Manizales, febrero 02 de 2026
CA – 023 – 26

Avalúo No. 10229

Señores:
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO CORPORADO COMERCIAL Y DE RENTA**, del lote de terreno urbano ubicado en la Carrera 23 y 24 con Calles 31 y 32 Barrio Fundadores, Comuna Cumanday de la ciudad de Manizales.

Atentamente,

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 Y DE RENTA CORPORADO
Avalúo No. 10229

LOTE DE TERRENO
ESTACIÓN DEL CABLE AÉREO, SECTOR FUNDADORES
MANIZALES

Solicitante y Propietario
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFIMANIZALES

Febrero 02 de 2026

CONTENIDO **Pág.**

I.	**…….. Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**..... Observaciones**	**3**
1.	..... Información general	4
2.	..... Documentos	6
3.	..... Información Jurídica	7
4.	..... El Sector	8
5.	..... Reglamentación Urbanística	9
6.	..... El Terreno	11
7.	..... Métodos Valuatorios	12
8.	…… Método de Comparación de Mercado	13
11.	…….Resultados del Avalúo	17
12.	..... Documentación o Información Anexa	18
13.	….. Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	18
14.	……..... Declaración de Cumplimiento	19
15.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	19

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El valor que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le 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 valor comercial del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial aquel que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo con su localización y sus características generales.

Para efectos de la conformación del valor del inmueble avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones a las que homogéneamente pertenece este predio.

II. OBSERVACIONES

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos a las áreas extractadas del plano planimétrico predial de la Estación de cable aéreo – Fundadores, realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.

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

- Este 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 impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).

- Para la realización del presente avalúo el Comité de Avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas utilizó los métodos: Método comparativo o de mercado y se basó en los datos de los avalúos recientes de predios en este sector de la ciudad.

1. INFORMACION GENERAL

1.01 PROPIETARIO
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES.

1.02 DOCUMENTO DE IDENTIFICACION
NIT 890.801.059-0

1.03 TIPO DE AVALUO
Avalúo comercial y de renta.

1.04 DIRECCION
Lote de terreno ubicado en la Calle 31 23 – 41.

1.05 SECTOR
Fundadores.

1.06 COMUNA
Cumanday (antes comuna 3).

1.07 SECTOR CATASTRAL
Sector 05.

1.08 CIUDAD
Manizales.

1.09 DEPARTAMENTO
Caldas.

1.10 PAIS
Colombia.

1.11 TIPO DE INMUEBLE
Lote de terreno urbano, con construcción de la Estación Fundadores del Cable Aéreo de Manizales.

1.12 FECHA DE VISITA
30 de enero de 2026.

1.13 INFORMACION CATASTRAL PREDIO 1

Número predial: 17001010500000278000100000000
Matrícula: 100-3264

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 2

Número predial: 17001010500000278000200000000
Matrícula: 100-79868

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 3

Número predial: 17001010500000278000300000000
Matrícula: 100-42997

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 4

Número predial: 17001010500000278000400000000
Matrícula: 100-12898

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 5

Número predial: 17001010500000278000500000000
Matrícula: 100-9635

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 8

Número predial: 17001010500000278001800000000
Matrícula: 100-32116

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 10

Número predial: 17001010500000278001700000000
Matrícula: 100-67007

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 11

Número predial: 17001010500000278001600000000
Matrícula: 100-59686

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 12

Número predial: 17001010500000278001600000000
Matrícula: 100-54155

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 13

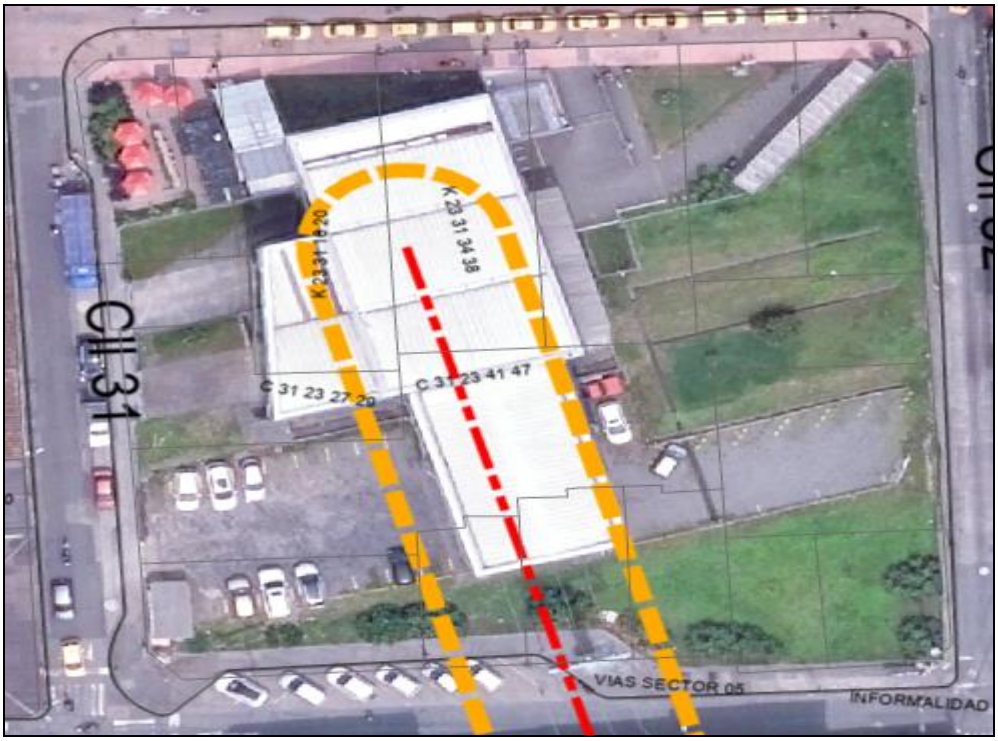
Número predial: 17001010500000278090190000000
Matrícula: 100-108922

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 14

Número predial: 17001010500000278001400000000
Matrícula: 100-94622

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 15
Número predial: 17001010500000278001300000000
Matrícula: 100-10665

INFORMACION CATASTRAL PREDIO 16
Número predial: 17001010500000278001200000000
Matrícula: 100-496



2. DOCUMENTACION

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) VUR con Matricula Inmobiliaria No. 100-59686, impreso el 02 de febrero de 2026 por la Ventanilla Única de Registro.
b) Plano planimétrico predial de la Estación de cable aéreo – Fundadores, realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.
c) Otros.

- Bases de datos de la Lonja y sus Valuadores.
- Acuerdo 0958 de 2.017 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales).

3. INFORMACION JURIDICA

3.01 PROPIETARIO

INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES.

3.02 TITULACION

Sin informacion.

3.03 MATRICULAS INMOBILIARIAS

100-3264
100-79868
100-42997
100-12898
100-9635
100-32116
100-67007
100-59686
100-54155
100-108922
100-94622
100-10665
100-496

Fuente: Plano planimétrico predial de la Estación de cable aéreo – Fundadores, realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.

3.04 FICHAS CATASTRALES

17001010500000278000 1000000000
17001010500000278000 2000000000
17001010500000278000 3000000000
17001010500000278000 4000000000
17001010500000278000 5000000000
17001010500000278001 8000000000
17001010500000278001 7000000000
17001010500000278001 6000000000
17001010500000278001 6000000000
17001010500000278090 1900000000
17001010500000278001 4000000000
17001010500000278001 3000000000
17001010500000278001 2000000000

Fuente: Plano planimétrico predial de la Estación de cable aéreo – Fundadores, realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.

4. EL SECTOR



4.01 CLASE Y DESARROLLO

Sector de uso múltiple, vivienda unifamiliar de dos y tres plantas, algunas de ellas con comercio en las primeras plantas, vivienda multifamiliar con altura de hasta diez pisos, edificaciones para uso comercial, institucional y de servicios, se encuentran el Centro Comercial Parque Caldas, el Centro Comercial Fundadores, y la zona comercial del centro de la ciudad a lo largo de las Carreras 23 y 22, el Liceo Isabel la Católica, Centro Cultural y de Convenciones Los Fundadores, Corporación Centro Manizales, Iglesia de la Inmaculada Concepción, edificios para oficinas, entre otras.

Este sector pertenece a la Comuna Cumanday, conformada por los barrios Las Américas, Los Agustinos, Centro, San Joaquín, Campoamor y Fundadores.

4.02 SERVICIOS PUBLICOS

El sector los posee todos:
Acueducto, alcantarillado, alumbrado público, gas domiciliario, recolección de basuras, alumbrado público y red telefónica.

4.03 NIVEL SOCIOECONOMICO

Estrato Medio (3).

4.04 VIAS DEL SECTOR

- Avenida Santander	Vía arteria principal, inicia en el Parque Fundadores – Calle 32 y termina en el Batallón – Calle 71.
- Avenida Paralela	Vía arteria principal, inicia en el Parque Fundadores – Calle 33 y termina en la Glorieta de la Universidad Nacional.
- Avenida Gilberto Alzate	Vía arteria principal, inicia en el parque Olaya-Calle 12 y termina en el Parque Fundadores-Calle 37.
- Carrera 24	Vía arteria secundaria, inicia en la Calle 15 y termina en la Avenida Paralela – Ondas del Otún.
- Calle 31	Vía arteria secundaria, inicia en la Carrera 22 y termina en la Carrera 25.

4.05 CLASE DE CALZADA

Las vías del sector se encuentran en buen estado de conservación, vías pavimentadas, con andenes y sardineles. La Carrera 23 con uso semipeatonal.

4.06 TRANSPORTE

La calidad del servicio es muy buena. La cobertura del servicio de transporte público (buses de movimiento masivo y taxis) se realiza por la Avenida Santander, Avenida Gilberto Alzate, Carrera 24 y Carrera 21 con buena frecuencia. Se encuentra también la Estación Fundadores del Cable Vía, sistema de transporte masivo de la ciudad.

4.07 VALORIZACION

Valorización creciente.

4.08 NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 de agosto de 2017 del Concejo Municipal de Manizales. (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales), POT vigente 2.017 – 2.031 de Manizales, determinó que este predio está contenido en el Ámbito Normativo AN 3.2.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

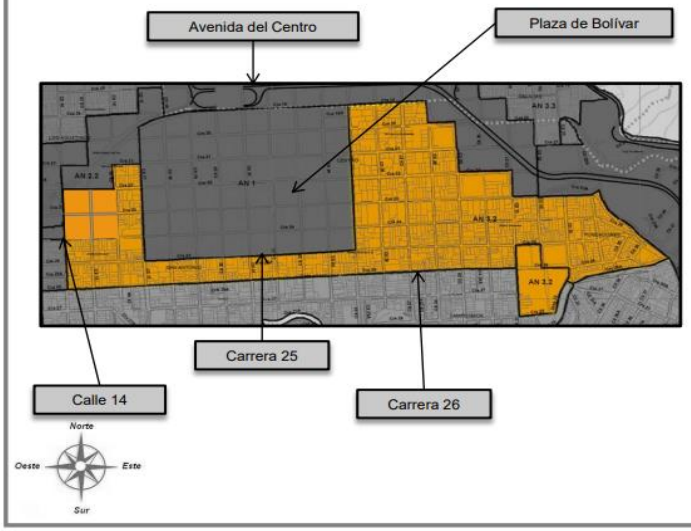
Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 de agosto de 2017 del Concejo Municipal de Manizales. (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales) POT vigente 2.017 – 2.031 de Manizales, determinó que este predio está contenido en el Ámbito Normativo AN 3.2

AMBITO NORMATIVO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES

LOCALIZACIÓN
AN 3.2







AREA DE ACTIVIDAD:
Mixta.
TRATAMIENTO:
Renovación Urbana
Modalidad Reactivación

BARRIOS:
Parte Barrio San Antonio, Parte San Joaquín, Parte Campo Amor, Parte Fundadores y Centro Tradicional

CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios

AMBITO NORMATIVO AN 3.2

USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C1, S-8, S-12, IA-1, VU, VB, VM, VAC

USOS COMPLEMENTARIOS y/O COMPATIBLES

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo-Medio-Alto	Cuando se trate de agrupaciones de locales comerciales, este tipo de actividades debe cumplir con los requisitos del Decreto 1469/2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción)
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio – Alto	
S-17	Medio – Alto	
S-18	Medio – Alto	
S-19	Medio-Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio – Alto	
IE-2	Bajo - Medio – Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo - Medio – Alto	Requiere edificación especializada.
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio- Alto	Requiere edificación especializada.
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada.
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	

REQUERIMIENTOS GENERALES

- Para las actividades de Usos Permitidos, que requieran cumplir con parqueaderos al interior del predio, y estos no se puedan resolver al interior del inmueble, se permitirá el pago de las plazas de parqueo al fondo de compensación. En caso de ser construcciones nuevas, los parqueaderos se deben desarrollar al interior del predio.
- Los BIENES DE INTERES CULTURAL deben acogerse a la resolución 0785 del 31 de Julio de 1998, Plan Especial de Protección aprobado por el Ministerio de Cultura.
- Los predios medianeros, que den su único frente sobre la carrera 23 estarán exentos del requerimiento de parqueaderos al interior del predio, pero deberán compensarlos al fondo de compensación.
- En inmuebles declarados como de BIENES DE INTERES CULTURAL (BIC), que requieran intervenciones arquitectónicas o estructurales para el desarrollo de la actividad, el interesado debe presentar un proyecto a la Junta de Protección del Patrimonio y obtener concepto PREVIO favorable por parte de la misma.

OBSERVACIONES GENERALES

- Los usos no asignados por la Ficha Normativa como permitidos, se entenderán como usos prohibidos.
- Los usos permitidos en la presente ficha Normativa deben cumplir con los requerimientos establecidos para cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.

AMBITO NORMATIVO AN 3.2

6. EL TERRENO

6.01 FORMA GEOMETRICA

El lote de terreno es de forma irregular.

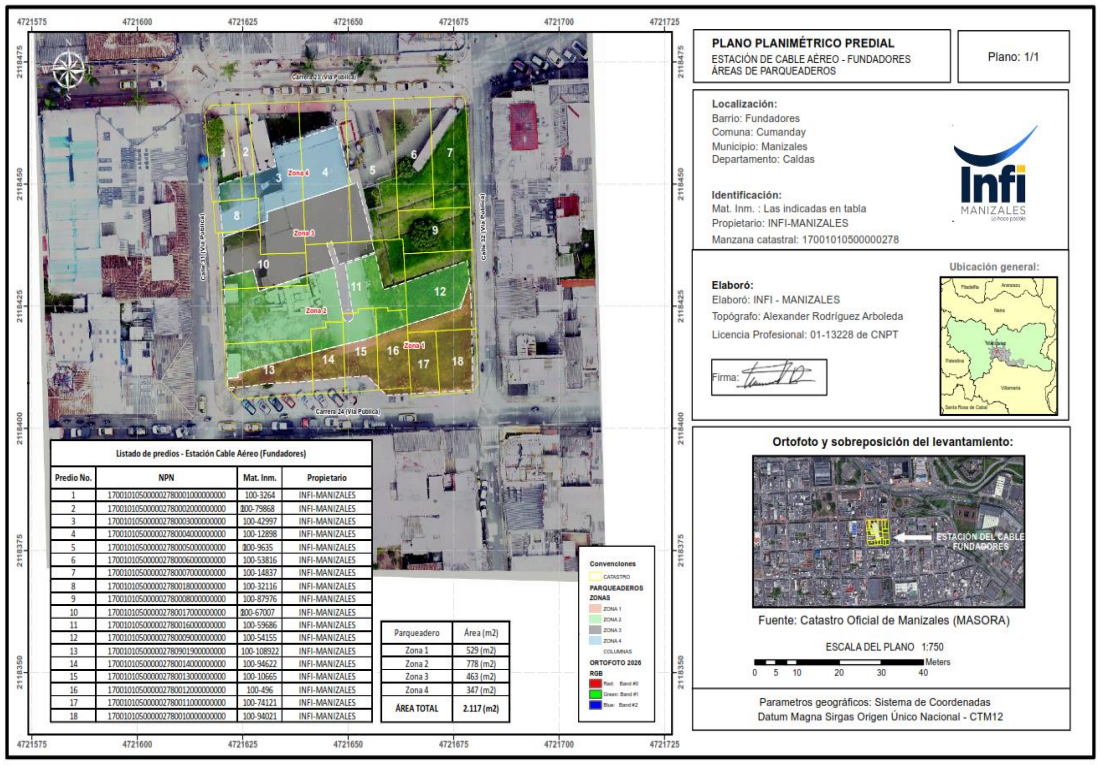
6.02 UBICACION

Este lote se encuentra ubicado en la Manzana 278 del Sector 05. El Lote tiene frentes sobre la Calle 32, la Carrera 24 y la Calle 31 por donde corresponde su acceso a nivel de la vía.

6.03 AREA

Las áreas requeridas para la presente valuación son las siguientes:

Zona 2: 778,00 m2.
Zona 3: 463,00 m2.
Zona 4: 347,00 m2.



Fuente: Plano planimétrico predial de la Estación de cable aéreo – Fundadores, realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.

6.04 TOPOGRAFIA
pendiente baja.

6.05 CERRAMIENTO
Malla eslabonada con postes metálicos.

6.06 LINDEROS
Sin información.

6.07 ESTABILIDAD
Terrenos aparentemente firmes, con tratamientos adecuados de estabilidad con terraplenes y a simple vista no presentan problemas de erosión.

6.08 SERVICIOS PUBLICOS
Los lotes cuentas con disponibilidad inmediata de servicios públicos sobre los cuatro costados de la manzana.

6.09 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
Los lotes cuentan con cerramiento perimetral en malla eslabonada y postes metálicos y se encuentran empradizados. Estas obras no se han tenido en cuenta para la asignación del valor al lote.

6.10 COMERCIABILIDAD
Comercialización media.

6.11 REGLAMENTACION USO DEL SUELO
Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 de agosto de 2017 del Concejo Municipal de Manizales. (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales), POT vigente 2.017 – 2.031 de Manizales, determinó que este predio está contenido en el Ámbito Normativo AN 3.2.

7. MÉTODO DEL AVALÚO

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.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)

8.1. RELACIÒN DE OFERTAS OBTENIDAS

Para la determinación del valor del lote de terreno, se realizó un estudio de mercado en la ciudad, encontrando ofertas de inmuebles que se puedan asemejar a este predio, pues son lotes ubicados en barrios homogéneamente similares y comparables, y con una condición socioeconómica igual al del lote en estudio, así:

No.	LINK	DESCRIPCION	FOTOGRAFIA	AREA M2	VALOR PEDIDO
1	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/8769-b643-192d641-b1df9a20ad03-7ada	Oportunidad única para inversión en una de las zonas más estratégicas de la ciudad. Este lote de 400 m² ofrece un excelente potencial para proyectos comerciales o residenciales. Ubicación Privilegiada: Situado en el corazón de Manizales, cerca de centros comerciales, transporte público y una amplia oferta de servicios. Su acceso a zona urbana y comercial lo convierte en una excelente opción para desarrollar.		400	$ 950.000.000
2	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a38d-bfac-193be17-347255c74ca7-7c08	Inmueble-51685 Lote en venta en campohermoso, con un área de 260 m2, lote vacio, para construccion, plano. cercano a sector comercial y rutas de transporte público.		260	$ 550.000.000
3	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2976827878-lote-en-venta-en-el-centro-de-manizales-venta-de-lotes-_JM#polycard_client=search-desktop&search_layout=grid&position=25&type=item&tracking_id=c4f68606-687b-4c9a-a39e-c241861467ec	Excelente inversion, ideal para construir edificio o casa de tus sueños, excelente acceso vehicular en sector muy comercial de la ciudad. 9 MSTR2 X 30 MTS2		270	$ 650.000.000

8.2. DEPURACION DEL MERCADO

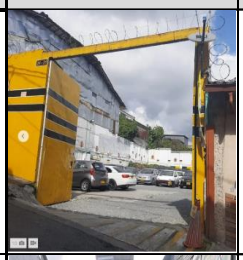
No aplica.

9. CALCULOS VALOR DEL TERRENO

9.1. PROCESAMIENTOS ESTADISTICOS

Para determinar el valor del Inmueble objeto de avaluó, 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.	LINK	DESCRIPCION	FOTOGRAFIA	AREA M2	VALOR PEDIDO	FACTOR DE UBICACIÓN	FACTOR AREA	VALOR DEPURADO	VALOR M2
1	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/8769-b643-192d641-b1df9a20ad03-7ada	Oportunidad única para inversión en una de las zonas más estratégicas de la ciudad. Este lote de 400 m² ofrece un excelente potencial para proyectos comerciales o residenciales. Ubicación Privilegiada: Situado en el corazón de Manizales, cerca de centros comerciales, transporte público y una amplia oferta de servicios. Su acceso a zona urbana y comercial lo convierte en una excelente		400	$ 950.000.000	1,10	1,05	$ 1.097.250.000	$ 2.743.125
2	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/a38d-bfac-193be17-347255c74ca7-7c08	Inmueble-51685 Lote en venta en campohermoso, con un área de 260 m2, lote vacio, para construccion, plano. cercano a sector comercial y rutas de transporte público.		260	$ 550.000.000	1,10	1,08	$ 653.400.000	$ 2.513.077
3	https://lote-casalote.mercadolibre.com.co/MCO-2976827878-lote-en-venta-en-el-centro-de-manizales-venta-de-lotes-_JM#polycard_client=search-desktop&search_layout=grid&position=25&type=item&tracking_id=c4f68606-687b-4c9a-a39e-c241861467ec	Excelente inversion, ideal para construir edificio o casa de tus sueños, excelente acceso vehicular en sector muy comercial de la ciudad. 9 MSTR2 X 30 MTS2		270	$ 650.000.000	1,10	1,08	$ 772.200.000	$ 2.860.000
Promedio									$ 2.705.401
Desviación Estandar									$ 176.511
Coeficiente de variación									6,52%
Limite Superior									$ 2.881.912
Limite Inferior									$ 2.528.889

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 PARA EL LOTE DE TERRENO SIN AFECTACIONES
$2.880.000 M2

Teniendo en cuenta que el lote de terreno objeto de avalúo cuenta con afectaciones para su desarrollo urbanístico por el paso de la línea del cable aéreo, se considera que al valor hallado en el mercado se le aplica un descuento correspondiente al 50% del valor comercial, teniendo como resultado final un valor de **$1.440.000,00 M2.**

VALOR ADOPTADO PARA EL LOTE DE TERRENO CON AFECTACION:
$ 1.440.000 M2

ITEM	AREA	Un	VALOR M2	VALOR TOTAL
Lote de terreno	1588,00	M2	$ 1.440.000,00	$ 2.286.720.000,00
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....				**$ 2.286.720.000,00**

SON EN TOTAL: DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE.

9.2 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 urbana 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.

9.3 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 02 de febrero de 2026.

10. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avaluó se trata de un lote de terreno situado dentro de la estación del cable aéreo Fundadores del centro de la ciudad en el Municipio de Manizales, Caldas.

El predio tiene la servidumbre aérea de las vías de entrada y salida de las góndolas, proyectadas sobre el terreno, lo que afecta en buena proporción el valor comercial del terreno, así sólo afecte parcialmente el funcionamiento del parqueadero.

Existe también una pilona localizada por fuera del predio, con su robusta base de cimentación sobre el andén, que parte en dos el frente del predio, a cuyo alrededor habrá restricciones importantes para otorgar una posible Licencia de Construcción.

Sobre el terreno también aparecen dos columnas que sostienen la cubierta que sobresale cubriendo las vías de entrada y salida de las góndolas, limitando aún más la disponibilidad del terreno para construcciones nuevas.

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

11. RESULTADO DEL AVALUO

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	1.588,00	$ 1.440.000	$ 2.286.720.000
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO……			**$ 2.286.720.000**

VALOR AVALUO DE RENTA DEL INMUEBLE

La tasa de rentabilidad para este tipo de inmuebles, se estima en el 0,4% del valor comercial según la practica valuatoria, para este avalúo se toma el valor total del lote de terreno equivalente a $ 2.286.720.000 x 0,4% = $9.146.880 mes.

ITEM	AREA (m2)	VALOR TOTAL	PORCENTAJE	VALOR TOTAL RENTA MES
LOTE DE TERRENO	1.588,00	$ 2.286.720.000	0,4%	$ 9.146.880
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO……				**$ 9.146.880**

SON EN TOTAL: **NUEVE MILLONES CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA PESOS M/CTE. VALOR DEL CÁNON DE ARRENDAMIENTO MENSUAL.**

VALOR ADOPTADO $9.150.000,00 mes.

Nota: Para una mayor facilidad de arrendamiento, la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, sugiere que el lote sea dividido en 3 terrazas.

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante Comité de Avalúos

Manizales, febrero 02 de 2026.

12. POLÍTICAS Y CLAUSULAS

El precio que asigna **LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS**, al inmueble en consideración es siempre el que correspondería al precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de elaboración del avalúo.
Para efectos de la conformación del valor del bien avaluado, el avaluador, entre otros criterios, ha tenido en cuenta los avalúos recientes y las transacciones en el sector al que homogéneamente pertenece el inmueble.

Se da prioridad a aquellos datos de mayor jerarquía, en su orden los observables niveles 1 y 2 y por último los no observables o de nivel 3.

13. NOTAS

Es muy importante hacer énfasis en la posible diferencia existente entre las cifras del avalúo efectuado por el evaluador y el valor de una eventual negociación. Lo normal es que los dos valores no coincidan, porque a pesar de que el estudio que realiza el avaluador, conduce al "valor objetivo" del inmueble, en el "valor de negociación" intervienen múltiples factores subjetivos o circunstanciales imposiblesde prever, tales como la habilidad de negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que el comprador le vaya a dar al inmueble, etc; todos los cuales, sumados, distorsionan a veces en alto porcentaje, ya sea de forma superior o de forma inferior, el monto del avalúo.

En ningún caso podrá entenderse que el avalúo realizado, puede garantizar que cumpla con las expectativas, propósitos u objetivos del solicitante o del propietario del inmueble, especialmente frente a la negociabilidad del mismo, la aprobación o concesión de créditos, o la recepción del mismo como garantía.

Se certifica que **LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** no tiene intereses comerciales o de otra índole en el inmueble analizado, salvo los inherentes a la ejecución del presente estudio.

14. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

El avaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto del solicitante y sólo lo hará con autorización escrita, salvo que el informe sea solicitadopor una autoridad competente.

15. CLAUSULA DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

Se prohíbe la publicación de parte o de la totalidad de este informe, o de cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, y al nombre y afiliación del avaluador,sin su consentimiento.

16. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

a. Las declaraciones de hechos presentadas en el informe son correctas, hastadonde el avaluador alcanza a conocer.
b. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por la hipótesis ycondiciones restrictivas que se describen en el informe.
c. El avaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
d. Los honorarios del avaluador no dependen de los aspectos del informe.
e. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas deconducta.
f. El avaluador ha cumplido con los requisitos de formación de su profesión.
g. El avaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes quese están valorando.
h. El avaluador ha realizado la visita personal al bien inmueble objeto de valoración.
i. Nadie con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

17. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN

LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS no tiene relación directa o indirectacon el solicitante ni con el propietario del inmueble.

Este informe de valuación es confidencial para las partes con el propósito específicodel encargo. No se acepta ninguna responsabilidad ante terceros. No se acepta ninguna responsabilidad por la mala utilización de este informe.

18. DOCUMENTACION O INFORMACION ANEXA
ANEXO FOTOGRAFICO


























HOSTAL MIRADOR ANDINO
WELCOME!


La Gran Estacion











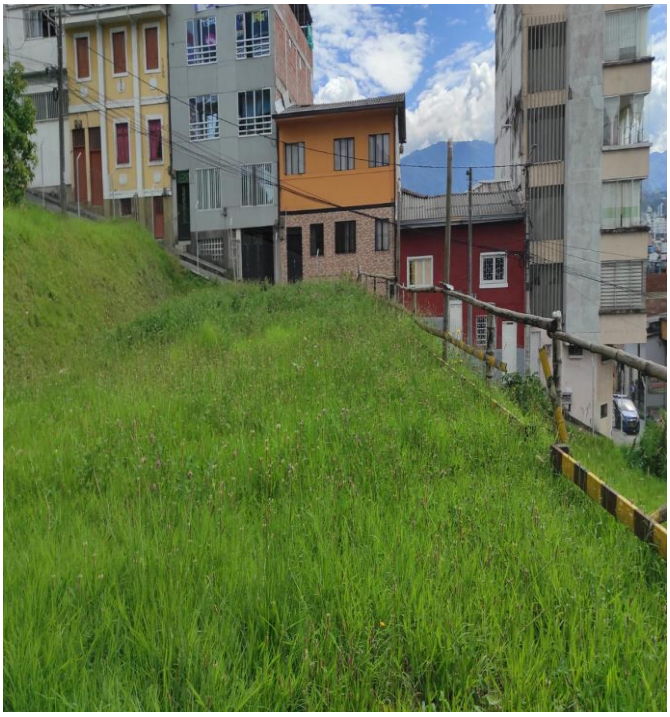




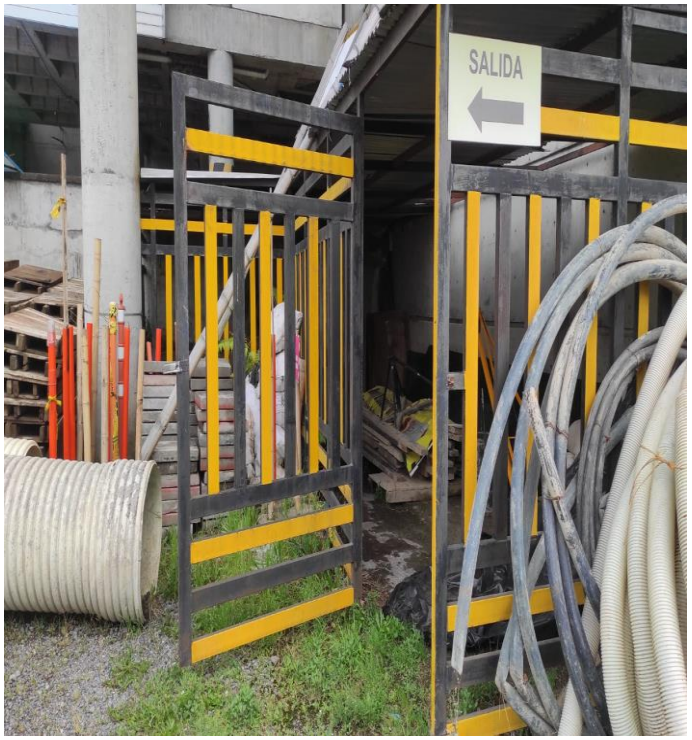











SALIDA






POLICIA
POLICIA

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
GUILLERMO HURTADO MEJIA

PIN de Validación: a9b609d4

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) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 4325184, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 13 de Febrero de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-4325184.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA 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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
13 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**04 Mayo 2021**	**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	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
13 Feb 2017	**Régimen de Transición**	**04 Mayo 2021**	**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	Régimen
14 Mayo 2021	**Régimen Académico**

Página 1 de 6

PIN de Validación: a9b609d4

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

A.N.A.

Categoría 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
17 Oct 2017

Régimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Régimen Académico

- Centros Comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 2 de 6

PIN de Validación: a9b609d4

https://www.raa.org.co

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
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 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
14 Mayo 2021

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
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 3 de 6

PIN de Validación: a9b609d4

https://www.raa.org.co

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
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

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
14 Mayo 2021

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
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 4 de 6

PIN de Validación: a9b609d4

https://www.raa.org.co

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0419, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Urbanos', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 hasta 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0274, vigente desde el 01 de Abril de 2016 hasta el 30 de Abril de 2020, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro. El certificado fue ampliado con el alcance de 'Avaluador de Intangibles Especiales en Inmuebles Rurales', vigente desde el 01 de Octubre de 2019 hasta 30 de Abril de 2020. La actualización del certificado se registra en el RAA, a solicitud del Avaluador, el 06 de Marzo de 2020 de acuerdo a lo establecido en el literal n) del artículo 27 de la Ley 1673 de 2013.
  NOTA: Al momento de expedición de este certificado, el Registro Nacional de Avaluadores – RNA, se encuentra acreditado bajo la norma ISO/IEC - 17024, por el Organismo Nacional de Acreditación ONAC.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: MANIZALES, CALDAS
Dirección: CARRERA 23 # 25 - 61 OFIC 1006
Teléfono: 3104157315
Correo Electrónico: guillermohurtadom@hotmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Civil - Universidad Nacional de Colombia.

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) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 4325184.

El(la) señor(a) GUILLERMO ANTONIO HURTADO MEJIA 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.

Página 5 de 6

PIN de Validación: a9b609d4

https://www.raa.org.co

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.

PIN DE VALIDACIÓN

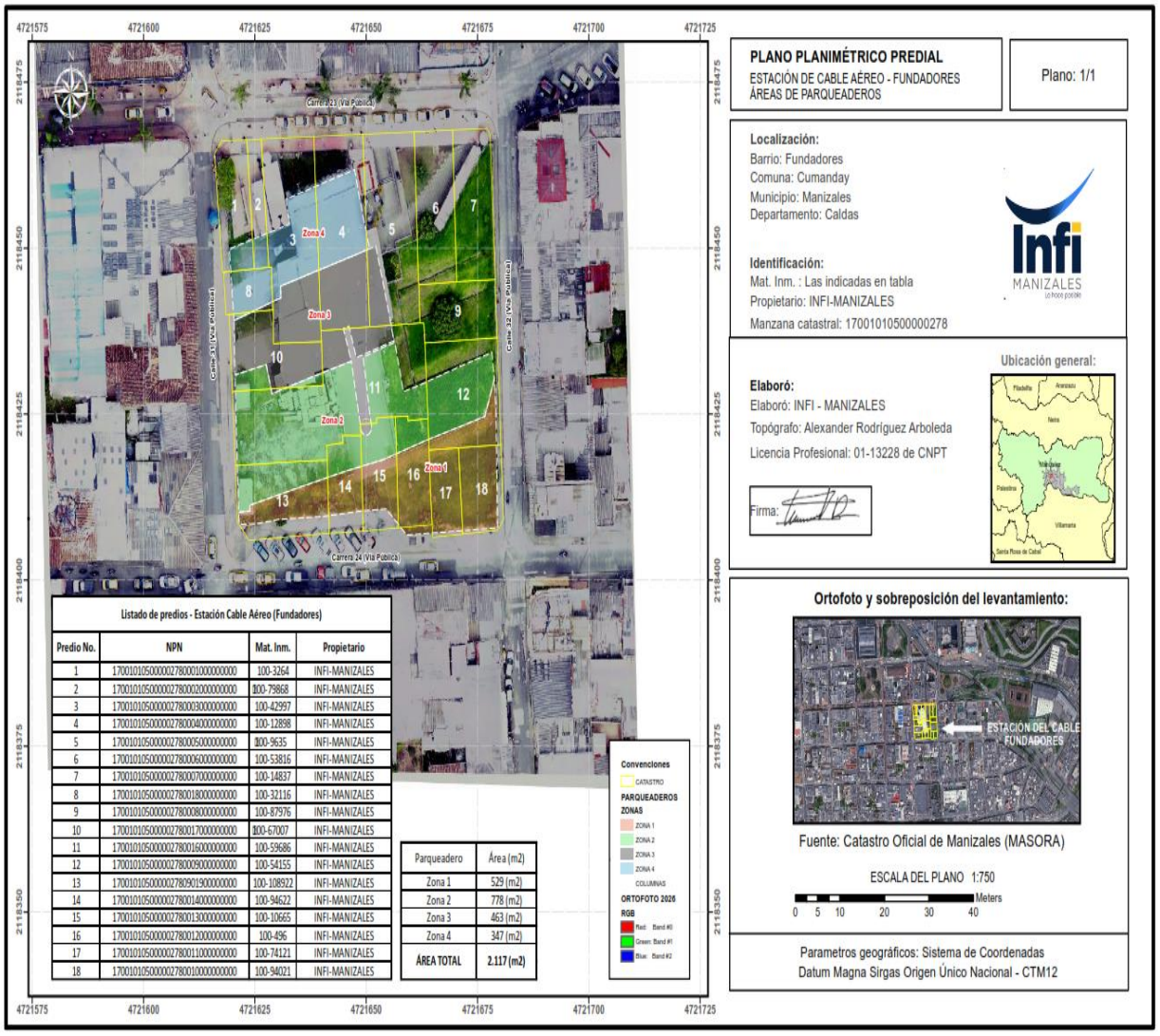
a9b609d4

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) dias del mes de Febrero del 2026 y tiene vigencia de 30 dias calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

Página 6 de 6

Plano planimétrico predial de la Estación de cable aéreo – Fundadores, realizado por el topógrafo Alexander Rodríguez Arboleda.



Listado de predios - Estación Cable Aéreo (Fundadores)

Predio No.	NPN	Mat. Inm.	Propietario
1	17001010500000278000100000000	100-3264	INFI-MANIZALES
2	17001010500000278000200000000	100-79868	INFI-MANIZALES
3	17001010500000278000300000000	100-42997	INFI-MANIZALES
4	17001010500000278000400000000	100-12898	INFI-MANIZALES
5	17001010500000278000500000000	100-9635	INFI-MANIZALES
6	17001010500000278000600000000	100-53816	INFI-MANIZALES
7	17001010500000278000700000000	100-14837	INFI-MANIZALES
8	17001010500000278001800000000	100-32116	INFI-MANIZALES
9	17001010500000278000800000000	100-87976	INFI-MANIZALES
10	17001010500000278001700000000	100-67007	INFI-MANIZALES
11	17001010500000278001600000000	100-59686	INFI-MANIZALES
12	17001010500000278000900000000	100-54155	INFI-MANIZALES
13	17001010500000278090190000000	100-108922	INFI-MANIZALES
14	17001010500000278001400000000	100-94622	INFI-MANIZALES
15	17001010500000278001300000000	100-10665	INFI-MANIZALES
16	17001010500000278001200000000	100-496	INFI-MANIZALES
17	17001010500000278001100000000	100-74121	INFI-MANIZALES
18	17001010500000278001000000000	100-94021	INFI-MANIZALES