Manizales, abril 24 de 2026
CA – 088 – 26

Avalúo No. 10258

Señores
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES
Ciudad

En atención a su solicitud, remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL CORPORADO**, de los parqueaderos Nos. F-204, F-205, F-206, F-207, F-303, F-304, F-305, F-321, F-322, ubicados en el Edificio de Parqueaderos Parque Caldas, Cra 21 No. 28-43 barrio Centro de la ciudad de Manizales.

Cordial saludo,

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente
Lonja de Propiedad Raíz de Caldas

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. 10258

PREDIOS URBANOS

PARQUEADEROS Nos. F-204, F-205, F-206, F-207, F-303, F-304, F-305, F-321 F-322.

EDIFICIO PARQUEADEROS PARQUE CALDAS
CARRERA 21 No. 28 - 43

Propietario
EMPRESAS PUBLICAS DE MANIZALES

Solicitante
INFIMANIZALES
INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES

Abril 24 de 2026

CONTENIDO **Pág.**

I.	**…….. Memoria Descriptiva**	**3**
II.	**..... Observaciones**	**3**
1.	..... Información general	4
2.	..... Documentos	5
3.	..... Información Jurídica	5
4.	..... El Sector	6
5.	..... Normas Municipales de la Zona	7
6.	..... El Terreno	9
7.	..... La Construcción	10
8.	..... Inmueble Objeto del Avalúo	11
9.	..... Métodos Valuatorios	13
10.	…… Método de Comparación de Mercado	13
13.	…….Resultados del Avalúo	16
14.	..... Documentación o Información Anexa	17
15.	….. Cláusula de Prohibición de Publicación del Informe	17
16.	……..... Declaración de Cumplimiento	17
17.	Declaración de No Vinculación con el Solicitante del Avalúo	17

I. MEMORIA DESCRIPTIVA

El precio 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 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 de los Certificados de Tradición, con las siguientes matrículas inmobiliarias y fechas de expedición.

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA	FECHA EXPEDICIÓN CERTIFICADO TRADICION
PQ F-204	100-83252	6/04/2026
PQ F-205	100-83253	6/04/2026
PQ F-206	100-83254	6/04/2026
PQ F-207	100-83255	6/04/2026
PQ F-303	100-83355	6/04/2026
PQ F-304	100-83356	6/04/2026
PQ F-305	100-83357	6/04/2026
PQ F-321	100-83373	6/04/2026
PQ F-322	100-83374	6/04/2026

- 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 PROPIETARIO
Empresas Públicas de Manizales.

1.3 DIRECCION
Carrera 21 28 - 43, Edificio de Parqueaderos Parque Caldas.

1.4 SECTOR
Centro.

1.5 COMUNA
Comuna Cumanday, antes Comuna 3.

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
Parqueaderos públicos, privados.

1.12 FECHA DE VISITA AL PREDIO
Abril 16 de 2026.

1.13 FECHA DEL INFORME DE AVALUO
Abril 16 de 2026.

2. DOCUMENTOS

La información para este avalúo fue extractada de la siguiente documentación

a) Certificados de tradición con las siguientes matriculas Inmobiliarias: 100-83252, 100-83253, 100-83254, 100-83255, 100-83355, 100-83356, 100-83357, 100-83373, 100-83374.

b) Otros.

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

3. INFORMACION JURIDICA

3.01 PROPIETARIO (TITULAR DEL DERECHO DE DOMINIO)
Empresas Públicas de Manizales.

3.02 TITULACION
Escritura Pública No. 456 del 12-07-1988 de la Notaría de Neira, Caldas.

3.03 MATRICULAS INMOBILIARIAS PARQUEADEROS

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA	TITULACION	FECHA EXPEDICIÓN CERTIFICADO TRADICION
PQ F-204	100-83252	Escritura Pública 456 de 12-07-1988, Notaría de Neira, Caldas	6/04/2026
PQ F-205	100-83253		6/04/2026
PQ F-206	100-83254		6/04/2026
PQ F-207	100-83255		6/04/2026
PQ F-303	100-83355		6/04/2026
PQ F-304	100-83356		6/04/2026
PQ F-305	100-83357		6/04/2026
PQ F-321	100-83373		6/04/2026
PQ F-322	100-83374		6/04/2026

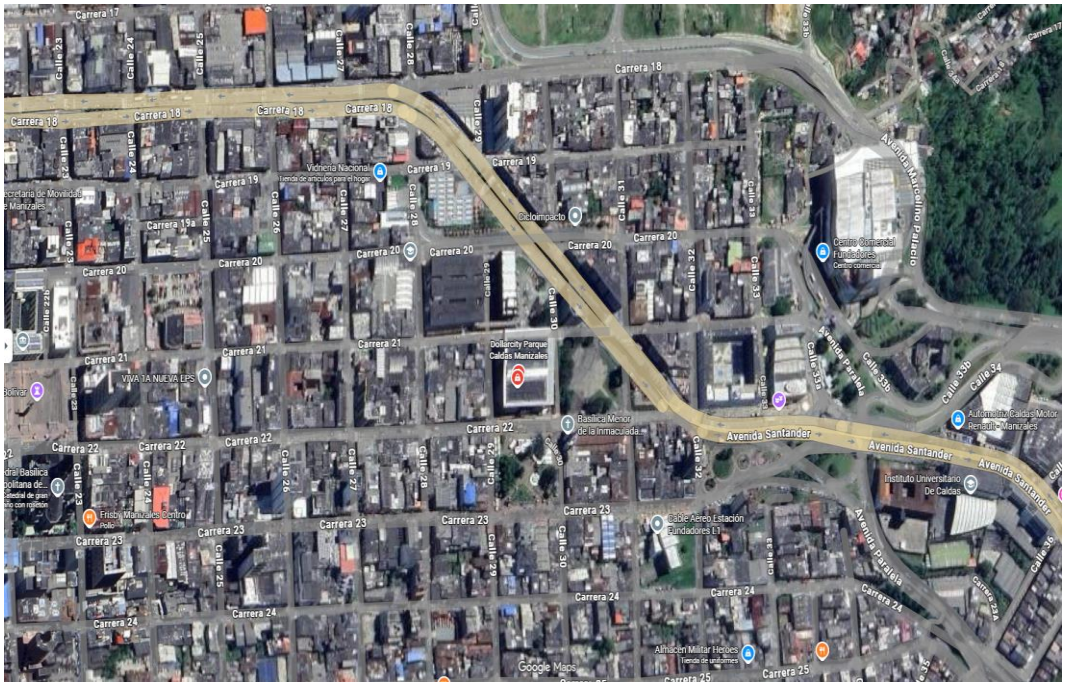
Fuente: Certificados de Tradición con las anteriores Matrícula Inmobiliarias, expedidos el 06/04/2026 por la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.

4. EL SECTOR

4.01 CLASE DE DESARROLLO

Mixto. En su vecindario predomina el uso comercial, residencial, institucional y de servicios, edificaciones antiguas con locales comerciales en los primeros pisos, que han cambiado su uso a comercial.

En el sector hay servicios complementarios de educación como el Liceo Isabel La Católica, el Instituto Universitario, el Liceo Arquidiocesano de Nuestra Señora, a pocas cuadras se encuentra La Parroquia de La Inmaculada, el Centro de Convenciones Teatro Fundadores y los Centros Comerciales Parque Caldas y Fundadores. Los parques ornamentales de Fundadores y Caldas, sobre las carreras 20, 21, 22 y 23 se desarrolla comercio de almacenes de ropa, calzado, cafeterías y misceláneas.



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 estrato 3 , correspondiente a un nivel socio-económico medio.

4.04 VIAS DE ACCESO AL SECTOR Y AL PREDIO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, en razón a que cuenta con importantes vías pertenecientes a la malla vial de la ciudad. Entre las de mayor importancia en el sector se encuentran:

CARRERA 21: Vía arteria secundaria, con sentido Oriente - Occidente. Inicia en la calle 15 y termina en la calle 31

CARRERA 22: Vía arteria secundaria, con sentido Oriente – Occidente. Inicia en el Parque Fundadores y termina en Parque Olaya Herrera.

CARRERA 23: Vía arteria principal, con sentido Occidente – Oriente. Inicia en el Parque Olaya Herrera y termina en el Parque Fundadores.

AVENIDA DEL CENTRO: Vía arteria principal, inicia en la calle 14 y termina en la calle 32.

El acceso principal se da por la carrera 21 y las calles 29 y 30.

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

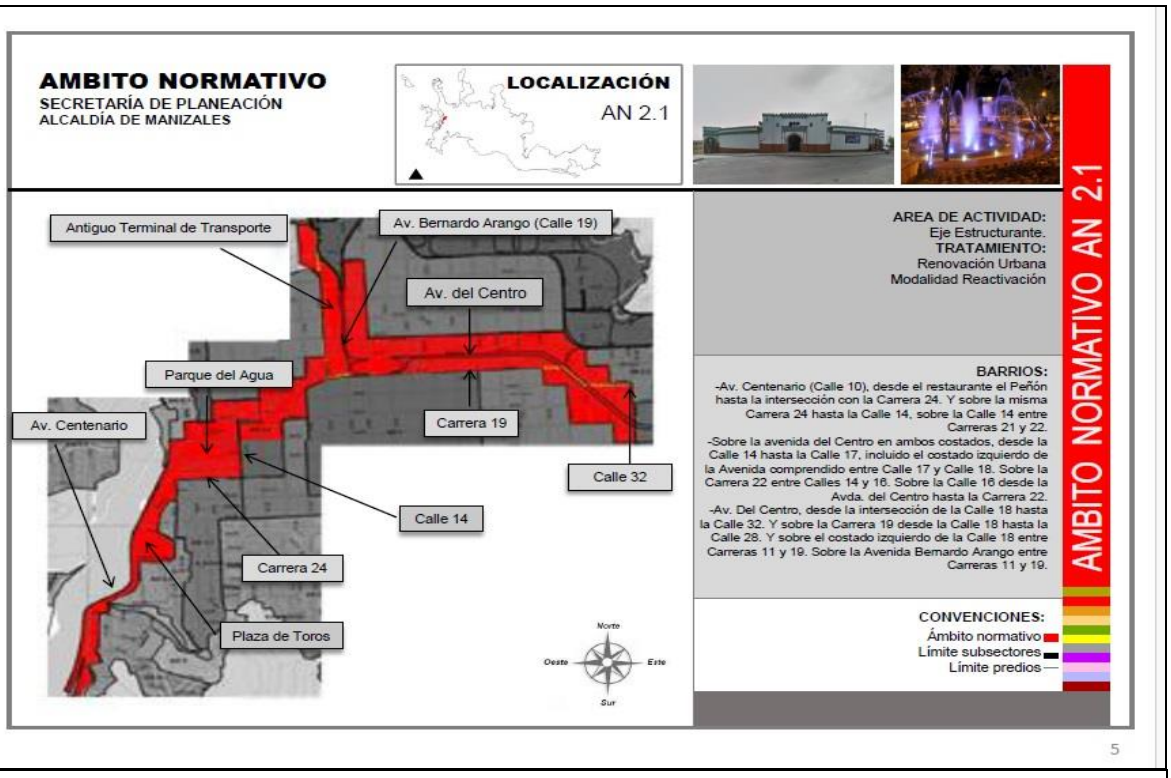
Normal, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario.

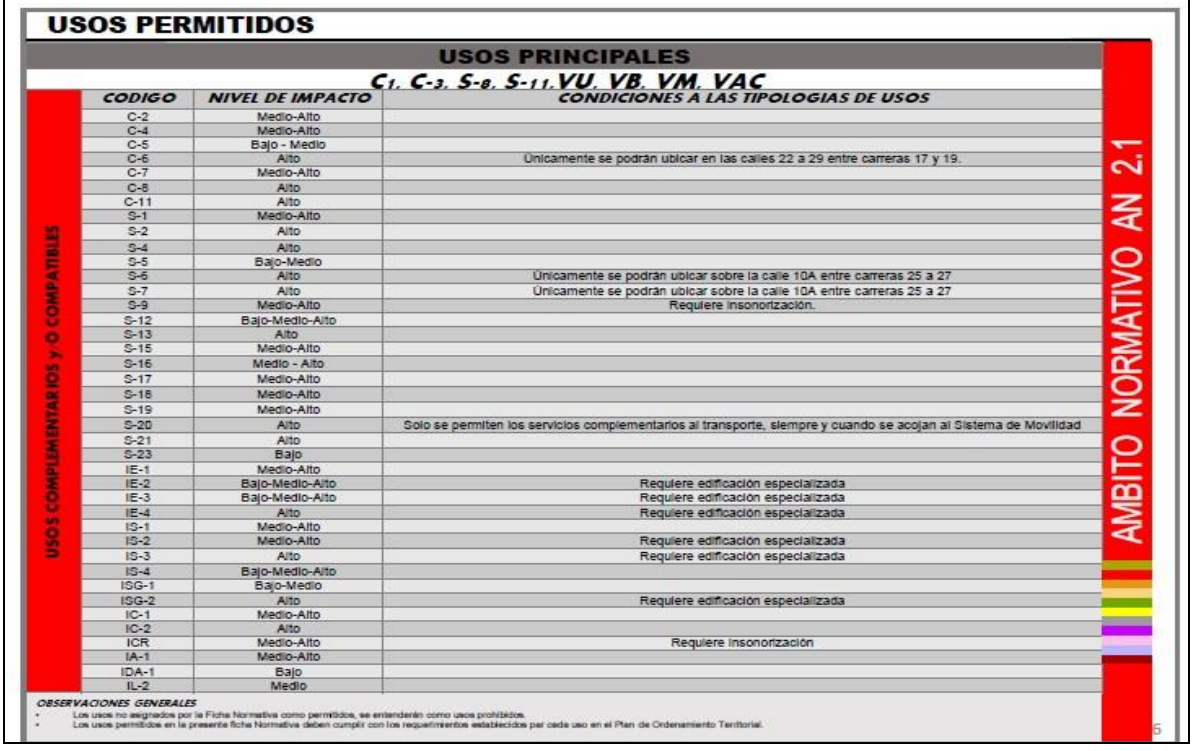
4.08 CARACTERISTICAS CLIMÁTICAS

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.

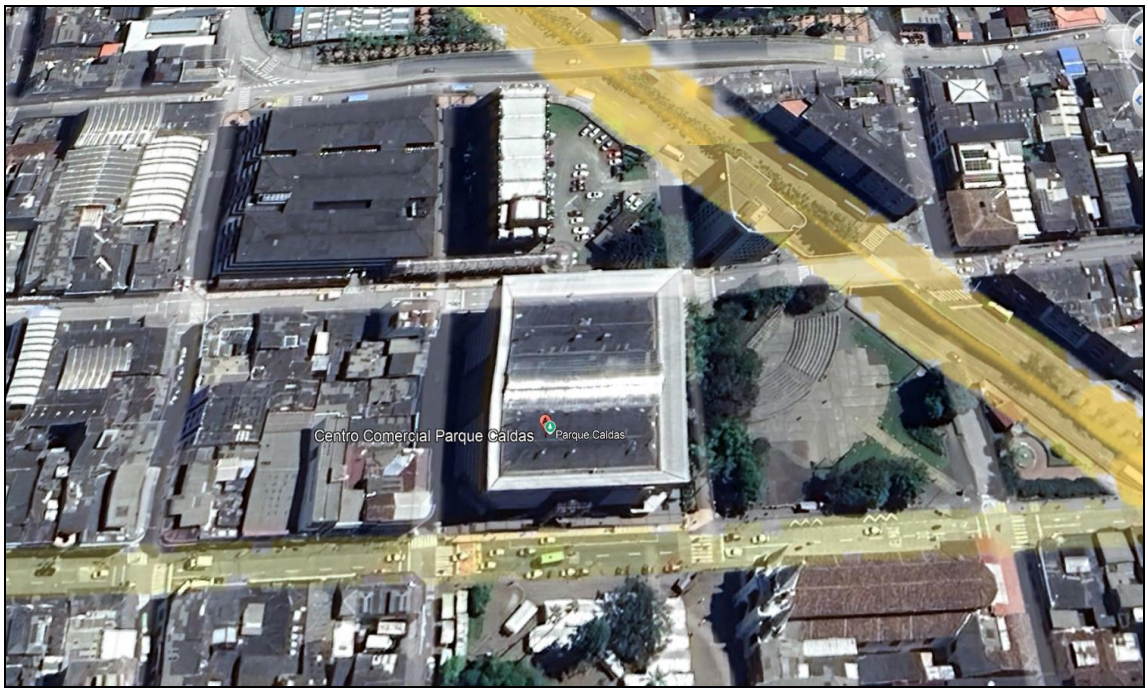
5. NORMAS MUNICIPALES DE LA ZONA

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 AN 2.1


AMBITO NORMATIVO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE MANIZALES
LOCALIZACIÓN
AN 2.1
Antiguo Terminal de Transporte
Av. Bernardo Arango (Calle 19)
Av. del Centro
Parque del Agua
Av. Centenario
Carrera 19
Calle 32
Calle 14
Carrera 24
Plaza de Toros
Norte
Oeste
Este
Sur
AREA DE ACTIVIDAD:
Eje Estructurante.
TRATAMIENTO:
Renovación Urbana
Modalidad Reactivación
BARRIOS:
-Av. Centenario (Calle 10), desde el restaurante el Peñón hasta la intersección con la Carrera 24. Y sobre la misma Carrera 24 hasta la Calle 14, sobre la Calle 14 entre Carreras 21 y 22.
-Sobre la avenida del Centro en ambos costados, desde la Calle 14 hasta la Calle 17, incluido el costado izquierdo de la Avenida comprendido entre Calle 17 y Calle 18. Sobre la Carrera 22 entre Calles 14 y 16. Sobre la Calle 16 desde la Avda. del Centro hasta la Carrera 22.
-Av. Del Centro, desde la intersección de la Calle 18 hasta la Calle 32. Y sobre la Carrera 19 desde la Calle 18 hasta la Calle 28. Y sobre el costado izquierdo de la Calle 18 entre Carreras 11 y 19. Sobre la Avenida Bernardo Arango entre Carreras 11 y 19.
CONVENCIONES:
Ámbito normativo
Límite subsectores
Límite predios
AMBITO NORMATIVO AN 2.1
5


USOS PERMITIDOS
USOS PRINCIPALES
C1, C-3, S-8, S-11,VU, VB, VM, VAC
USOS COMPLEMENTARIOS y O COMPATIBLES
CODIGO | NIVEL DE IMPACTO | CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-2 | Medio-Alto
C-4 | Medio-Alto
C-5 | Bajo - Medio
C-6 | Alto | Únicamente se podrán ubicar en las calles 22 a 29 entre carreras 17 y 19.
C-7 | Medio-Alto
C-8 | Alto
C-11 | Alto
S-1 | Medio-Alto
S-2 | Alto
S-4 | Alto
S-5 | Bajo-Medio
S-6 | Alto | Únicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
S-7 | Alto | Únicamente se podrán ubicar sobre la calle 10A entre carreras 25 a 27
S-9 | Medio-Alto | Requiere insonorización.
S-12 | Bajo-Medio-Alto
S-13 | Alto
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
IL-2 | Medio
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 por cada uso en el Plan de Ordenamiento Territorial.
AMBITO NORMATIVO AN 2.1
6

6. EL TERRENO



6.01 FORMA GEOMETRICA
El predio presenta forma geométrica regular.

6.02 AREA
No suministrada.

6.03 TOPOGRAFÍA
Levemente pendiente.

6.04 CERRAMIENTO
Por la carrera 21 que es su fachada principal, la carrera 20 que es el acceso al local comercial, la calle 28 y la calle 29 que corresponde al pasaje peatonal.

6.04 LINDEROS
Están contenidos en la Escritura Pública 150 del 08-03-1988 de la Notaría de Neira, por medio de la cual se constituye el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Parqueaderos Parque Caldas.

7. LA CONSTRUCCION EN GENERAL

7.01 TIPO DE CONSTRUCCION
Moderna.

7.02 ESTRUCTURA
Pilotes y pórticos en concreto reforzado.

7.03 ESCALERAS
En concreto reforzado, revestidas en granito pulido.

7.04 ESTRUCTURA DE CUBIERTA
Metálica.

7.05 CUBIERTA
Teja de asbesto cemento.

7.06 CONDICIONES DE VENTILACION Y VENTILACION
Cuenta con buena ventilación e iluminación en de todo el edificio.

7.07 FACHADA
Revoque liso y pintura tipo graniplast.

7.08 VENTANERIA
No aplica.

7.09 PUERTAS
Puertas en aluminio.

7.10 MUROS
Antepechos en ladrillo.

7.11 PISOS
Pisos parqueaderos y circulación vehicular en concreto.
Andenes peatonales y oficina de administración en tablón.
Pisos de baños en cerámica.

7.12 ENTREPISO
Viguetas y prelosas prefabricadas.

7.13 PASAMANOS
En ladrillo, revoque y pintura.

7.14 DESCRIPCION DE LA EDIFICACION
El edificio de Parqueaderos Parque Caldas consta de cuatro pisos por la carrera 21 y cinco pisos por la carrera 20, calle 28 y calle 29.

En la primera planta de la carrera 20 posee un local comercial. Cuenta con 404 parqueaderos sencillos de buenas dimensiones.
Área total construida: 9.851,35 M2.

7.15 ACABADOS GENERALES

Los acabados de la edificación están en general en buen estado, a pesar de la edad de la edificación.

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

Esquinero, con cuatro fachadas, ocupa una manzana.

7.18 EDAD DEL INMUEBLE

Treinta y siete (37) años.

7.19 SERVICIOS DE LA COPROPIEDAD

- Vigilancia las 24 horas.
- Dos ascensores para pasajeros.
- Un montacargas.
- Hall de acceso.
- Bahías de acceso vehicular.
- Subestación eléctrica de 630 KVA.
- Planta eléctrica de emergencia de 563 KVA.
- Red contra incendio.
- Gabinetes de contadores eléctricos e hidráulicos.
- Buitrones de electricidad, agua, luz, teléfono, televisión.
- Escalera de incendio o de evacuación.
- Oficinas de Administración de la propiedad horizontal.
- Cuarto de basuras y el sistema de shut de basuras.
- Tanque de reserva de agua.

8. INMUEBLES OBJETO DEL AVALUO

Los parqueaderos objeto del avalúo se encuentran ubicados en los siguientes niveles:

DESCRIPCION	NIVEL
PQ F-204	2
PQ F-205	2
PQ F-206	2
PQ F-207	2
PQ F-303	3
PQ F-304	3
PQ F-305	3
PQ F-321	3
PQ F-322	3

El acceso vehicular al edificio se da por la carrera 21 y la salida por la carrera 20.

8.01 ACABADOS DE LOS PARQUEADEROS.

Piso: en concreto.
Cielo raso: viguetas y prelosas prefabricadas.
Muros: Revoque y pintura.

8.02 AREAS DE LOS PARQUEADEROS.

DESCRIPCION	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA M2
PQ F-204	100-83252	12,50
PQ F-205	100-83253	12,50
PQ F-206	100-83254	11,40
PQ F-207	100-83255	12,50
PQ F-303	100-83355	12,50
PQ F-304	100-83356	12.52
PQ F-305	100-83357	12.52
PQ F-321	100-83373	12.52
PQ F-322	100-83374	12.37

Fuente: El área de los parqueaderos se tomó de la Escritura Pública 702 de 20-02-2003 de la Notaría Cuarta del Círculo de Manizales, por medio de la cual se reformó el Reglamento de Propiedad Horizontal y del certificado de tradición de cada parqueadero.

9. METODO VALUATORIO

Para efectos de la presente valuación se ha adoptado el Método de Comparación de o Mercado, 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. 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 semejantes al predio, ubicados en el centro de la ciudad y edificaciones sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal.

ITEM	INMUEBLE	AREA PRIVADA	LINK	VALOR OFERTA
1	Parqueadero en Nogales	13,42	hthttps://inmueble.mercadolibre.com.co/MCO-3521622592-parqueadero-en-venta-en-sector-nogalesmanizales-279057150-_JM#polycard_client=search-desktop&search_layout=grid&position=1&type=item&tracking_id=c2ea8547-c3e9-4f67-880d-c9f02fadea62&price_drop=not_apply	$ 35.000.000
2	Parqueadero Ed. Sudameris - Centro	11,00	https://www.facebook.com/groups/678047316728641/posts/1464076624792369/	$ 55.000.000
3	Parqueadero en Palogrande	12,40	https://vopropiedadraiz.co/garaje-venta-palogrande-manizales/6981389	$ 38.000.000
4	Parqueadero San Andresito	13,25	https://administrabienesraices.com/garaje-venta-los-agustinos-manizales/9697162	$ 26.000.000
5	Parqueadero en Versalles	13,90	https://administrabienesraices.com/garaje-venta-versalles-manizales/9094935	$ 33.000.000
6	Parqueadero frente Mercaldas Centro	12,00	https://www.facebook.com/groups/2308466936216 45/posts/26486874524258837/	$ 62.000.000

10.2 DEPURACION DEL MERCADO

El análisis de oferta y demanda es una herramienta fundamental sobre el que se basa una economía de mercados, que puede ser utilizada para analizar una amplia variedad de problemas, como entender las variaciones del mercado y el impacto de este. El modelo de la oferta y demanda se puede utilizar cuando asumimos que, a un precio dado se basa en la mayoría de los casos en el juego de oferta y demanda, una pequeña parte en las necesidades del vendedor y el comprador.

La curva de demanda muestra la relación entre la cantidad de un bien que los consumidores están dispuestos a comprar y el precio del bien, mientras que la curva de oferta muestra la relación entre la cantidad de un bien que los productores están dispuestos a vender y el precio del bien.

El punto de equilibrio, es aquel en donde se iguala la cantidad ofrecida con la cantidad demanda. Para llegar al punto de equilibrio hay que hablar de dos situaciones: Exceso de oferta, es decir, el precio al que se están ofreciendo los productos es mayor que el precio de equilibrio. Por tanto, la cantidad ofrecida es mayor que la cantidad demandada. Con lo consiguiente, los oferentes bajarán los precios para aumentar las ventas. La segunda situación es escasez de productos lo cual significa el precio del bien ofrecido es menor que el precio de equilibrio. La cantidad demandada es mayor que la cantidad ofrecida. De modo que los oferentes aumentarán el precio, dado que hay muchos compradores para pocas unidades del bien para que el número de demandantes disminuya.

Si bien, existen ofertas en el mismo sector, en algunos casos, no se pueden comparar y por consiguiente homogenizar. Pero si pueden existir ofertas en otros lugares que se pueden comparar ya que existen características o actividad de mercado similares, por ejemplo, sobre avenidas con comportamiento o mercado similar.

Se seleccionan las ofertas 2,3,5 y 6.

10.3 HOMOGENIZACIÓN OFERTAS DEL MERCADO

Lo primero que se debe realizar es la depuración de las ofertas, es decir, el mercado inmobiliario. El factor de negociación, si es una oferta directa o a través de un agente inmobiliario, cuanto tiempo está la oferta en el mercado.

El orden de las variables relacionadas, se dan de acuerdo al grado de importancia de un inmueble o mejor a la actividad y uso que en última será el factor que determina el valor comercial y este se encuentra en la normatividad contemplada en los Planes de Ordenamiento Territorial de cada Municipio.
A este se agrega otras variables no siempre son las mismas para todos los predios que se vaya a homogenizar. El orden y la apreciación juegan un papel importante con el fin de minimizar errores y subjetividad.

Variables de importancia que inciden en el valor o precio
Las variables en el orden de importancia que inciden en el valor del inmueble son: normatividad, actividad del sector, ubicación, entorno, topografía, adecuación del terreno, paisajismo, tamaño, servicios públicos, vías de acceso, transporte público, factores ocultos.

Dicho lo anterior y teniendo en cuenta que el coeficiente de variación de la investigación de mercado antes presentada fue superior al 7.5% como lo reglamenta la Res. 620 del IGAC, se procede a realizar la respectiva depuración y homogenización de las ofertas para así tratar de hallar el valor correspondiente por metro cuadrado para los parqueaderos en estudio, tomando las muestras que de acuerdo a la experticia del Avaluador, se pueden ajustar en mejor comparación con las características propias del inmueble avaluado.

11. CALCULOS VALOR COMERCIAL

11.1 PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Para determinar el valor comercial 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.

INMUEBLE	AREA PRIVADA	VALOR OFERTA	% HOMOLOGACIÓN	VALOR PARQUEADERO
Parqueadero Ed. Sudameris - Centro	11,00	$ 55.000.000	0,20	$ 44.000.000
Parqueadero en Palogrande	12,40	$ 38.000.000	0,20	$ 45.600.000
Parqueadero en Versalles	13,90	$ 33.000.000	0,40	$ 46.200.000
Parqueadero frente Mercaldas Centro	12,00	$ 62.000.000	0,30	$ 43.400.000
Promedio				**$ 44.800.000**
Desviación Estandar				**$ 1.316.561**
Coeficiente de variación				**2,94%**
Limite Superior				**$ 46.116.561**
Limite Inferior				**$ 43.483.439**

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 UNIDAD DE PARQUEADERO $ 45.000.000 para los parqueaderos que miden 12.50 m2.

VALOR ADOPTADO UNIDAD DE PARQUEADERO $ 43.000.000 para los parqueaderos de menor área.

Resultados del estudio de mercado y homologación de ofertas tomadas

El estudio de mercado presentado se fundamenta en cuatro (4) ofertas de parqueaderos ubicados en el sector centro y zonas con características urbanas comparables, lo cual resulta pertinente dado el uso del inmueble objeto de avalúo y la relativa homogeneidad de este tipo de bienes en cuanto a su destinación.

No obstante, se evidencia una variación en variables físicas como el área privada (entre 11,00 m² y 13,90 m²) y en las condiciones de localización específica (edificio, entorno inmediato y cercanía a nodos comerciales), lo cual hace necesaria la aplicación de un proceso de homologación para llevar las muestras a condiciones equivalentes.

En este caso, los factores de homologación aplicados (entre 0,20 y 0,40) ajustan los valores ofertados, obteniendo valores unitarios homogenizados que oscilan entre $43.400.000 y $46.200.000. Es importante señalar que los ajustes aplicados son coherentes con las diferencias observadas en ubicación, tamaño y potencial de demanda.

El valor promedio resultante de $44.800.000 refleja adecuadamente la tendencia central del mercado para este tipo de inmuebles en el sector analizado. Adicionalmente, la desviación estándar de $1.316.561 y un coeficiente de variación del 2,94% indican una baja dispersión de los datos, lo cual otorga un buen nivel de confiabilidad y consistencia al estudio.

Los límites superior ($46.116.561) e inferior ($43.483.439) delimitan un rango estrecho dentro del cual se comporta el mercado, confirmando la estabilidad de los precios para parqueaderos en esta zona, posiblemente influenciada por la alta consolidación urbanística del centro de Manizales y la escasez de oferta disponible.

En conclusión, el ejercicio de homologación se considera adecuado y el valor promedio obtenido es representativo del mercado, pudiendo adoptarse como base para la determinación del valor comercial del bien, sin perjuicio de realizar los ajustes finales que correspondan según las características particulares del inmueble objeto de avalúo.

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.
- 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 20 de abril de 2026.

12. CONSIDERACIONES GENERALES

El presente avaluó se trata de unos parqueaderos ubicados en el Edificio de Parqueaderos Parque Caldas, barrio Centro 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			
DESCRIPCION	**AREA M2**	**VALOR UNITARIO M2**	**VALOR TOTAL**
PQ F-204	12,50	$ 3.600.000	$ 45.000.000
PQ F-205	12,50	$ 3.600.000	$ 45.000.000
PQ F-206	11,40	$ 3.771.930	$ 43.000.000
PQ F-207	12,50	$ 3.600.000	$ 45.000.000
PQ F-303	11,40	$ 3.771.930	$ 43.000.000
PQ F-304	12,52	$ 3.594.249	$ 45.000.000
PQ F-305	12,52	$ 3.594.249	$ 45.000.000
PQ F-321	12,52	$ 3.594.249	$ 45.000.000
PQ F-322	12,37	$ 3.637.833	$ 45.000.000
VALOR TOTAL DEL AVALUO			**$ 401.000.000**

SON EN TOTAL: CUATROCIENTOS UN MILLONES DE PESOS M/CTE.

Cordial saludo,

GUILLERMO HURTADO MEJIA
Representante legal

JOSE FERNANDO CARDONA GOMEZ
Avaluador RAA 10236586

MÓNICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente

Manizales, Abril 24 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

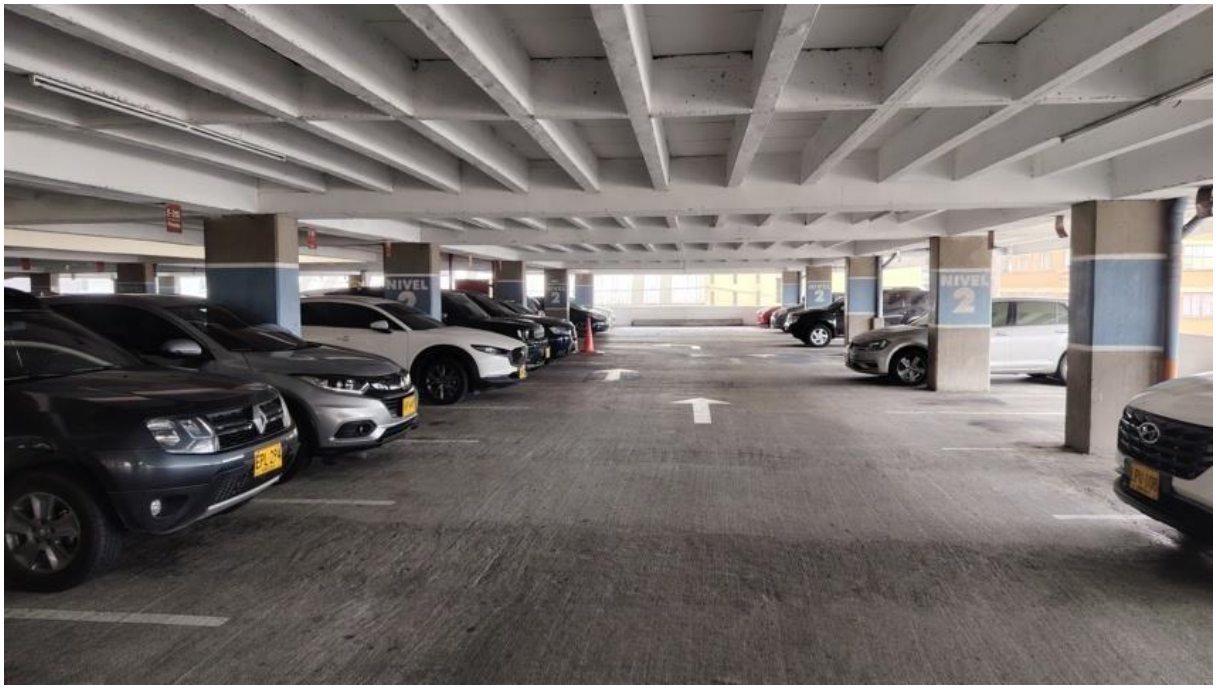


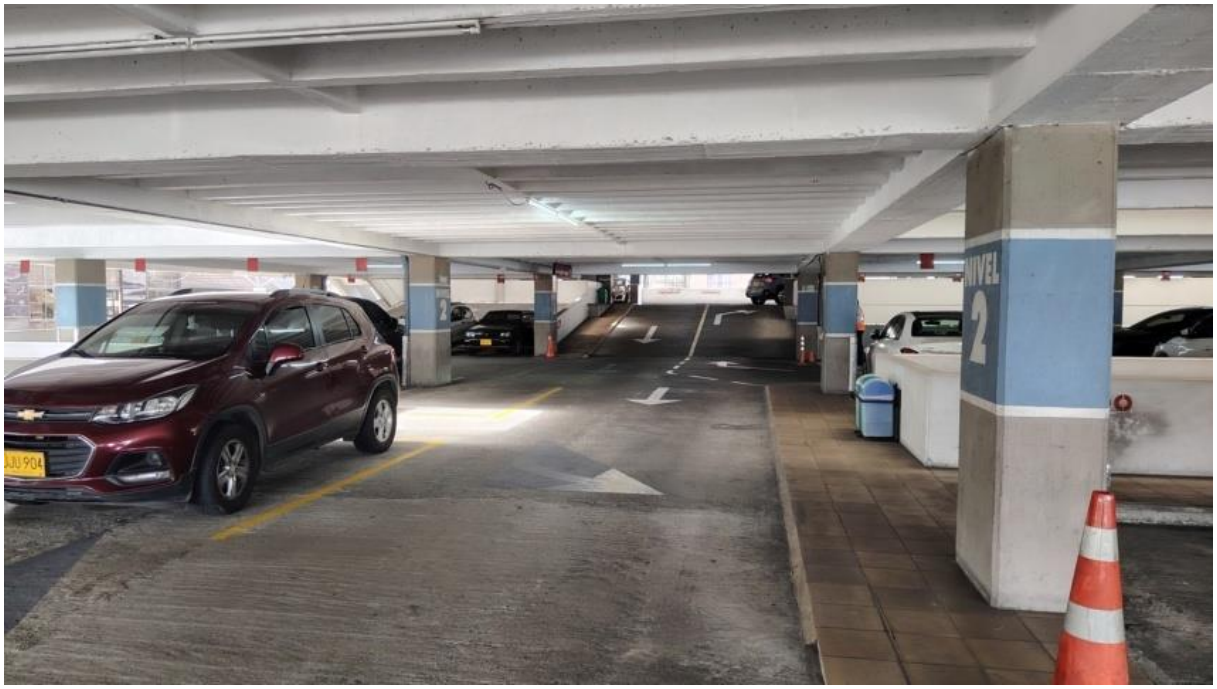



Próximamente
Surtti


PARQUE CALDAS
OUTLET TENIS


ENTRADA
PARQUEADERO
Mercaldas
EDIFICIO PARQUEADEROS
PARQUE
CALDAS
NIT. 800.046.128-4
ALTURA MAXIMA
2.20 mts
Altura Máxima 2.20
LAVA AUTOS
COMO NUEVO!
2 Horas


NIVEL 2


NIVEL
2


F-207
Privado


F-206
Privado

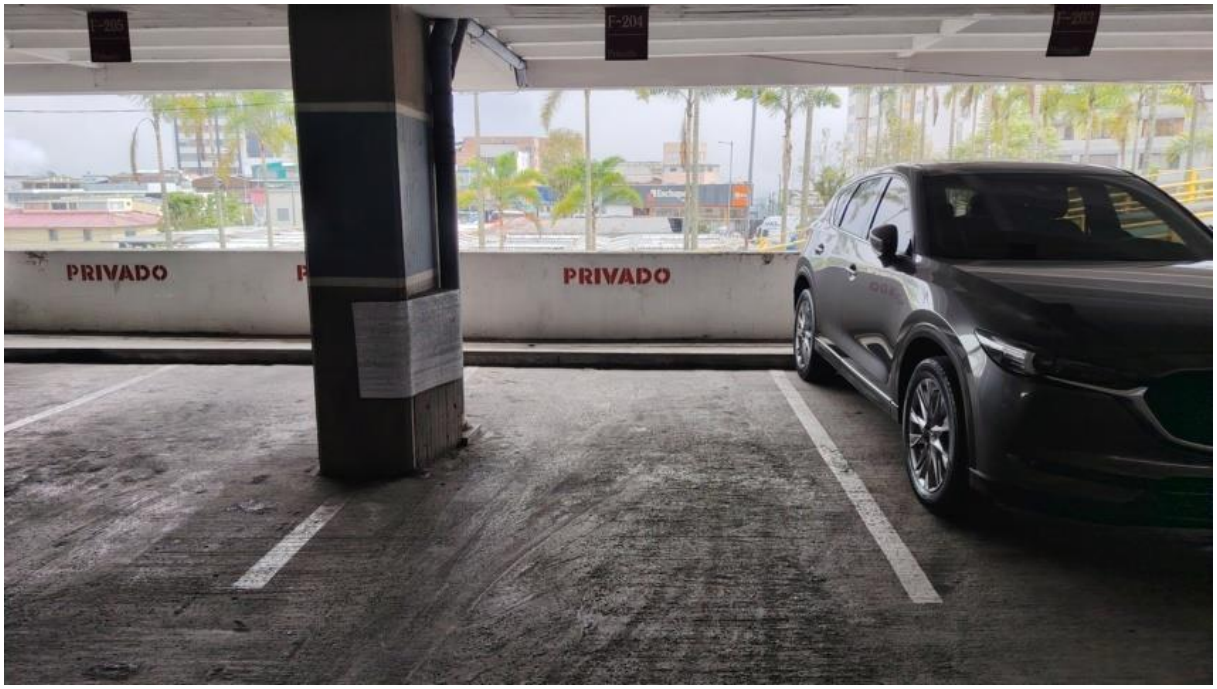

F-205
Privado

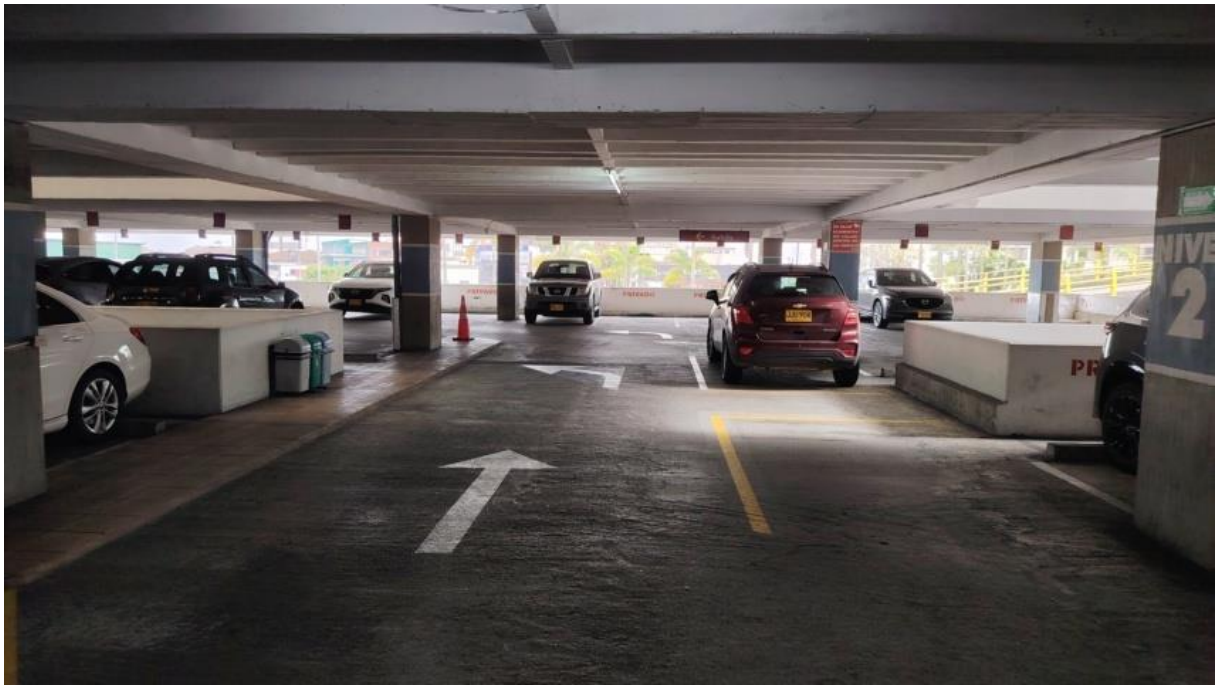

F-204
Privado

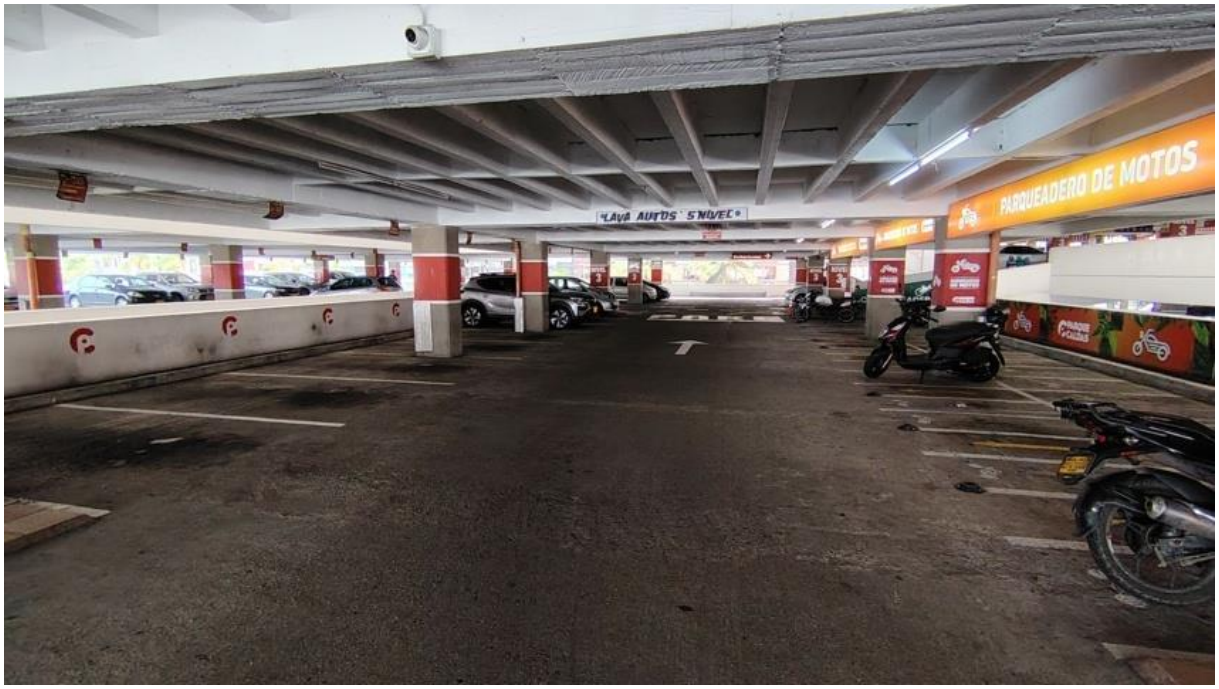

PRIVADO
HAK 761

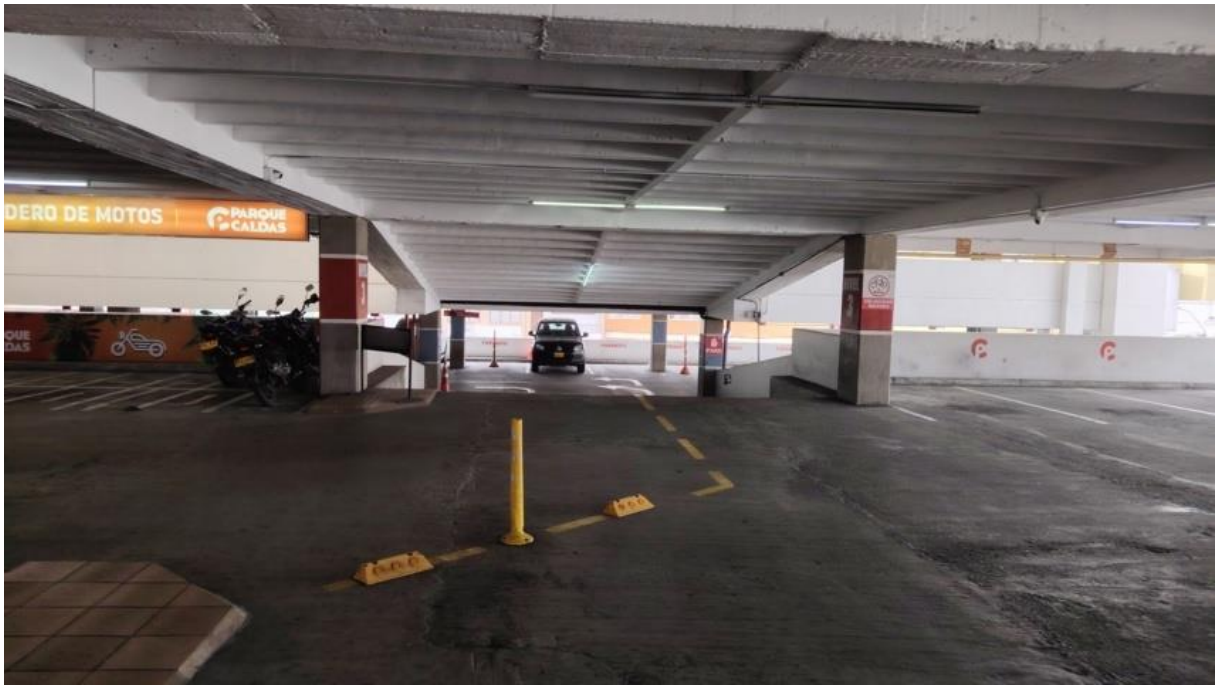

PRIVADO
PRIVADO
PRIVADO


PRIVADO
PRIVADO


PRIVADO
PRIVADO




PARQUEADERO DE MOTOS


PARQUE CALDAS




PRIVADO


F-322
F-321
PRIVADO
PRIVADO
Territorial
SDD-59E


F-305
GERENCIA
EE PP
Privado


F-304
Privado


FJL 350


JMC
GTV 612


GTV 612
UET 829

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – RAA
JORGE HERNAN GIRALDO RINCON

PIN de Validación: ac5f0a4d

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) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 75086842, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-75086842.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON 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
29 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**11 Nov 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
29 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**11 Nov 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
29 Nov 2021	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

PIN de Validación: ac5f0a4d

https://www.raa.org.co

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 **29 Nov 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción **29 Nov 2021** | 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 **29 Nov 2021** | 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 **29 Nov 2021** | Régimen **Régimen Académico**

Página 2 de 5

PIN de Validación: ac5f0a4d

https://www.raa.org.co

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
29 Nov 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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
29 Nov 2021

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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ac5f0a4d

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
29 Nov 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
29 Nov 2021

Régimen
Régimen Académico

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-0337, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.
- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0215, vigente desde el 01 de Diciembre de 2015 hasta el 31 de Diciembre de 2019, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

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: CALLE 12 # 7C-20 EDIFICIO SANTA ANA APTO 303
Teléfono: 3122654411
Correo Electrónico: jorgegiraldo265@gmail.com

Títulos 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) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 75086842.

Página 4 de 5

PIN de Validación: ac5f0a4d

https://www.raa.org.co

El(la) señor(a) JORGE HERNAN GIRALDO RINCON 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.

PIN DE VALIDACIÓN

ac5f0a4d

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 Abril del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal