



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesoría



AVALÚO COMERCIAL **Lote de terreno sin construcción** **Matricula No. 100-123646**

LOTE BAJA SUIZA SECTOR SAN RAFAEL AVENIDA KEVIN ANGEL
BARRIO BAJA SUIZA

COMUNA SECTOR ECOTURISTICO CERRO DE ORO
MANIZALES-CALDAS
COLOMBIA

Avalúo realizado para:

Empresa de Renovación Urbana de Manizales LTDA
ERUM

Manizales, Noviembre 16 de 2017



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías



TABLA DE CONTENIDO

- 1. MARCO DE REFERENCIA**
- 2. GENERALIDADES**
- 3. CARACTERÍSTICAS URBANAS**
- 4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**
- 5. METODOLOGIA VALUATORIA**
- 6. INVESTIGACIONES DE MERCADO**
- 7. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO**
- 8. ANEXOS**



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías



AVALÚO COMERCIAL

1. MARCO DE REFERENCIA

1.1. Solicitante.

ERUM-Empresa Renovación Urbana de Manizales LTDA

1.2. Propietario.

Empresa de Renovación Urbana

1.3. Ubicación.

Departamento	Caldas
Ciudad	Manizales
Comuna	Sector Eco turístico Cerro de Oro
Barrio	Baja Suiza
dirección	Calle 67 Carrera 20

1.4. Fecha.

Visita	Noviembre 15 de 2017
Entrega	Noviembre 16 de 2017

1.5. Avaluador

Hugo Candamil Calle- PROLONJAS

1.6. Tipo de Avalúo.

Avalúo Urbano es aquel que se realiza sobre un predio urbano (Lote y/o construcción), es decir, el inmueble se encuentra ubicado dentro del perímetro de servicios de la ciudad. En el avalúo quedarán comprendidos el valor de los terrenos, el valor de las edificaciones y el potencial de desarrollo, si hay lugar.

1.7. Propósito del avalúo.

Obtener el valor comercial del inmueble en un mercado abierto, siendo éste el precio por el cual se efectuaría una operación de compra - venta, entre personas conocedoras de valores de la propiedad raíz, en condiciones similares y en que



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1

Administración – Avalúos – Asesorías



ninguna de las partes tuviese ventajas sobre la otra, dentro de un equilibrio de oferta y demanda.

1.8. Marco jurídico

El avalúo se realiza bajo la normatividad vigente que rige la realización de los avalúos, Resolución 620 de 2.008 emanada por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y decreto 1420 de 1988.

1.9. Documentos

- Copia del certificado de tradición de Número de matrícula 100-123646 de fecha 25 de OCTUBRE de 2016, expedido en la Oficina de Instrumentos Públicos de Manizales.

2. GENERALIDADES.

2.1. La Ciudad.

Manizales es un municipio colombiano, capital del departamento de Caldas. Es una ciudad ubicada en el centro occidente de Colombia, en la Región Paisa, sobre la Cordillera Central de los Andes, cerca del Nevado del Ruiz. Forma parte del llamado Triángulo del café; es también conocida como la subregión Centrosur de Caldas. Hace parte, junto con Risaralda, Quindío, el nor-occidente de Tolima, el Norte del Valle y el suroeste antioqueño del eje cafetero colombiano

País	Colombia
Departamento	Caldas
Sub Región	Centro Sur
Ciudad	Manizales
Altura sobre el nivel del mar	2200 m.s.n.m.
Latitud Norte:	5°03'58"
Longitud Oeste de Greenwich	75°29'05"
Límites Geográficos	Norte: Neira Sur: Villamaría Oriente: Marulanda Occidente: Palestina



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías



La ciudad de Manizales, situada a una altura de 2.153 msnm, está localizada en la región central del occidente colombiano, sobre la prolongación de la cordillera de los Andes. El relieve de la ciudad es especialmente montañoso. Cerca de Manizales, se encuentra el Nevado del Ruiz con una altura de 5.321 msnm. Por su ubicación geográfica, en Manizales se pueden disfrutar diversos paisajes, tales como nevados, volcanes, bosques, montañas y valles. La superficie del municipio es de 508 km².

2.2. El Predio.

El predio motivo del avalúo se ubican en el sector Baja Suiza de la ciudad de Manizales.

Ilustración 3. Ubicación del predio dentro de la ciudad.

Forma	Irregular
Topografía	Pendiente
Disposición del inmueble	Lote de Terreno Sin Construcción
Área del Terreno	Según información suministrada del IGAC el área del lote de terrenos es : 115M2
Área de la Construcción	No posee

2.2.1. Aspectos Jurídicos:

Escritura Publica	Descritos en la sentencia de Julio17 de 2003, Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales-Caldas
Linderos	Descritos en la sentencia de Julio17 de 2003, Juzgado Primero Civil del Circuito de Manizales-Caldas
Matricula Inmobiliaria	100-123646
Cedula Catastral	01-01-0189-0009-000
Área de terreno	115 M2 según actualización del IGAC.
Área construida	No posee
Gravámenes vigentes	No presenta



PROLONJAS



Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1




Administración – Avalúos – Asesorías

3. CARACTERÍSTICAS URBANAS.

3.1. Clasificación Zonal.

Zona de Comercio y Servicios y vivienda.

3.2. Tipos de edificaciones del sector.

-  Viviendas Concreto
-  Comercio local y zonal.
-  Servicios.

3.3. Equipamiento Urbano.

Se hace referencia al equipamiento que posee el Barrio Sierra Morena o Estrada.

Mercados	Si
Parques y jardines	Si
Estaciones de Servicio	Si
Centros Educativos	Si
Centros deportivos	Si
Centros Comerciales	Si
Señalización vial	Si

3.4. Infraestructura Urbanística y de Servicios.

Andenes	En buen estado				
Sardineles.	En buen estado				
Alumbrado público	Bueno, postes de iluminación situados a distancias adecuadas.				
Redes de servicios públicos	Agua	Alcantarillado	Luz	Teléfono	Gas Domiciliario
	No	Si	No	No	No

3.5. Estrato socioeconómico.

No definido

3.6. Transporte Público.

Carrera 21 No. 30-03 Oficina 410 Edif. Sociedad Colombiana de Arquitectos
Tel. 8840594 Cel. 314 8897944 Manizales – Caldas
corpoproлонjas@gmail.com



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías



El sector cuenta con el sistema integrado de transporte masivo, también existen sobre las vías de acceso numerosas rutas de buses, busetas y colectivos, que permiten llegar sin ningún problema al predio.

3.7. Vías de acceso.

Glorieta San Rafael por el sector de la Baja Suiza por la vía que conduce al sector de la Sultana y Homcenter y conexión Carabineros, también se accede por la avenida Kevin Angel desde el sector de Aguas de Manizales hasta el puente que conduce al centro de la ciudad, palermo o vía al Batallón.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA.

De acuerdo al plan de ordenamiento POT 2017-2031

4.1. Perspectiva de Valorización.

La perspectiva de valorización es buena debido a la ubicación dentro del sector.

5. METODOLOGIA VALUATORIA

Los métodos Valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

5.1. 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. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías



6. INVESTIGACIONES DE MERCADO

DETERMINACION DEL VALOR METRO CUADRADO DE ACUERDO A ESTUDIO DE MERCADO

DIRECCION DEL PREDIO	TELEFONO	VALOR DE VENTA	VALOR m2
Jose Norbey Quintero	8723377	\$560.000,00	\$530.000,00
Carlos Silvio Maya Henao	3154582228	\$550.000,00	\$550.000,00
Inmobiliaria WR Ingenieros	3103200749	\$500.000,00	\$500.000,00
NUMERO DE MUESTRAS	4		
MEDIA	\$526.667		
DESVIACION ESTANDAR	\$25.166		
COEFICIENTE	0,048		
VALOR M2	\$526.667		
<i>VALOR ASUMIDO</i>	<i>\$527.000,00</i>		

6.1 ASIGNACION DE VALORES

DESCRIPCIÓN	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO M ²	VALOR TOTAL
ÁREA TERRENO	115	\$527.000	\$ 60.605.000
		TOTAL	\$ 60.605.000



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores
NIT. 810.004.713-1
Administración – Avalúos – Asesorías



6.2 Valor final del Avalúo.

\$60.605.000

SON: SESENTA MILLONES SEISCIENTOS CINCO MIL PESOS

7. SUSTENTACIÓN DEL AVALÚO.

Se analizaron factores tales como la vecindad, puesto que el valor de los bienes raíces está bastante influenciado por lo que ocurre en la vecindad, su ubicación, pues los bienes raíces no pueden separarse de donde están ubicados, el futuro económico del área, pues la tierra urbana tiene valor por su posibilidad presente o futura como lugar de construcción, el uso actual y posible del predio, pues el valor de las propiedades se deriva del uso al que se les someta.

Se consideraron también los centros de atracción económica existentes, la categoría de los servicios públicos, la infraestructura vial y su conductibilidad, la geometría del predio, las obras en ejecución y proyectadas, los usos del suelo, su posible rentabilidad.

7.1 Periodo de Validez.

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420 de 1998 y 422 del 2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un (1) año, contando desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presente variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

7.2. Declaración de No Vinculación con el solicitante del Avalúo

Declaramos de acuerdo al código de ética que no nos encontramos incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer actividades valuatorias a entidades públicas o privadas y tampoco para el presente avalúo.

**Carrera 21 No. 30-03 Oficina 410 Edif. Sociedad Colombiana de Arquitectos
Tel. 8840594 Cel. 314 8897944 Manizales – Caldas
corpoproлонjas@gmail.com**



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores

NIT. 810.004.713-1

Administración – Avalúos – Asesorías



Atentamente,

HUGO CANDAMIL CALLE
R.N.A 0342539
T.P- 1073-CP PROLONJAS

Carrera 21 No. 30-03 Oficina 410 Edif. Sociedad Colombiana de Arquitectos
Tel. 8840594 Cel. 314 8897944 Manizales – Caldas
corpoproлонjas@gmail.com



PROLONJAS

Corporación Lonja de Profesionales Avaluadores

NIT. 810.004.713-1

Administración – Avalúos – Asesorías

