

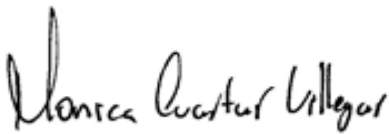
Manizales, Julio 15 de 2026
CA – 134 – 26

Avalúo No. 10305

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, de un Predio Urbano, un Parquero No. 42 ubicado en el Edificio Centro Comercial Cable Plaza, Avenida Santander o Cra 23 No.65 - 11, barrio El Cable de la ciudad de Manizales. Identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 100-159507 y ficha catastral No. 170010101000001570902900000361 Manizales - Caldas.

Cordial saludo,



MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente
Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

AVALUO COMERCIAL CORPORADO

Avalúo No. 10305

PREDIO URBANO
PARQUEADERO No. 42
EDIFICIO CENTRO COMERCIAL CABLE PLAZA
AVENIDA SANTANDER O CARRERA 23 No. 65 - 11

Propietario
MUNICIPIO DE MANIZALES Y OTROS

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Julio 15 de 2026

	CONTENIDO	Pág.
I.	Memoria Descriptiva	3
II.	 Observaciones	3
III.	 Documentación	4
IV.	 Consideraciones Generales	4
1.	 El Inmueble	5
2.	 El Sector	6
3.	 El Terreno	8
4.	 Construcciones en general	9
5.	 Inmuebles objeto de avalúo	11
6.	 Titulación	15
V.	 Valuación	16
VI.	Panorámica Terminal	17
VII.	 Anexo fotográfico	18

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio que la **LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS** le asigna a los inmuebles valuados, 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 Certificado de Tradición con matrícula inmobiliaria 100-159507 correspondiente al parqueadero No.42 impreso el 20 de marzo de 2025, por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.
- 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 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 PROPIETARIOS**
Municipio de Manizales Nit. 8908010537
Colpensiones Nit: 9003360047
Dian Nit: 9001972684
Positiva Cía. de seguros S.A. Nit: 8600111536
Protección S.A. Nit: 8001381881
Luz Faidibe Pinilla Coca C.C.30.301.677
Naranjo Noreña Héctor Hernán C.C. 15.901.997
Jiménez Ospina Julián Fernando C.C. 79.058.484
- 1.3 DIRECCION**
Avenida Santander o Carrera 23 No. 65 – 11. Centro Comercial Cable Plaza.
- 1.4 SECTOR**
El Cable.
- 1.5 COMUNA**
Comuna 8. Palogrande.
- 1.6 CIUDAD**
Manizales.
- 1.7 DEPARTAMENTO**
Caldas.
- 1.8 TIPO DE INMUEBLE**
Parqueadero.
- 1.9 OBJETO DE LA VALUACION**
Avalúo Comercial.
- 1.10 MARCO NORMATIVO**
Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y Resolución 620 de 2008 del IGAC, Leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, Resoluciones 0193 y 898 del IGAC, Ley 1882 de 2018 y la Resolución IGAC 1044 de 2014.

1.11 USO ACTUAL DEL INMUEBLE

Parqueadero.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO

Julio 15 de 2026

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO

Julio 15 de 2026

1.14 INFORMACION CATASTRAL – LOCAL 22

Número predial. 170010101000001570902900000361

Matrícula: 100-15957

Área construida: 11.43 m2.



Fuente: Geoportal Alcaldía de Manizales.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

- a) Certificado de Tradición con Matrícula inmobiliaria 100-159507, impreso el 20 de marzo de 2025, por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales.
- b) Estudio de Título Inmobiliario, Informe del 20 de marzo del 2025 de Jurídicos Especializados JEP S.A.S.

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

PARQUEADERO No.42

3.01 PROPIETARIO (TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO)

Municipio de Manizales Nit. 8908010537 X 18.72%
Colpensiones Nit: 9003360047 X 4.38%
Dian Nit: 9001972684 X 69.86%
Positiva Cía. de seguros S.A. Nit: 8600111536 X 0.33%
Protección S.A. Nit: 8001381881 X 0.31%
Luz Faidibe Pinilla Coca C.C.30.301.677
Naranjo Noreña Héctor Hernán C.C. 15.901.997 X 69.86%
Jiménez Ospina Julián Fernando C.C. 79.058.484 X 76.26%

3.02 TITULACION

Escritura Pública No.3.772 del 15-10-2003 de la Notaría Segunda de Manizales, La cuota parte fue adquirida por el Municipio de Manizales a través de Proceso de Adjudicación.

3.03 MATRICULA INMOBILIARIA

Matrícula inmobiliaria 100-159507.
El bien se segrega del folio 100-25125.

3.04 CODIGO CATASTRAL

Código catastral 1700101010000015702900000361.

Fuente: Certificado de Tradición con Matrícula inmobiliaria 100-159507, impreso el 20 de marzo de 2025, por la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Manizales.

4. EL SECTOR

4.01 CLASE DE DESARROLLO

Mixto. Predomina el uso comercial, complementado con uso residencial, institucional y servicios, edificaciones antiguas hasta de 20 pisos, con locales comerciales a nivel de los primeros pisos, complementado con construcciones en altura sometidas a régimen de propiedad horizontal.



4.02 SERVICIOS PUBLICOS

El sector los posee todos a saber: acueducto, alcantarillado, alumbrado público, red telefónica, red eléctrica, red de gas domiciliario, recolección de basuras y televisión satelital.

4.03 NIVEL SOCIOECONOMICO

Edificación ubicada en el estrato 6, correspondiente a un nivel socio-económico medio alto y alto.

4.04 VIAS DE ACCESO AL SECTOR Y AL PREDIO

Del Sector:

Avenida Kevin Ángel Mejía: (Vía arteria principal) hacia la carrera 65 y allí al predio del avalúo.

Avenida Kevin Ángel Mejía: (Vía arteria principal) hacia la Glorieta San Rafael y luego a la carrera 21 y Avenida Santander.

Avenida Santander o carrera 23: (Vía arteria principal) hacia la carrera 23B y la

calle 65.

Avenida Paralela Sur: (Vía arteria principal) hacia la Avenida Lindsay o calle 65.

Conexión Sultana – El Cable: Vía arteria secundaria, inicia en la calle 8A (La Sultana) y termina en el Cable o calle 65.

Avenida Lindsay: Vía arteria secundaria. Inicia en la Avenida Santander y termina en la Avenida Paralela Sur.

Del inmueble:

Avenida Santander.

Conexión Sultana – El Cable. Alta Suiza – El Cable.

Las vías del sector se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación.

4.05 TRANSPORTE

La calidad del servicio es buena, cuenta con rutas de buses, busetas y taxis que garantizan la movilidad a cualquier punto de la ciudad.

4.06 CLASE DE CALZADA Y ANDENES

En concreto en buen estado.

4.07 VALORIZACION

Normal, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

4.08 CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS

Clima templado. Temperatura promedio 17°C. Precipitaciones de 1.878 mm al año, teniendo como mes seco julio con 81 mm. La altitud media de 2.150 m.s.n.m.

5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de agosto de 2017, Consejo Municipal de Manizales. El inmueble se encuentra en el Ámbito Normativo 2.3

Se encuentran en la delimitación de la denominada Ámbito Normativo 2.3 Que comprende los barrios: Sobre la avenida Santander desde la calle 58 hasta la calle 73 y la carrera 23B desde la intersección con la avenida Santander hasta la avenida Lindsay y por la avenida Paralela hasta el barrio Palermo, desde la calle 65 hasta la calle 71.



USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
C-1, C-3, S-8, S-9, S-12, VU, VB, VM, VAC		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGÍAS DE USOS
C-4	Medio-Alto	Únicamente sobre la Av. Kevin Ángel
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos: G453000, y G453004
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
C-11	Alto	Únicamente el comercio de vehículos nuevos y salas de exhibición.
S-2	Alto	
S-4	Alto	
S-5	Bajo-Medio	
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-15	Medio	
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 acogen al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio-Alto	
IE-2	Bajo-Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IE-3	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 inscripción
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	
IL-2	Medio	

USOS COMPLEMENTARIOS Y O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 2.3

OBSERVACIONES GENERALES

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

6. CARACTERISTICAS DEL TERRENO

6.01 FORMA GEOMETRICA

El predio presenta forma geométrica Irregular.



6.02 AREA

N/A.

6.03 TOPOGRAFÍA

El relieve del terreno donde se ubica el edificio es plano por adecuación.

6.04 CERRAMIENTO

Por la (carrera 23) o Avenida Santander por la fachada del frente; 54.30 metros.
Por la fachada posterior de la vía conexión Sultana – El Cable; 54.29 metros.
Entradas a parqueaderos y al Centro Comercial.
Por los costados laterales en 86.37 metros y 74.50 metros. Con el Edificio Siglo XXI y una casa.

6.04 LINDEROS

Están contenidos en la Escritura 3.772 del 2.003 de la Notaría Segunda de Manizales. Constitución del Reglamento de Propiedad Horizontal del “Centro Comercial Cable Plaza”.

7. LA CONSTRUCCION EN GENERAL

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION

Moderna. Columnas y vigas de carga en concreto reforzado.

7.02 ESTRUCTURA

Zapatas, vigas de fundación, columnas, vigas de carga, escaleras y placas de entrepiso en concreto reforzado.

7.03 ESCALERAS

En concreto reforzado, revestidas en granito pulido.

7.04 ESTRUCTURA DE CUBIERTA

Cerchas metálicas.

7.05 CUBIERTA

Estructura metálica en celosía, teja de asbesto cemento, con aislamiento termo acústico en icopor, Marquesina en estructura metálica.

7.06 CONDICIONES DE VENTILACION

Cuenta con un buen sistema de ventilación que se distribuye uniformemente a través de todo el Edificio.

7.07 FACHADA

Revoque liso y pintura tipo graniplast.

7.08 VENTANERIA

Ventanería en aluminio anodizado color natural. Vidrios normales y de seguridad.

7.09 PUERTAS

Puertas parqueadero

El acceso con puerta metálica.

Puertas en general

Baños con puertas en madera tipo Pizzano con lámina en flormorado, con tintilla. Marcos metálicos en calibre 16.

7.10 PAREDES

Muros Parqueaderos

Muros que hacen parte de la estructura en concreto a la vista.

Muros en General

Muros divisorios con frente sobre áreas de circulación en ladrillo farol con revoque, estuco y pintura o plycem mas pintura según sea el caso.

7.11 PISOS

Circulación y halles: En baldosa vibroprensada tipo alfa en dos colores, juntas plásticas repartidas de acuerdo a las recomendaciones estructurales.

Pisos exteriores:

Escaleras y rampas en concreto fundido vaciado en el sitio, el andén exterior con las mismas características del Bulevar de la Avenida Santander, Plaquetas prefabricadas y sardinel en concreto.

Pisos parqueaderos: Concreto.

Pisos de baño: Baldosa de grano 30 por 30 de color porcelato claro.

Pisos terrazas y balcones: En gravilla lavada.

7.12 ENTREPISO (CIELO RASO)

Bajo placa con revoque y estuco.

Halles y circulaciones: Plafones de madera aglomerado con chapilla de flormorado acabado mate, soportado con estructura metálica. Dinteles descolgados en plycem.

Plazoleta de comidas: Lámina de triplex de flormorado con acabado mate.

Zona de baños: En plycem terminado con pintura.

7.13 PASAMANOS

En acero inoxidable y vidrio templado.

7.14 DESCRIPCION DE LOS NIVELES.

El edificio Centro Comercial cable Plaza consta de ocho pisos así:

Consta de tres (3) sótanos de parqueaderos, S1, S2 y S3.

Los otros pisos son de locales comerciales, comidas, cafés, oficinas y otros.

7.15 ACABADOS GENERALES

Los acabados de la edificación están en buen estado y siguen modernos al momento.

7.16 ESTADO Y CONSERVACION DEL INMUEBLE

El inmueble en general se encuentra en buen estado de conservación y mantenimiento.

7.17 TIPO DE LOTE

Medianero, con dos fachadas.

7.18 EDAD DEL INMUEBLE

Veintidós (22) años aproximadamente. Inaugurado el 05 de Diciembre de 2003.

7.19 DOTACION COMUNAL

El edificio presenta seis escaleras eléctricas, con capacidad para 6750 personas por hora.

- Un ascensor tipo pasajeros con capacidad de 1000 Kg. (15 personas).
- Un ascensor tipo pasajeros con capacidad de 850 Kg. (11 personas).
- Un montacargas con capacidad para 1500 Kg.
- Vigilancia las 24 horas.
- Hall de acceso.
- Bahías de acceso vehicular.
- Planta eléctrica de emergencia.
- Redes de Incendio.
- Sistema de enfriamiento general.
- Buitrones de electricidad, agua, teléfonos, televisión y de voz y datos.
- Escalera de incendio o de evacuación.
- Sistema extractores de gases.
- Oficinas de administración de la propiedad horizontal
- Áreas de depósitos comunales.
- Shut y cuarto de basuras.
- Circuito cerrado de televisión.

8. INMUEBLES OBJETO DEL AVALUO

El parqueadero No. 42 se encuentra ubicado en el nivel S3, que es en un primer piso con acceso por la carrera 21 cuyo acceso es vehicular o peatonal también se da por la Avenida Santander o cra 23 el acceso al parqueadero se realiza por una rampa hacia el sótano 3.

8.01 ACABADOS DEL PARQUEADERO.

Piso: en concreto.

Cielo raso: placa de concreto.

Muros: Revoque y pintura.

Puertas: metálicas en sus dos entradas.

No poseen baños, en el sótano 3, existen baños comunales en otros pisos.

8.02 AREA DEL PARQUEADERO

Área: 11.43 M2.

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 complementen.

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. INVESTIGACION ECONOMICA INDIRECTA (OFERTAS)

10.1 RELACION DE OFERTAS OBTENIDAS PARA EL PARQUEADERO.

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, pues son parqueaderos que están en venta en otros edificios, por ende, similares y comparables.

INVESTIGACIÓN INDIRECTA				
Ítem	Referencia 1	Referencia 2	Valor Parqueaderos	Área const. (m ²)
Edificio Makura	Juliett Frasquillo	Constructora Hungría 3023380018	\$35,000,000	12.50
Edificio Reserva de Hungría	Juliett Frasquillo	Constructora Hungría 3023380018	\$35,000,000	
Edificio Mirador del Trébol	Juliett Frasquillo	Constructora Hungría 3023380018	\$40,000,000	
Edificio Milán 170	Juliett Frasquillo	Constructora Hungría 3023380018	\$40,000,000	
Torre Plaza 62	fincaraiz.com.co	7111374	\$65,000,000	10.00 PARQUEADERO Y BOGEGA
Ed. Centro Comercial Parque Caldas	Acisclo Burgos	3146782670	\$40.000.000	

10.2 DEPURACION DEL MERCADO

Se seleccionaron las siguientes ofertas:

INMUEBLE	FUENTE	TELEFONO	VR TOTAL
Parqueadero Centro Comercial Parque Caldas	Acisclo Burgos	3146782670	\$ 40.000.000
Parqueadero Edificio Mirador del Trebol	Juliett Frasquillo	3023380018	\$ 40.000.000
Parqueadero Edificio Milán 170	Juliett Frasquillo	3023380018	\$ 40.000.000

11. CALCULOS 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.

INMUEBLE	FUENTE	TELEFONO	AREA	VALOR VENTA
1	Parqueadero Centro Comercial Parque Caldas	Acisclo Burgos 3146782670	11,50	\$ 40.000.000,00
2	Parqueadero Edificio Mirador del Trebol	Julieta Frasquillo 3023380018	11,50	\$ 40.000.000,00
3	Parqueadero edificio Milan 170	Julieta Frasquillo 3023380018	11,50	\$ 40.000.000,00
Promedio				\$ 40.000.000
Desviación Estandar				\$ 0
Coefficiente de variación				0,00%
Limite Superior				\$ 40.000.000
Limite Inferior				\$ 40.000.000

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.

Como el objeto de este nuevo estudio es la actualización del valor comercial razonable del inmueble, establecido en el avalúo N° 10051 del 03 de abril de 2025, y a la fecha no se ha presentado un efecto económico que afecte notablemente este valor, ni se ha presentado una valorización importante de los bienes raíces, se recurre al índice de valorización predial que determina el DANE en las principales ciudades del país, en este caso para la ciudad de Manizales es de 6.48.



Índice de Valoración Predial - IVP																									
Anexo 1: Variaciones porcentuales por ciudad y total nacional																									
Ciudad	Año																								
	2001*	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023**	2024***	2025****
Armenia	n.d.	n.d.	3,73	2,15	3,85	5,19	3,27	5,60	3,16	4,34	7,13	4,15	4,27	4,17	5,48	4,77	2,63	5,01	6,58	2,81	3,91	5,69	4,09	4,87	5,19
Barranquilla	7,40	n.d.	3,93	6,86	3,38	1,70	5,68	3,39	5,69	3,05	6,80	6,56	6,87	8,32	5,47	5,34	4,74	4,57	3,90	4,70	4,02	4,73	4,22	4,82	2,79
Bucaramanga	-0,20	0,81	3,98	5,21	2,23	2,04	3,59	9,62	7,18	4,39	4,61	5,71	7,10	6,83	6,77	5,87	5,70	3,11	4,52	3,75	4,80	2,65	4,37	5,57	2,78
Cali	n.d.	8,06	3,90	5,13	8,09	5,11	7,49	5,26	7,14	5,92	6,64	4,72	5,98	5,37	6,32	5,29	6,30	4,77	2,79	3,06	3,60	3,64	2,98	3,76	2,86
Cartagena	17,70	0,63	0,00	2,23	4,76	9,05	6,06	6,03	5,95	6,81	6,66	4,41	5,51	5,56	5,20	5,18	3,29	3,06	4,87	4,51	2,36	5,41	3,95	3,38	2,69
Cúcuta	n.d.	n.d.	5,05	4,16	5,15	4,58	3,30	3,35	8,27	4,02	7,53	5,87	6,73	5,34	6,32	5,71	7,22	4,07	4,69	3,40	3,55	5,32	6,66	3,31	2,56
Florencia ¹	n.d.	n.d.	0,11	3,03	3,18	1,84	1,62	5,41	4,61	4,47	7,60	6,55	6,69	7,45	7,30	5,44	5,06	5,40	4,32	3,56	3,37	5,05	7,59	5,48	3,06
Ibagué	n.d.	n.d.	7,34	4,69	2,34	3,51	3,99	4,42	4,77	2,54	3,60	7,73	5,72	4,43	6,57	6,10	5,47	3,28	3,34	2,96	2,39	6,28	3,94	4,12	3,04
Manizales	8,70	3,95	4,94	7,94	4,98	4,43	9,70	5,98	6,80	5,70	4,27	4,36	5,66	5,80	6,15	4,61	2,87	5,32	5,26	4,50	4,94	5,74	5,20	3,53	6,48
Medellín	n.d.	8,39	4,19	4,32	2,89	4,45	3,27	8,40	6,95	5,07	6,73	7,75	5,02	4,84	4,51	4,66	5,11	5,90	3,06	6,20	4,85	3,02	4,64	3,22	2,90
Montería	4,50	2,81	6,12	4,20	2,66	2,16	2,88	5,33	5,93	4,40	7,11	7,54	4,67	8,12	6,83	8,61	3,43	3,45	5,03	2,95	2,93	6,51	4,21	3,59	4,06
Néiva	7,40	3,42	6,50	5,10	8,74	1,93	4,15	12,59	2,13	5,14	6,06	6,46	7,43	4,48	7,05	6,00	3,13	3,57	3,67	2,89	4,98	5,45	7,79	4,89	2,91
Pasto	n.d.	n.d.	6,67	5,09	4,26	4,20	4,11	7,44	5,78	7,02	4,06	5,57	3,93	5,58	6,57	7,22	5,90	5,39	5,55	3,67	4,86	3,06	5,12	4,06	5,92
Pereira	1,59	7,21	1,82	6,63	5,25	3,41	4,20	2,20	3,22	7,01	7,08	5,42	7,12	5,21	4,55	5,72	5,85	4,33	4,41	4,36	4,28	6,36	4,87	2,90	4,87
Popayán	n.d.	5,60	5,60	5,90	5,88	4,70	7,53	8,51	5,80	4,82	6,49	5,15	6,05	8,53	6,21	6,08	7,10	5,50	3,98	6,07	2,14	2,16	3,92	3,59	5,54
Quibdó	n.d.	n.d.	2,34	6,92	3,43	2,71	6,37	7,17	5,03	4,55	3,63	5,77	3,82	5,30	5,52	6,50	6,11	4,84	5,23	6,63	1,68	3,23	5,96	2,17	2,23
Riohacha	n.d.	n.d.	4,75	10,79	8,71	4,61	4,84	4,25	6,73	6,20	6,40	6,46	6,69	4,52	4,94	7,28	6,52	5,68	3,33	2,52	3,58	4,19	4,46	4,29	2,96
Santa Marta	11,20	-1,61	8,67	6,46	13,03	7,57	4,55	5,45	3,58	6,94	5,18	5,63	7,43	8,94	5,66	4,89	4,57	3,37	6,04	5,40	3,24	4,62	6,59	2,57	2,96
Sincedejo	n.d.	n.d.	3,93	6,43	5,61	3,18	9,15	2,95	2,86	2,29	7,03	8,88	7,35	6,73	7,25	5,75	4,81	4,09	4,17	2,75	2,11	4,24	4,24	3,33	4,54
Tunja	n.d.	n.d.	7,12	5,37	6,17	5,39	4,37	11,28	11,01	6,22	6,72	8,20	8,84	9,41	7,08	6,13	5,85	3,20	4,14	4,45	3,97	4,33	4,47	4,62	5,35
Valledupar	n.d.	-0,73	5,98	5,77	4,32	4,19	4,43	5,28	6,20	7,33	7,33	8,10	6,15	5,89	5,54	6,33	5,96	6,49	3,17	2,20	3,12	6,03	3,37	3,96	4,27
Villavicencio	n.d.	n.d.	4,18	7,94	4,09	2,39	5,81	4,09	4,81	7,15	8,45	7,65	7,17	7,77	6,64	5,40	5,76	4,32	5,07	4,33	2,44	3,89	4,28	3,59	3,77
Total Nacional	4,14	4,51	4,42	5,21	5,04	4,20	4,87	6,37	6,01	5,10	6,37	6,29	6,03	5,95	5,80	5,48	5,21	4,65	3,98	4,22	3,36	4,31	4,51	3,84	3,45

VALOR GLOBAL ADOPTADO ACTUALIZADO..... \$ 42.592.000

Parqueadero No. 42 Ubicado en la carrera 23 No. 65 - 11
Edificio Centro Comercial Cable Plaza
Avalúo No. 10305

11.2 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.

11.3 RATIFICACION DEL AVALÚO

El presente avalúo fue presentado, discutido y aprobado por unanimidad en el comité de avalúos del día 14 de julio de 2026.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avalúo se trata de un parqueadero ubicado en el Edificio Centro Comercial Cable Plaza, barrio el cable en el Municipio de Manizales, Caldas.

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

13. RESULTADOS DE 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:

VALOR COMERCIAL			
ITEM	AREA m2	VALOR GLOBAL	VALOR TOTAL
Parqueadero No.42	11,43	GLOBAL	\$ 42.592.000
VALOR TOTAL ESTIMATIVO DE AVALUO.....			\$ 42.592.000

SON EN TOTAL: CUARENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DE PESOS M/CTE.

Cordial saludo,


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante legal


GUILLERMO HURTADO MEJIA
Avaluador RAA 4325184


MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, julio 15 de 2.026

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.

ANEXO FOTOGRAFICO

FACHADA PRINCIPAL



FACHADA PRINCIPAL Y VIAS



FACHADA TRASERA



ENTRADA A LOS PARQUEADEROS



ESPACIO PARQUEADERO No. 42



Parqueadero No. 42 Ubicado en la carrera 23 No. 65 - 11
Edificio Centro Comercial Cable Plaza
Avalúo No. 10305

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA GUILLERMO HURTADO MEJIA



PIN de Validación: b6810ab9



<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
13 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Mayo 2021

Régimen
Regimen 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
13 Feb 2017

Régimen
Régimen de Transición

Fecha de actualización
04 Mayo 2021

Régimen
Regimen 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
14 Mayo 2021

Régimen
Régimen Académico

Página 1 de 6



PIN de Validación: b5810ab9



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
Regimen 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
Regimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras.

Fecha de inscripción
05 Jun 2019

Régimen
Regimen 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
Regimen Académico



PIN de Validación: b5810ab9



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, paleontológico 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



PIN de Validación: b5810ab9



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



PIN de Validación: b5810ab9



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.



PIN de Validación: b6810ab9



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

b6810ab9

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 un (01) días del mes de Julio del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal