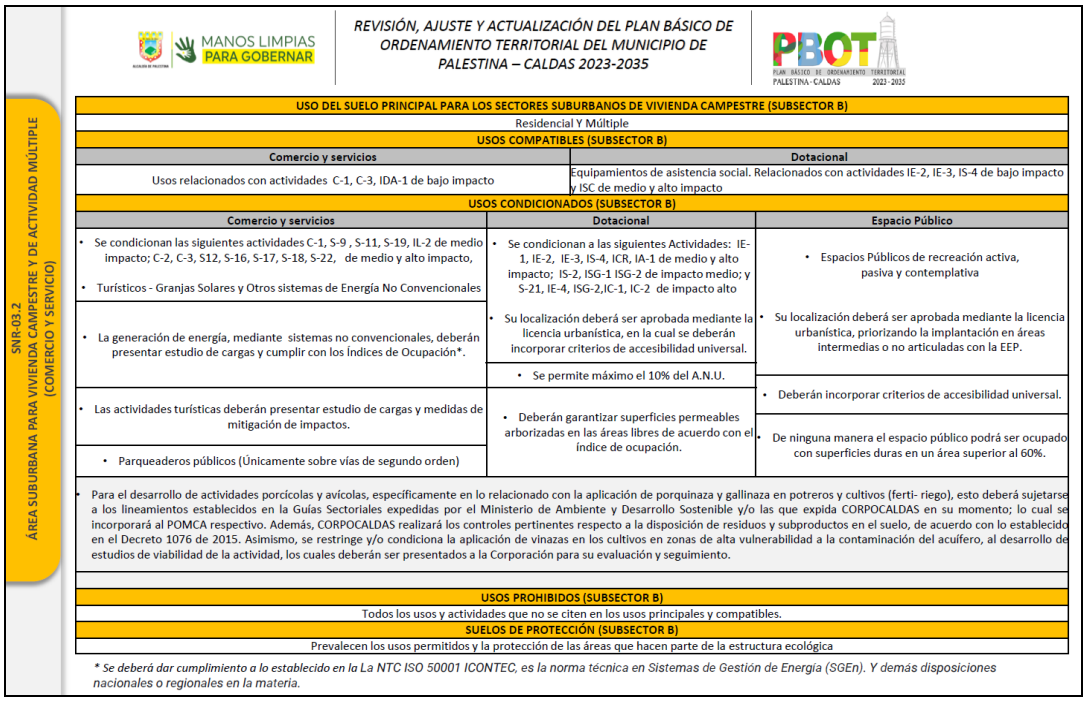


Suelo Suburbano Campestre – Santagueda: *Subsectores A y B.*
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

Dicho lo anterior, **el uso de suelo actualmente permitido para el Subsector B** del suelo Suburbano Campestre – Santagueda, donde se ubica el objeto de avalúo, es principalmente RESIDENCIAL y MÚLTIPLE. Siendo compatible con otros usos de COMERCIO (diario y especializado) e INDUSTRIA (casera de bajo impacto), así como usos INSTITUCIONALES (para educación y salud). (Ver Imagen 4)

Para la construcción de **VIVIENDA CAMPESTRE**, ya sea unifamiliar o bifamiliar, la norma urbanística indica:

- Unidad Mínima de Actuación: 2 hectáreas.
- Densidad Máxima: 10 viviendas por hectárea.
- Frente Mínimo del Lote: 30 metros lineales (sobre vía de acceso).
- Aislamiento Lateral: 4 metros.
- Aislamiento Posterior: según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008).
- Altura Máxima: 2 pisos.
- Entrepisos: según Diseño.
- Índice de Construcción y Ocupación: 0,3 y 0,6; respectivamente.



MANOS LIMPIAS PARA GOBERNAR

REVISIÓN, AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – CALDAS 2023-2035

PBOT PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PALESTINA - CALDAS 2023 - 2035

SNR-03.2 ÁREA SUBURBANA PARA VIVIENDA CAMPESTRE Y DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (COMERCIO Y SERVICIO)

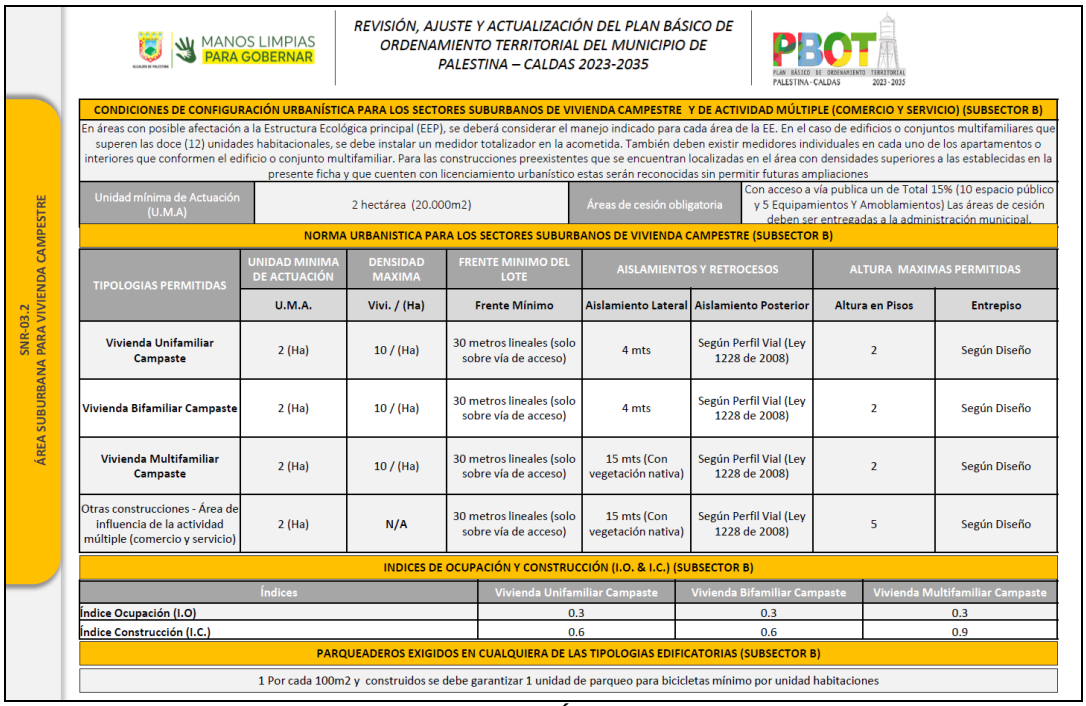
USO DEL SUELO PRINCIPAL PARA LOS SECTORES SUBURBANOS DE VIVIENDA CAMPESTRE (SUBSECTOR B)	
Residencial Y Múltiple	
USOS COMPATIBLES (SUBSECTOR B)	
Comercio y servicios	**Dotacional**
Usos relacionados con actividades C-1, C-3, IDA-1 de bajo impacto	Equipamientos de asistencia social. Relacionados con actividades IE-2, IE-3, IS-4 de bajo impacto y ISC de medio y alto impacto

USOS CONDICIONADOS (SUBSECTOR B)		
Comercio y servicios	**Dotacional**	**Espacio Público**
• Se condicionan las siguientes actividades C-1, S-9 , S-11, S-19, IL-2 de medio impacto; C-2, C-3, S12, S-16, S-17, S-18, S-22, de medio y alto impacto, • Turísticos - Granjas Solares y Otros sistemas de Energía No Convencionales	• Se condicionan a las siguientes Actividades: IE-1, IE-2, IE-3, IS-4, ICR, IA-1 de medio y alto impacto; IS-2, ISG-1 ISG-2 de impacto medio; y S-21, IE-4, ISG-2,IC-1, IC-2 de impacto alto	• Espacios Públicos de recreación activa, pasiva y contemplativa
• La generación de energía, mediante sistemas no convencionales, deberán presentar estudio de cargas y cumplir con los Índices de Ocupación*.	• Su localización deberá ser aprobada mediante la licencia urbanística, en la cual se deberán incorporar criterios de accesibilidad universal.	• Su localización deberá ser aprobada mediante la licencia urbanística, priorizando la implantación en áreas intermedias o no articuladas con la EEP.
	• Se permite máximo el 10% del A.N.U.	• Deberán incorporar criterios de accesibilidad universal.
• Las actividades turísticas deberán presentar estudio de cargas y medidas de mitigación de impactos.	• Deberán garantizar superficies permeables arborizadas en las áreas libres de acuerdo con el índice de ocupación.	• De ninguna manera el espacio público podrá ser ocupado con superficies duras en un área superior al 60%.
• Parqueaderos públicos (Únicamente sobre vías de segundo orden)		

• Para el desarrollo de actividades porcícolas y avícolas, específicamente en lo relacionado con la aplicación de porquinaza y gallinaza en potreros y cultivos (ferti- riego), esto deberá sujetarse a los lineamientos establecidos en la Guías Sectoriales expedidas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y/o las que expida CORPOCALDAS en su momento; lo cual se incorporará al POMCA respectivo. Además, CORPOCALDAS realizará los controles pertinentes respecto a la disposición de residuos y subproductos en el suelo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1076 de 2015. Asimismo, se restringe y/o condiciona la aplicación de vinazas en los cultivos en zonas de alta vulnerabilidad a la contaminación del acuífero, al desarrollo de estudios de viabilidad de la actividad, los cuales deberán ser presentados a la Corporación para su evaluación y seguimiento.

USOS PROHIBIDOS (SUBSECTOR B)
Todos los usos y actividades que no se citen en los usos principales y compatibles.
SUELOS DE PROTECCIÓN (SUBSECTOR B)
Prevalecen los usos permitidos y la protección de las áreas que hacen parte de la estructura ecológica

** Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la La NTC ISO 50001 ICONTEC, es la norma técnica en Sistemas de Gestión de Energía (SGEn). Y demás disposiciones nacionales o regionales en la materia.*



MANOS LIMPIAS PARA GOBERNAR

REVISIÓN, AJUSTE Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PALESTINA – CALDAS 2023-2035

PBOT PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PALESTINA - CALDAS 2023 - 2035

SNR-03.2 ÁREA SUBURBANA PARA VIVIENDA CAMPESTRE

CONDICIONES DE CONFIGURACIÓN URBANÍSTICA PARA LOS SECTORES SUBURBANOS DE VIVIENDA CAMPESTRE Y DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE (COMERCIO Y SERVICIO) (SUBSECTOR B)			
En áreas con posible afectación a la Estructura Ecológica principal (EEP), se deberá considerar el manejo indicado para cada área de la EE. En el caso de edificios o conjuntos multifamiliares que superen las doce (12) unidades habitacionales, se debe instalar un medidor totalizador en la acometida. También deben existir medidores individuales en cada uno de los apartamentos o interiores que conformen el edificio o conjunto multifamiliar. Para las construcciones preexistentes que se encuentran localizadas en el área con densidades superiores a las establecidas en la presente ficha y que cuenten con licenciamiento urbanístico estas serán reconocidas sin permitir futuras ampliaciones			
Unidad mínima de Actuación (U.M.A)	2 hectárea (20.000m2)	Áreas de cesión obligatoria	Con acceso a vía publica un de Total 15% (10 espacio público y 5 Equipamientos Y Amoblamientos) Las áreas de cesión deben ser entregadas a la administración municipal.

NORMA URBANISTICA PARA LOS SECTORES SUBURBANOS DE VIVIENDA CAMPESTRE (SUBSECTOR B)

TIPOLOGIAS PERMITIDAS	UNIDAD MINIMA DE ACTUACIÓN	DENSIDAD MAXIMA	FRENTE MINIMO DEL LOTE	AISLAMIENTOS Y RETROCESOS		ALTURA MAXIMAS PERMITIDAS	
	U.M.A.	Vivi. / (Ha)	Frente Mínimo	Aislamiento Lateral	Aislamiento Posterior	Altura en Pisos	Entrepiso
Vivienda Unifamiliar Campaste	2 (Ha)	10 / (Ha)	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	4 mts	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	2	Según Diseño
Vivienda Bifamiliar Campaste	2 (Ha)	10 / (Ha)	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	4 mts	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	2	Según Diseño
Vivienda Multifamiliar Campaste	2 (Ha)	10 / (Ha)	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	15 mts (Con vegetación nativa)	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	2	Según Diseño
Otras construcciones - Área de influencia de la actividad múltiple (comercio y servicio)	2 (Ha)	N/A	30 metros lineales (solo sobre vía de acceso)	15 mts (Con vegetación nativa)	Según Perfil Vial (Ley 1228 de 2008)	5	Según Diseño

INDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (I.O. & I.C.) (SUBSECTOR B)			
Índices	**Vivienda Unifamiliar Campaste**	**Vivienda Bifamiliar Campaste**	**Vivienda Multifamiliar Campaste**
Índice Ocupación (I.O)	0.3	0.3	0.3
Índice Construcción (I.C.)	0.6	0.6	0.9

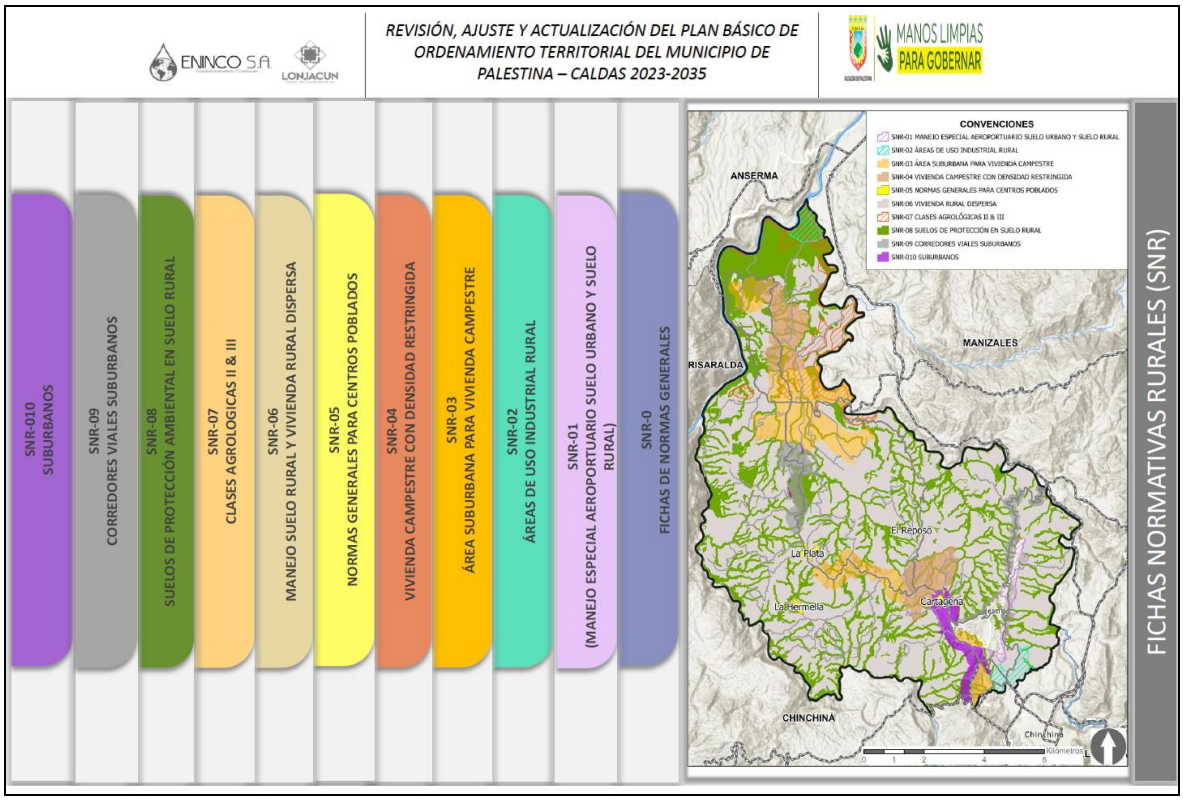
PARQUEADEROS EXIGIDOS EN CUALQUIERA DE LAS TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS (SUBSECTOR B)
1 Por cada 100m2 y construidos se debe garantizar 1 unidad de parqueo para bicicletas mínimo por unidad habitaciones

Usos del Suelo, Norma Urbanística e Índices: sector Suburbano de Vivienda Campestre - Santagueda, subsector B.
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

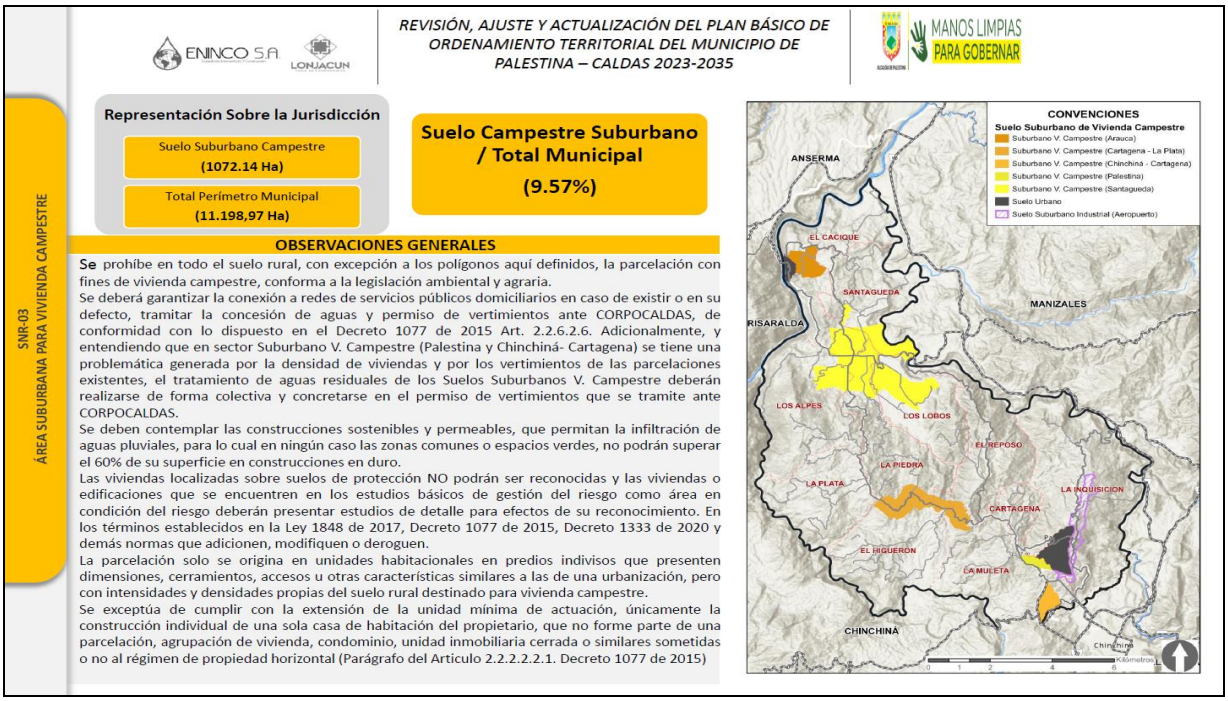
NORMATIVIDAD:

Las normativas urbanísticas del predio y el sector, para los usos del suelo y sus posibilidades urbanísticas, se determinan en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) de Palestina – Caldas, para la vigencia 2023 – 2035; aprobado por el Consejo Municipal mediante el Acuerdo no. 370 del día 15 de diciembre de 2023.

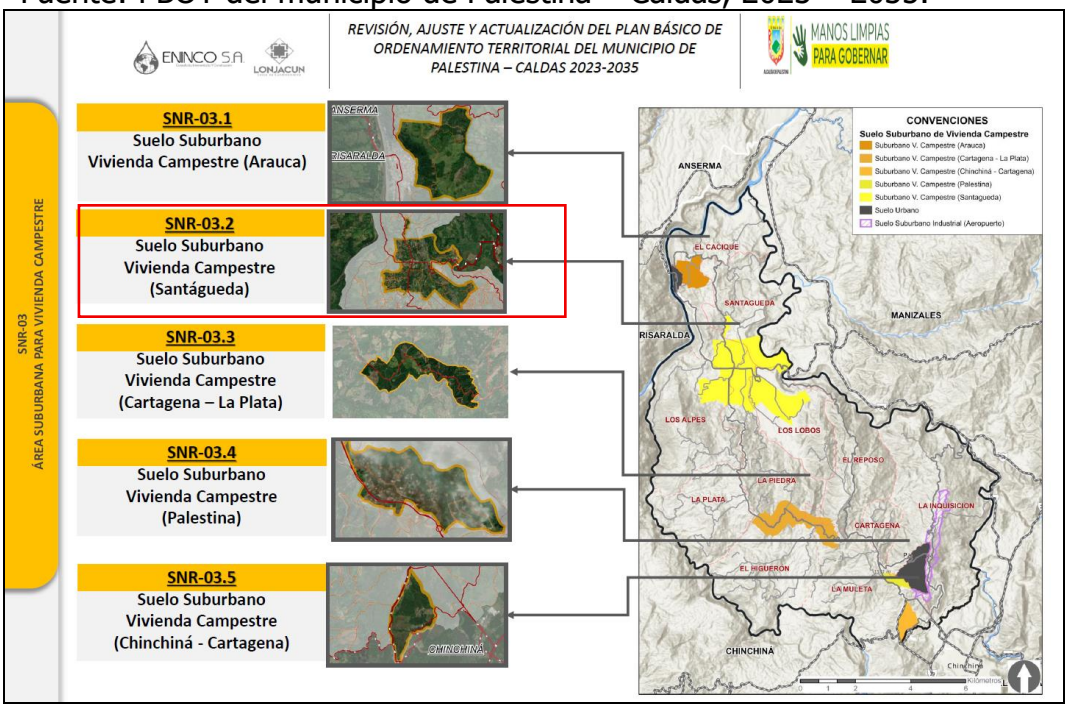
De acuerdo con el PBOT de Palestina – Caldas, 2023 – 2035. El desarrollo del sector donde se ubica el predio se regula con las **FICHAS NORMATIVAS RURALES (SNR).** (Ver Imagen 5). Exactamente con la FICHA SNR-03, correspondiente a ÁREA SUBURBANA PARA VIVIENDA CAMPESTRE. (Ver Imagen 6). Y en particular, la **FICHA SNR-03.2**, correspondiente al SUELO SUBURBANO PARA VIVIENDA CAMPESTRE (SANTAGUEDA), la misma ficha donde se toma la información de usos, normas e índices descritos en apartado anterior.



Fichas Normativas Rurales (SNR).
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.



Ficha Normativa Rural SNR-03: observaciones generales.
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.



Ficha Normativa Rural SNR-03.2: Suelo Suburbano (Santagueda).
Fuente: PBOT del municipio de Palestina – Caldas, 2023 – 2035.

6. EL TERRENO

6.1 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

El predio objeto de este avalúo, es un lote de terreno que hace parte del Condominio Campestre Aeropuerto de Santágueda, compuesto por 80 lotes con un poco más de 50 viviendas desarrolladas, con portería permanente.

El predio es esquinero, una topografía ondulada a plana y cuenta con las redes de servicios públicos del condominio.

6.2 TIPO DE LOTE DE TERRENO

Esquinero

6.3 ÁREA DEL LOTE DE TERRENO

Metros cuadrados (m^2)	Fuente
2.206	Consulta Catastral, IGAC: Colombia en Mapas.

6.4 TOPOGRAFÍA

Plana a ondulada.

6.5 VÍAS DE ACCESO

Vías internas del condominio en estado regular a malo.

6.6 ASPECTOS GEOLÓGICOS

El terreno es de buena calidad de soporte. No hay presencia de factores que puedan poner en riesgo el terreno. No hay peligro de alud ni anegación.

6.7 LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Latitud: 5° 5'21.45"N
Longitud: 75°40'50.57"O

6.8 USO POTENCIAL

Construcción de una Vivienda Campestre, unifamiliar o bifamiliar.

6.9 VALORIZACIÓN

Creciente.

6.10 COMERCIALIZACIÓN

Sector de alta demanda.

7. LA CONSTRUCCION EN GENERAL

7.1 TIPO DE CONSTRUCCION

No posee construcciones en la actualidad.

8. INMUEBLES OBJETO DEL AVALUO

Se trata de un lote de terreno de propiedad de Infimanizales, ubicado Palestina, Condominio Campestre, Aeropuerto Santágueda.

9. METODO VALUATORIO

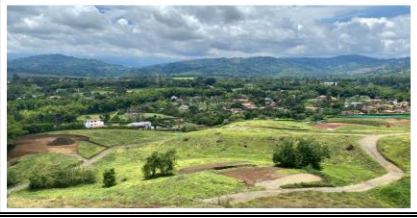
Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Capitalización de Rentas o Ingresos, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas que los complemente.

Artículo 1º- Método de Comparación o de Mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

10. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

10.1 RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS PARA BIENES INMUEBLES SIMILARES EN LA ZONA OBJETO DE AVALÚO.

La metodología empleada es la más adecuada para este tipo de inmuebles según las normas establecidas por resolución reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para la determinación del valor comercial, se realizó un estudio de mercado encontrando ofertas de inmuebles que se asemejan al predio:

No.	FUENTE	DESCRIPCION	IMAGEN	VALOR PEDIDO
1	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/191786359	Lote en excelente sector cuenta con un area de 2114 mtrs2. Area aproximada.		$ 423.000.000
2	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/191454515	Lote en excelente sector, conjunto cerrado, con vigilancia, porteria, zona residencial,zonas verdes, zona infantil, zona BBQ. Area aproximada.		$ 510.000.000
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/8266643	Codigo: 24438. Lote para venta en santagueda, para construcción de vivienda, cuenta con redes de luz, agua y alcantarillado. excelente áreas comunes como cancha de futbol, baloncesto, tenis, vóley playa, juegos infantiles, piscina, gimnasio al aire libre, kiosko, lago con embarcadero para bicicletas acuáticas, las áreas comunes cuentan con iluminación solar.		$ 406.400.000
4	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/191454507	Lote en excelente sector, conjunto cerrado, con vigilancia, porteria, zona residencial,zonas verdes, zona infantil, zona BBQ. Area aproximada.		$ 592.000.000

10.2 DEPURACION DEL MERCADO

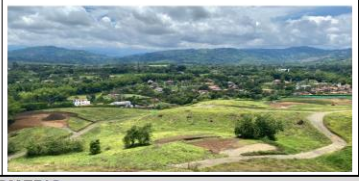
No aplica.

11. CALCULOS DEL VALOR COMERCIAL

11.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Para determinar el valor comercial del Inmueble objeto de avalúo, se tuvieron en cuenta los resultados del estudio de mercado y se realizó el procedimiento estadístico con los datos obtenidos en las ofertas empleadas.

A continuación, se presentan los análisis estadísticos obtenidos a partir del estudio de mercado.

No.	FUENTE	DESCRIPCION	IMAGEN	VALOR PEDIDO	AREA M2	VALOR M2
1	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/191786359	Lote en excelente sector cuenta con un area de 2114 mtrs2. Area aproximada.		$ 423.000.000	2114	$ 200.095
2	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/191454515	Lote en excelente sector, conjunto cerrado, con vigilancia, porteria, zona residencial,zonas verdes, zona infantil, zona BBQ. Area aproximada.		$ 510.000.000	2548	$ 200.157
3	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/8266643	Codigo: 24438. Lote para venta en santagueda, para construcción de vivienda, cuenta con redes de luz, agua y alcantarillado. excelente áreas comunes como cancha de futbol, baloncesto, tenis, vóley playa, juegos infantiles, piscina, gimnasio al aire libre, kiosko, lago con embarcadero para bicicletas acuáticas, las áreas comunes cuentan con iluminación solar.		$ 406.400.000	2032	$ 200.000
4	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta-en-santagueda-palestina/191454507	Lote en excelente sector, conjunto cerrado, con vigilancia, porteria, zona residencial,zonas verdes, zona infantil, zona BBQ. Area aproximada.		$ 592.000.000	2961	$ 199.932
PROMEDIO						$ 200.046
DESVIACIÓN ESTÁNDAR						99,48
COEFICIENTE DE VARIACIÓN						0,05%
LIMITE SUPERIOR						200.145
LIMITE INFERIOR						199.947

De acuerdo con lo consignado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el coeficiente de variación está por debajo del 7,5%, lo cual le da total validez a esta muestra.

VALOR ADOPTADO / m^2 ……. $200.000,00

11.3 ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE

Adicionalmente a las características del inmueble expuestas en los capítulos anteriores, se han tenido en cuenta para la determinación del valor comercial los siguientes aspectos particulares:

- Las condiciones de acceso al sector, rutas de transporte para buses, busetas y taxis, con buena cobertura
- La infraestructura del sector con servicios disponibles de Acueducto, Alcantarillado, Gas Natural y Recolección de Basuras.
- Las características físicas del lote de terreno, en cuanto a su área, forma geométrica y topografía.
- El comportamiento de la oferta y la demanda en el sector para el tipo de inmueble objeto de valuación.

11.3 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 19 de mayo de 2025.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se trata de un lote de terreno ubicado en el condominio campestre Aeropuerto Santágueda en el municipio de Palestina – Caldas.

El sector no presenta problemas actuales relacionados con el orden público.

13. RESULTADOS DE AVALÚO

Después de un detallado análisis y reunido el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, se consideró que la presente tasación es la que corresponde de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario:

ITEM	AREA M²	VALOR M²	VALOR TOTAL
Lote de terreno Suburbano para Vivienda Campestre en Condominio	2.129,00	$200.000,00	$425.800.000,00
TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO …….			**$425.800.000,00**

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE.

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Comité de Avalúos

SEBASTIÁN CASTAÑO CARMONA
Arquitecto Avaluador
AVAL-1053815007

Manizales, mayo 25 de 2025.

14. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad del presente informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del Avaluador sin el consentimiento escrito del mismo.

15. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

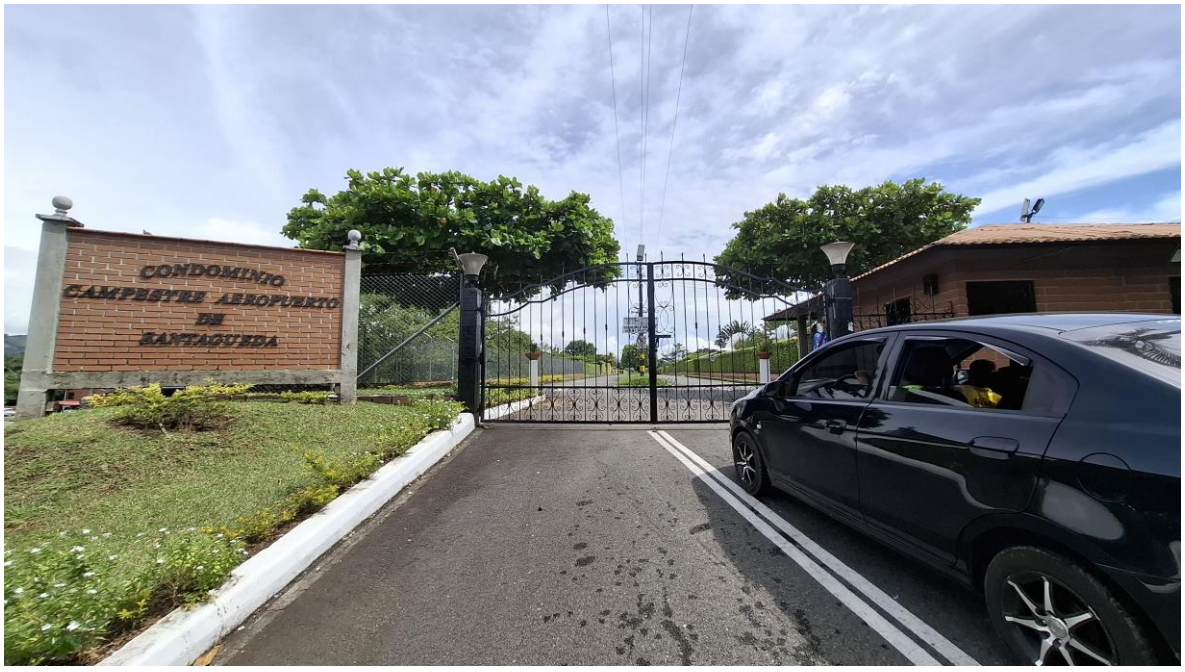
- ✓ Las descripciones de hechos presentados en el informe son correctas hasta donde los valuadores alcanzan a conocer;
- ✓ Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;
- ✓ Los valuadores no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- ✓ Los honorarios de los valuadores no dependen del valor de los inmuebles objeto del informe
- ✓ La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta;
- ✓ Los valuadores han cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- ✓ Los valuadores tienen experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- ✓ Los valuadores han realizado varias visitas 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.

16. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DEL AVALÚO

Confirmamos que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y; los valuadores no aceptan ninguna responsabilidad por el uso inadecuado del informe.

REGISTRO FOTOGRÁFICO






POR LOS
ANDENES















REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA

PIN de Validación: b0b10a73

https://www.raa.org.co

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA
NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1053815007, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 05 de Septiembre de 2023 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1053815007.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción **05 Sep 2023** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción **05 Sep 2023** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción **05 Sep 2023** | Régimen **Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: b0b10a73

Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

Categoria 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 5

PIN de Validación: b0b10a73

https://www.raa.org.co

Categoria 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 5

PIN de Validación: b0b10a73

https://www.raa.org.co

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
05 Sep 2023

Régimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CALLE 93 # 29-100 C SANTANA APTO 501B
Teléfono: 3127781119
Correo Electrónico: sebas.casta.carmo@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 1053815007.

El(la) señor(a) SEBASTIAN CASTAÑO CARMONA se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

Página 4 de 5

PIN de Validación: b0b10a73

https://www.raa.org.co

PIN DE VALIDACIÓN

b0b10a73

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los dos (02) días del mes de Mayo del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 5 de 5