

Manizales, Septiembre 12 de 2.018.

Señores:

**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y
DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES.**

Atte. Dr. Andres Mauricio Grisales Florez.

Ciudad

*Atendiendo su solicitud de aclaración, sobre las diferencias presentadas entre los informes de Avalúos anteriores, realizados al inmueble ubicado en la **Carrera 17 N° 60-269** del Barrio Minitas, "**Central de Sacrificio de Manizales S.A.**", me permito informar que no somos quienes podamos luzgar el trabajo de los Profesionales, encargados de presentar estos informes en años anteriores, pero si puedo presentar algunos de los datos que se tuvieron en cuenta para el informe, del pasado **23 de Agosto** así:*

- *Con relación al valor por metro cuadrados de la planta de sacrificio, este valor se da en razón a que las edificaciones sufren una depreciación de acuerdo al estado de conservación y mantenimiento, acabados, edad, etc., auxiliado por la tabla de depreciaciones de "Fitto y Corvini", partiendo de un valor a nuevo de una construcción de estas características, todo esto tomado de la revista construdata, donde de acuerdo a la vetustez, vida útil, acabados, estado de conservación y mantenimiento de la construcción, se ejecuta un porcentaje de depreciación sobre el valor a nuevo, para obtener el valor depreciado; de acuerdo a la **Resolución 620 de 2.008 del IGAC**, en su **Artículo 37 punto 9**, donde se explica la forma de aplicar la técnica de depreciación de Fitto y Corvini.*
- *De igual manera sucede con el Cerramiento Perimetral, que tiene un mayor deterioro debido a que posee una vida útil menor, donde en uno de sus linderos existe mucha humedad en razón al escurrimiento de la ladera, lo que ha ocasionado un acelerado deteriorado de este.*

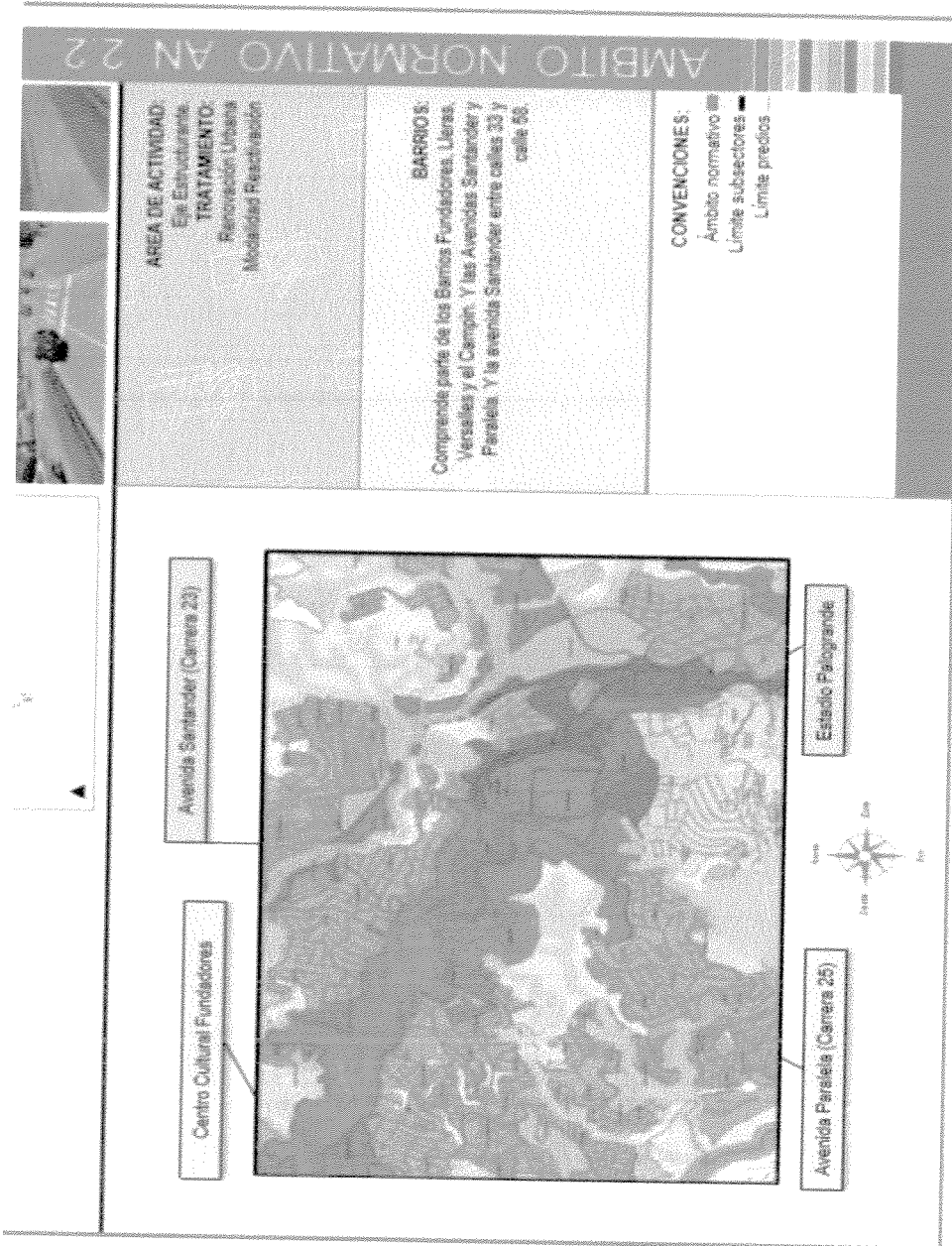
- Con respecto a los valores del uso actual del suelo como frigorífico, es indudablemente menor, que si aplicamos el **POT en su ámbito normativo AN 2.2**, en el cual deja hacer un desarrollo urbanístico en altura y por tanto tendría mayores valores este, por efecto de la técnica residual, obteniendo un mayor valor para pagar del suelo, pero aquí con esta construcción de un piso no da márgenes para que se de esto.

Cualquier información adicional les será atendida gustosamente.

Cordialmente



FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL.
AVAL-10270047



AMBITO NORMATIVO AN 22

AREA DE ACTIVIDAD:
 Eje Estructural
TRATAMIENTO:
 Renovación Urbana
 Modalidad Reactivación

BARRIOS:
 Comprende parte de los Barrios Fundadores, Lleras, Versalles y el Campín. Y las Avenidas Santander y Paralela. Y la avenida Santander entre calles 33 y calle 56.

CONVENCIONES:
 Límite normativo
 Límite subsectores
 Límite predios

USOS PERMITIDOS



USOS PERMITIDOS

USOS PRINCIPALES

C-1, C-3, S-0, S-12, VU, VB, VM, VAC

CONDICIONES A LAS TIPOLOGÍAS DE USOS

Únicamente sobre la Av. Keren Angel

USOS COMPLEMENTARIOS Y O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 22

CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGÍAS DE USOS
C-1	Medio-Alto	Únicamente sobre la Av. Keren Angel
C-3	Bajo-Medio	
C-7	Medio - Alto	
C-8	Alto	
C-11	Alto	
S-2	Alto	
S-4	Alto	
S-8	Bajo-Medio	
S-0	Medio-Alto	
S-11	Alto	
S-13	Alto	Esta tipología podrá desarrollar la tipología S-1 en edificación especializada.
S-14	Medio-Alto	
S-15	Medio	
S-16	Medio - Alto	
S-17	Medio-Alto	
S-18	Medio-Alto	
S-19	Medio-Alto	
S-20	Alto	
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
E-1	Medio-Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se anogen al Sistema de Movilidad
E-2	Bajo-Medio-Alto	
E-3	Bajo-Medio-Alto	
E-4	Alto	
S-1	Medio - Alto	
S-2	Medio - Alto	
S-3	Alto	
S-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	
IC-1	Medio-Alto	Requiere edificación especializada
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	
IA-1	Medio-Alto	

Requiere inspección

Requiere edificación especializada

Requiere edificación especializada
Requiere edificación especializada
Requiere edificación especializada

Requiere edificación especializada
Requiere edificación especializada

Requiere edificación especializada

Requiere inspección



Francisco Giraldo C.

I N M O B I L I A R I A

Administrador de Propiedad Raíz Matrícula N° 004/94
Avaluador de Inmuebles R.N.A. Matrícula N° 545

Manizales, Diciembre 21 de 2.018.

INFIMANIZALES		
Radicación	02355	
Fecha	21/12/2018	Hora 10:39:21
Remitente	Inmobiliaria Francisco Giraldo C. fg	
Destinatario	Gladis Luna Hernandez	

Señores:

**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y
DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES.**

Atte. Dr. Andres Mauricio Grisales Florez.

Ciudad

Con base en la solicitud presentada, para la revisión del **AVALUO** sobre el **INMUEBLE 100-57475**.

1. *Revisión Avalúo practicado al inmueble ubicado en la Carrera 17 N° 60-269 del Barrio Minitas, "Central de Sacrificio de Manizales S.A."*
2. *Con la presente les informo, que no tengo ningún interés particular o personal en el inmueble Avaluado y solicitado por Ustedes.*

El avalúo fué elaborado con fecha Diciembre 21 de 2.018 y tiene una vigencia de Un (1) año.

Cordialmente,



Francisco Javier Giraldo Carvajal

R.A.A. AVAL-10270047

Manizales, Diciembre 21 de 2.018.

Señores:

**INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO, PROMOCION Y
DESARROLLO DE MANIZALES - INFI-MANIZALES.**

Atte. Dr. Andres Mauricio Grisales Florez.

Ciudad

En atención a su solicitud del pasado 17 de Diciembre me permito remitir el **CONCEPTO DE AVALUO COMERCIAL**, del inmueble ubicado en la **Carrera 17 N° 60-269 del Barrio Minutas, "Central de Sacrificio de Manizales S.A."**

Me permito informar como lo expreso en el informe, el avalúo practicado por ésta firma, corresponde al precio comercial del respectivo inmueble expresado en dinero; entendiéndose por precio comercial, aquél que un comprador y un vendedor estarían dispuestos a pagar y a recibir respectivamente de contado por la propiedad, de acuerdo con su localización, sus características generales, actuando ambas partes libres de toda necesidad y urgencia.

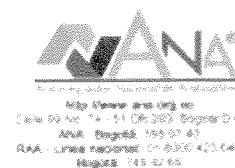
Se analizaron aspectos como: La identificación del predio; El inmueble en general, propietario, ubicación y tipo. El sector, clase y desarrollo, su nivel socioeconómico, los servicios públicos, las vías y la valorización. Código de Construcciones y Urbanizaciones, Acuerdo N° 054 del 15 de septiembre de 1.993 donde se define la central de sacrificio como **INDUSTRIA TIPO CUATRO**, son aquellas que por el proceso de elaboración de materia prima puede generar contaminación ambiental como: ruido, olores, vibraciones, etc. y entorpecer el tráfico vehicular por lo tanto tiene restricciones de localización y debe situarse en zonas de uso industrial.

Las normas municipales que rigen en el sector. Los títulos de propiedad como escritura pública, folio de matrícula inmobiliaria, ficha y carta catastral. El terreno donde se encuentra levantada la construcción, en su aspecto físico. Los linderos y dimensiones. La edificación, número de pisos, distribución y comodidades. La vetustez y estado de conservación. El detalle de los materiales de construcción. Los acabados generales y particulares. La titulación, finalmente la oferta y la demanda de éste tipo de inmuebles en la zona.

Con relación a las áreas del lote, me permito hacer las siguientes aclaraciones: Para el terreno se ha considerado la Resolución Conjunta N° 1732 del IGAC N° 221 del 21 de Febrero de 2.018, que es de 2 Hectáreas 441 metros cuadrados, con base en la titulación detallada en el Certificado de Tradición Número 100-57475.

Adicionalmente, se ha utilizado el Factor de Comercialización, con la Tabla de Herweert que incrementan el valor de terreno utilizando los Coeficientes de Oferta y Demanda en el sector, teniendo en cuenta que HOY tiene una destinación específica, como lo es la "Central de Sacrificio de Manizales S.A."

ESTIMATIVO COMERCIAL			
Después de un detallado análisis, considero que la presente tasación es la comercial dentro del mercado actual, "siendo ésta mi leal saber y entender".			
DESCIPCION	AREA EN mt ²	V/R UNITARIO ASIGNADO	VALOR TOTAL ESTIMADO
Terrenos	20.441,00	\$ 160.000,00	\$ 3.270'560.000,00
Construcciones	VER CUADRO DE AREAS Y VALORES (Informe 23 de Agosto)		\$ 2.523'870.780,00
AVALUO ESTIMADO EN SU ESTADO ACTUAL: CINCO MIL, SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL, SETECIENTOS OCHENTA PESOS M/Cte.			\$ 5.794'430.780,00
NOMBRE Y REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES Francisco Javier Giraldo Carvajal R.A.A. <u>AVAL-10270047</u>		 10270047 M.S.	
FECHA DEL INFORME: Diciembre 21 de 2.018.			



PIN de Validación: b4540b3f

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) FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10270047, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 26 de Abril de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-10270047.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías:

- Inmuebles Urbanos

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 vigente hasta el 31 de Diciembre de 2019.

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

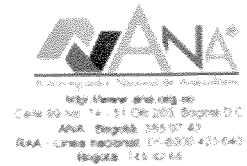
Los datos de contacto del Avaluador son:

Dirección: Calle 23 N° 21-41, Loc. 5-B
Teléfono: 3155400100
Correo Electrónico: fcogiraldoc@yahoo.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10270047.

EI(la) señor(a) FRANCISCO JAVIER GIRALDO CARVAJAL 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: b4540b3f



PIN DE VALIDACIÓN

b4540b3f

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 diecinueve (19) días del mes de Diciembre del 2018 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal