

RESOLUCIÓN No. 00000450

POR MEDIO DE LA CUAL SE INICIA EL PROCEDIMIENTO PARA ENTREGAR EN ARRENDAMIENTO UN LOTE QUE SE UBICA EN LOS BIENES INMUEBLES DE MAYOR EXTENSIÓN DE PROPIEDAD DE INFIMANIZALES IDENTIFICADOS CON FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 100-3264 Y 100-79868 UBICADOS EN LA CARRERA 23 N° 31-04 DEL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS.

EL GERENTE GENERAL DE INFIMANIZALES, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias, en especial las consagradas en el Acuerdo 1091 de 2021 emanado del Concejo Municipal de Manizales, la Ley 80 de 1993 y demás normas complementarias y

CONSIDERANDO:

Que Infimanizales es un establecimiento público descentralizado, adscrito al Municipio de Manizales, el cual goza de autonomía administrativa, presupuestal y financiera de acuerdo con el Acuerdo 1091 de 2021.

1

Que el artículo 209 de la Constitución Política determina que la función administrativa se desarrolla con arreglo a los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad.

Que en consonancia con lo anterior, el artículo 23 de la Ley 80 de 1993 dispone que las actuaciones de los servidores públicos que intervenga en la contratación estatal se desarrollan con arreglo a los principios de transparencia, economía y responsabilidad y de conformidad con los postulados que rigen la función administrativa.

Que a su vez, el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 señala que *"Es objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva"*.

Que el artículo 2, numeral 4, literal i, prescribe que *"El arrendamiento o adquisición de inmuebles."* es causal de contratación directa, sin embargo, Infimanizales ha decidido establecer un procedimiento para entregar en arrendamiento los bienes de los que habla la presente Resolución.

Que de acuerdo con lo expuesto, Infimanizales reguló el procedimiento interno para entregar en arrendamiento los bienes inmuebles mediante Resolución No. 00000444 del 25 de noviembre de 2024.

Que Infimanizales es propietario de los bienes inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. **100-3264** y **100-79868** y con las respectivas fichas catastrales 170010105000002780001000000000 y 170010105000002780002000000000, ubicados en la Carrera 23 No. 31-04 del municipio de Manizales, departamento de Caldas.

Que actualmente existe un lote que se ubica en los predios anteriormente descritos y que se encuentra desocupado, sobre el cual pueden desarrollarse actividades de carácter comercial.

Que en mérito de lo expuesto, el Gerente General de Infimanizales:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Iniciar el procedimiento interno para entregar en arrendamiento un lote ubicado en los bienes inmuebles de mayor extensión identificados con folios de matrícula inmobiliaria No. **100-3264** y **100-79868**, con las respectivas fichas catastrales 170010105000002780001000000000 y 170010105000002780002000000000, ubicados en la Carrera 23 No. 31-04 a un costado de la Estación Fundadores del cable aéreo, del municipio de Manizales, departamento de Caldas y que conforman un lote de terreno con un área total de 81,71 m², la cual se discrimina de la siguiente manera: Lote de terreno con un área de 17,40 m², terraza de exteriores con un área de 59,81 m² y un amoblamiento con un área de 4,50 m².

2

PARÁGRAFO PRIMERO: La ubicación exacta del lote se encuentra establecida en el avalúo de renta No. 2024-1069 del 11 de octubre de 2024 de VALORA METRO CUADRADO S.A.S. que se anexa a la presente Resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: Los inmuebles relacionados en el artículo anterior serán destinados por el arrendatario exclusivamente para el desarrollo de actividades comerciales. El arrendatario deberá tramitar las Licencias Urbanísticas necesarias, así como los permisos requeridos ante las autoridades competentes para la instalación de los locales comerciales.

ARTÍCULO TERCERO: Conforme al avalúo de renta corporado urbano No. 2024-1069 del 11 de octubre de 2024 elaborado por el evaluador VALORA METRO CUADRADO S.A.S, el VALOR BASE del canon mensual de arrendamiento corresponde a la suma de **TRES MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS CON SETENTA Y NUEVE CENTAVOS M/CTE (\$3.055.870,79)**, antes del IVA.

ARTÍCULO CUARTO: Conforme lo dispone la Resolución No. 00000444 del 25 de noviembre de 2024, los interesados en optar por ser arrendatarios de los bienes inmuebles previamente descritos deberán cumplir, como mínimo, con los siguientes requisitos:

- a. Ser persona natural o persona jurídica.
- b. Aportar copia del documento de identificación del arrendatario y su codeudor.
- c. En caso de ser persona jurídica, deberá aportar el Certificado de Existencia y Representación Legal con fecha de expedición del certificado no mayor a treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso. En caso de que aplique, este requisito también lo deberá cumplir el codeudor.
- d. Aportar documento escrito en el que se especifique cual es el bien inmueble respecto del cual está participando como interesado. Dicho documento también deberá ir firmado por el codeudor.
- e. No estar inmerso en causal de inhabilidad e incompatibilidad. Este requisito se acreditará aportando documento escrito por parte del interesado, en el cual expresamente manifiesta, bajo la gravedad de juramento, no estar incurso en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad. Dicho requisito también debe ser cumplido por el codeudor.
- f. Diligenciar en debida forma el formato de autorización de tratamiento de datos para efectuar las consultas respectivas en bases de datos. Este formulario también deberá ser diligenciado por el codeudor.
- g. Diligenciar en debida forma el formato de identificación del interesado y su codeudor, el cual será publicado con la presente resolución.
- h. No estar reportado en ninguna central de riesgos financiera. Este requisito también deberá cumplirlo el codeudor.
- i. Acreditar que tiene ingresos iguales o superiores al doble del valor del canon de arrendamiento del bien respecto del cual desea ser arrendatario. En caso de ser persona natural, la persona puede acreditar este requisito aportando certificado laboral o certificado de un contador, el cual acreditará el valor de los ingresos mensuales del interesado. En caso de ser persona jurídica, dicho requisito se acreditará a través de certificación expedida por el contador de la empresa.
- j. Contar con un codeudor que tenga propiedad raíz libre de cualquier gravamen. Sumado a lo anterior, el bien inmueble que reporte el codeudor como garantía, deberá tener un valor mínimo de avalúo catastral de 30 veces el canon de arrendamiento del inmueble respecto del cual está optando a participar. **Nota:** El valor del avalúo catastral que se ofrece como garantía se acreditará aportando copia de la factura del predial del respectivo año.
- k. Extractos bancarios de los últimos tres meses. Este requisito también lo debe acreditar el codeudor.
- l. Aportar los certificados de antecedentes judiciales, contraloría, procuraduría, medidas correctivas y REDAM con fecha de expedición del certificado no mayor a treinta (30)

3

CA

días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso. Este requisito también lo debe acreditar el codeudor.

PARÁGRAFO PRIMERO: Infimanizales se reserva el derecho de exigir documentación adicional a la previamente enunciada, cuando evidencie la necesidad de conocer información complementaria respecto del interesado y su codeudor.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los documentos previamente enunciados solo serán recibidos a través del correo electrónico sgeneral@infimanizales.com. En caso de que el interesado remita los documentos de manera física o a través de un correo diferente, los mismos se entenderán como no entregados.

ARTÍCULO QUINTO: Una vez recibidos los documentos que se describen en la cláusula anterior, Infimanizales publicará un informe preliminar en el cual establecerá quienes son los interesados que pueden asistir a la audiencia presencial para allegar la oferta económica.

PARÁGRAFO: En dicho informe preliminar se les concederá un plazo perentorio a aquellas personas que no hayan pasado el examen preliminar, lo anterior con la finalidad de complementar la información y/o documentación que les haga falta.

ARTÍCULO SEXTO: Las reglas que se seguirán en la audiencia presencial para allegar oferta económica son las siguientes:

1. El interesado entregará al funcionario designado por Infimanizales, en sobre cerrado, escrito que contenga el valor mensual del canon que oferte para que le sea entregado el bien inmueble (este valor no podrá ser inferior al valor base determinado por la entidad). Dicho escrito deberá ser firmado por el interesado. En caso de que el interesado no desee estar presente, puede hacerse representar a través de apoderado debidamente constituido. **Nota 1:** Solo se recibirán sobres de manera presencial. **Nota 2:** El interesado deberá tener en cuenta que el valor del canon de arrendamiento no incluye el valor del IVA, por lo tanto, al momento de celebrar el contrato de arrendamiento con Infimanizales, a su oferta se le sumará el valor correspondiente a dicho impuesto.
2. Se esperará hasta la hora indicada en el cronograma para recibir todos los sobres cerrados. **Nota:** No se recibirán más sobre después de la hora indicada con precedencia.
3. A la hora indicada en el cronograma, se dará apertura y lectura a cada uno de los sobres aportados por los presentes, los cuales serán proyectados en una pantalla, organizándolos en orden decreciente.
4. Luego de leídos los valores consignados en los sobres, se dará la posibilidad a los interesados para que realicen únicamente una nueva oferta, la cual deberá cumplir con los siguientes requisitos:



- a. Deberá ser aportada en sobre cerrado.
 - b. Deberá ser superior al valor ofertado inicialmente en su escrito.
 - c. La diferencia entre lo ofertado inicialmente y la segunda oferta debe ser superior al 2% del valor del canon de arrendamiento base del inmueble respecto del cual está participando.
5. Recibidas las nuevas ofertas, estas se abrirán y leerán, proyectando las mismas en una pantalla, organizándolas en orden decreciente.
6. Será elegido arrendatario el interesado que haya ofrecido el mayor canon de arrendamiento para el bien inmueble.

PARÁGRAFO: Elegidos los arrendatarios, se expedirá el respectivo acto administrativo dando cuenta de lo acontecido en el procedimiento de selección.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Para el inicio del presente procedimiento interno y conforme a las etapas y requisitos anteriormente descritos, se anexa a la presente Resolución el respectivo cronograma de actividades (ANEXO 1).

ARTÍCULO OCTAVO: La presente Resolución rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones y reglamentos que le sean contrarios.

5

ARTÍCULO NOVENO: La presente Resolución será publicada en la página web de la entidad, así como también las redes sociales de la entidad para darle publicidad al proceso.

ARTÍCULO DÉCIMO: En contra de la presente Resolución no procede recurso alguno.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Manizales a los 28 NOV 2024



HERNÁN GONZÁLEZ CÁRDONA
Gerente General

Proyectó: Camilo Ramírez Salazar - Asesor Jurídico

Aprobó: Esteban Restrepo Uribe - Secretario General

**ANEXO 1
RESOLUCIÓN No.**

Conforme lo dispuesto en el **ARTÍCULO SÉPTIMO** de la Resolución de la referencia, se establece el siguiente cronograma de actividades para el desarrollo del procedimiento interno para entregar en arrendamiento los bienes inmuebles del Instituto:

ACTIVIDAD	INICIO	FIN	RESPONSABLE
Publicación de convocatoria y recepción de documentos	29/11/2024	3/12/2024	ENTIDAD /INTERESADO
Revisión de documento	4/12/2024	5/12/2024	ENTIDAD
Informe preliminar	9/12/2024	9/12/2024	ENTIDAD
Recepción de documentos faltantes	10/12/2024	10/12/2024	ENTIDAD /INTERESADO
Audiencia presencial	11/12/2024	11/12/2024	ENTIDAD

6

FORMATO DE IDENTIFICACIÓN DEL INTERESADO Y SU CODEUDOR

El presente debe ser diligenciado por el interesado en tomar en arrendamiento el inmueble, así como también su codeudor.

DATOS DEL POSIBLE ARRENDATARIO		
Nombre		
Cédula		
Fecha de nacimiento		
Fecha de expedición cedula		
Teléfono		
Correo electrónico		
Dirección		
Indicar si es empleado o independiente		
En caso de ser empleado, indicar el nombre del empleador		
Ingresos mensuales		
Gastos mensuales		
Personas a cargo		
Declara renta	SI	NO
En caso de que la anterior respuesta sea positiva, por favor anexar la declaración de renta		
Posee bienes inmuebles	SI	NO

1

En caso de que la anterior respuesta sea positiva, por favor indicar el número de matrícula de dichos bienes inmuebles	
Además de bienes inmuebles, que otros bienes posee. Por favor relacionarlos	
Firma	

DATOS DEL CODEUDOR	
Nombre	
Cédula	
Fecha de nacimiento	
Fecha de expedición cedula	
Teléfono	
Correo electrónico	
Dirección	
Indicar si es empleado o independiente	

En caso de ser empleado, indicar el nombre del empleador		
Ingresos mensuales		
Gastos mensuales		
Personas a cargo		
Declara renta	SI	NO
En caso de que la anterior respuesta sea positiva, por favor anexar la declaración de renta		
Posee bienes inmuebles	SI	NO
En caso de que la anterior respuesta sea positiva, por favor indicar el número de matrícula de dichos bienes inmuebles		
Además de bienes inmuebles, que otros bienes posee. Por favor relacionarlos		
Firma		

Trámite		Categoría de Vinculación		Fecha de Diligenciamiento DD-MM-AA			
Este formato se debe diligenciar completamente de forma digital y no manual, a excepción de la firma. Lo anterior en virtud de las disposiciones contenidas: en el Capítulo IV Título IV Parte I de la Circular Externa Básica Jurídica No. 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.							
INFORMACIÓN GENERAL							
Razón Social				NIT			Dirección principal
Departamento		Municipio/Ciudad		Teléfono		Ext	Celular
Página WEB				Correo electrónico Institucional			
Tipo de entidad							
Pública	<input type="checkbox"/>	Privada	<input type="checkbox"/>	Esal	<input type="checkbox"/>	Mixta	<input type="checkbox"/>
Otro	<input type="checkbox"/>	Cual	<input type="checkbox"/>				
Código CIU	<input type="text"/>			Código Contaduría General de la Nación (si aplica)		<input type="text"/>	
Entidades Descentralizadas							
Orden Nacional	<input type="checkbox"/>	Orden departamental	<input type="checkbox"/>	Orden Municipal	<input type="checkbox"/>		
Actividad Económica Principal							
Comercial	<input type="checkbox"/>	Industrial	<input type="checkbox"/>	Otro	<input type="checkbox"/>	Vigilado por: <input type="text"/>	
Educación	<input type="checkbox"/>	Servicios	<input type="checkbox"/>	Cual	<input type="text"/>		
INFORMACIÓN TRIBUTARIA (Señale con una "X" la opción según corresponda)							
Declara Renta	<input type="checkbox"/>	Sujeto de Retención	<input type="checkbox"/>	Agente retenedor	<input type="checkbox"/>	Autoretenedor	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Gran contribuyente	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	Responsable de IVA	<input type="checkbox"/>
Régimen tributario							
Simplificado	<input type="checkbox"/>	Común	<input type="checkbox"/>	Especial	<input type="checkbox"/>		
INFORMACIÓN FINANCIERA ENTIDADES TERRITORIALES (en pesos colombianos, con separador de miles y sin decimales de la vigencia fiscal inmediatamente anterior)							
Categoría entidad territorial: <input type="text"/>				Fecha información: <input type="text"/>			
CAPACIDAD DE PAGO (LEY 358/97)							
Ingresos corrientes	<input type="text"/>			LIMITE DE GASTO LEY 617 DE 2000			
Gastos de funcionamiento	<input type="text"/>			Ingresos corrientes LD:	<input type="text"/>		
Ahorro operacional	<input type="text"/>			Gastos de Funcionamiento:	<input type="text"/>		
Interés/ahorro operacional <40%	<input type="text"/>			Gastos Pto/Ingresos Ctes LD	<input type="text"/>		
Saldo deuda/ingresos Ctes <80%	<input type="text"/>			Limite máximo gasto/ICLD	<input type="text"/>		
INFORMACIÓN FINANCIERA ENTIDADES NO TERRITORIALES (en pesos colombianos, con separador de miles y sin decimales)							
Activos totales	<input type="text"/>			Pasivos totales	<input type="text"/>		Utilidad Neta año anterior
Ingresos promedio mensuales	<input type="text"/>			Egresos promedio mensuales	<input type="text"/>		Total Ingresos mensuales
INFORMACIÓN GOBERNADOR/ALCALDE/REPRESENTANTE LEGAL							
Primer nombre	<input type="text"/>			Segundo nombre	<input type="text"/>		Segundo apellido
	<input type="text"/>				<input type="text"/>		
Tipo de identificación		N° identificación		Fecha y lugar de expedición del documento		Fecha y lugar de nacimiento	
C.C.	<input type="checkbox"/>	C.E.	<input type="checkbox"/>	<input type="text"/>		<input type="text"/>	
Dirección de Residencia				Ciudad			
<input type="text"/>				<input type="text"/>			
Departamento	<input type="text"/>			Teléfono	<input type="text"/>		Correo electrónico
	<input type="text"/>				<input type="text"/>		<input type="text"/>
INFORMACIÓN COMPOSICIÓN ACCIONARIA (con participación directa o indirecta superior al 5%)							
Nombre	<input type="text"/>			Tipo de identificación	<input type="text"/>		Participación
	<input type="text"/>				<input type="text"/>		<input type="text"/>
Nombre	<input type="text"/>			Tipo de identificación	<input type="text"/>		Participación
	<input type="text"/>				<input type="text"/>		<input type="text"/>
Nombre	<input type="text"/>			Tipo de identificación	<input type="text"/>		Participación
	<input type="text"/>				<input type="text"/>		<input type="text"/>
Nombre	<input type="text"/>			Tipo de identificación	<input type="text"/>		Participación
	<input type="text"/>				<input type="text"/>		<input type="text"/>
Si usted tiene mas de 4 accionistas o asociados directos o indirectos con mas del 5% de participacion, por favor envíe una carta relacionando los accionistas adicionales, firmada por el revisor fiscal.							
PRODUCTOS FINANCIEROS INFIMANIZALES (se debe registrar, si aplica, un producto vigente con Infmanizales)							
Tipo de producto	Crédito	<input type="checkbox"/>	Depósito a la vista	<input type="checkbox"/>	Ninguna	<input type="checkbox"/>	N° producto
	Depósito a término	<input type="checkbox"/>	Convenio	<input type="checkbox"/>			Valor
		<input type="text"/>		<input type="text"/>			<input type="text"/>

Trámite	Actualización	Categoría de Vinculación	Cliente	Fecha de Diligenciamiento DD-MM-AA	3	9	2024
---------	---------------	--------------------------	---------	------------------------------------	---	---	------

Este formato se debe diligenciar completamente de forma digital y no manual, a excepción de la firma. Lo anterior en virtud del cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Capítulo IV Título IV Parte 1 de la Circular Externa Básica Jurídica No. 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y de las políticas internas del Instituto. En caso de que no le aplique la sección 2 marcar "NA" en todas las casillas.

1. DATOS PERSONALES

Nombres		Apellidos			Género	
Tipo de ID: Seleccione una opción		Número de Identificación		Fecha de Expedición	Ciudad de Expedición	Fecha de Nacimiento
País de Nacimiento		Ciudad de Nacimiento		Departamento de Nacimiento		
¿ Es responsable de impuestos en otro país diferente de Colombia ? Seleccione una opción		Dirección de Residencia		Municipio	Departamento	
Barrio	Tel. Residencia	Celular		Correo electrónico:		
Estado Civil	Nivel de estudios	Profesión	Ocupación	Tipo de vivienda	N° de personas a cargo	

2. DATOS LABORALES (Diligenciar únicamente para el producto de crédito de consumo por descuento de libranza)

Nombre de la empresa dónde labora			Fecha de Vinculación (DD-MM-AA)		Cargo
Tipo de salario		Tipo de Vinculación		Dirección de empresa	
Teléfono empresa	Ext.	Municipio	Departamento	Correo electrónico empresa	
Tipo de empresa. Seleccione una opción		Nombre del pagador o tesorero		Teléfono	Extensión

3. AUTORIZACIÓN DE ENVÍO DE INFORMACIÓN Y CORRESPONDENCIA

Gracias por considerar el medio ambiente. Los estados de cuenta o cualquier notificación, **serán puestos a su disposición a través del correo electrónico que usted relacionó en este formulario.**

SI usted prefiere otro medio marque la opción	Dirección residencia	Dirección Laboral	Otra, cual?
---	----------------------	-------------------	-------------

Autorizo el envío de información comercial, financiera, de productos y servicios a mi terminal móvil, correo electrónico, aplicaciones de mensajería para teléfonos inteligentes (smartphone en inglés) o cualquier otro mecanismo de contacto SI NO

4. DATOS FINANCIEROS (cifras en pesos colombianos, con separador de miles y sin decimales)

Ingresos mensuales promedio	Otros ingresos mensuales (marcar "NA" si no aplica)	Descripción otros ingresos mensuales	Total ingresos mensuales	Total egresos mensuales
Total Activos	Total Pasivos	Total Patrimonio	Relación de bienes en fiducia	Descripción bienes en fiducia (marcar "NA" si no aplica)

5. OPERACIONES INTERNACIONALES

¿Realiza operaciones en moneda extranjera?	Tipo de operación en ME que normalmente realiza (seleccionar "NA" si no aplica):	Producto Financiero (marcar "NA" si no aplica):
--	--	---

6. ORIGEN DE BIENES Y/O FONDOS



ANEXO 1 MANUAL LA/FT
FORMULARIO DE VINCULACIÓN PERSONA NATURAL
COD: GR-FOR-01

Versión 5
Septiembre 2024

Mis recursos económicos provienen de las siguientes fuentes: (Detalle de la ocupación, oficio, profesión, actividad, ETC) :	
--	--

7. AUTORIZACIÓN PARA EL MANEJO DE DATOS PERSONALES QUE REPOSAN EN LA ENTIDAD Y/O LOS QUE INGRESAN A LA MISMA - APLICA PARA PERSONAS NATURALES

De acuerdo con lo establecido por la Ley y sus reglamentaciones, la Superfinanciera de Colombia y demás autoridades pertinentes declaro que:

1. SUMINISTRO Y ACTUALIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. El CLIENTE se obliga para con INFIMANIZALES, a entregar información veraz y verificable y a actualizar su información personal, comercial y financiera, por lo menos una (1) vez al año, o cada vez que así lo solicite INFIMANIZALES, suministrando la totalidad de los soportes documentales exigidos. El incumplimiento de esta obligación, faculta INFIMANIZALES para terminar de manera inmediata y unilateral cualquier tipo de relación que tenga con el CLIENTE.

2. DECLARACIONES DE ORIGEN DE FONDOS Y/O BIENES. Yo, identificado con el nombre y documento de identidad expedidos en lugar y fecha establecidos, tal como lo he diligenciado en este documento, obrando en nombre propio, de manera voluntaria y dando certeza que todo lo aquí consignado es cierto, realizado la siguiente declaración de origen de fondo y/o bienes a INFIMANIZALES, con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones legales:

A. El origen de dineros que relaciono en este documento, procede del giro ordinario de actividades lícitas.

B. No admitiré que terceros efectúen en mi nombre, transacciones con fondos provenientes de actividades ilícitas contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas.

C. Autorizo solicitar y realizar el cobro inmediato de mis obligaciones, en el caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento, eximiendo a la Entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa e inexacta que hubiere proporcionado.

3. AUTORIZACIÓN PARA LA CONSULTA, REPORTE Y PROCESAMIENTO DE DATOS CREDITICIOS, FINANCIEROS, COMERCIALES, DE SERVICIOS Y DE TERCEROS PAISES EN LA CENTRAL DE INFORMACIÓN CIFIN Y A CUALQUIER OTRA ENTIDAD PÚBLICA O PRIVADA DE CENTRALES DE RIESGO. En mi calidad de titular de información, actuando libre y voluntariamente, autorizo de manera expresa e irrevocable a INFIMANIZALES, o a quien represente sus derechos, a consultar, solicitar, suministrar reportar, procesar y divulgar toda la información que se refiera a mi comportamiento crediticio, financiero, comercial, de servicios y de terceros países de la misma naturaleza, a la Central de Información CIFIN o a cualquier otra entidad pública o privada que administre o maneje bases de datos, cualquier otra Entidad Financiera de Colombia, o a quien represente sus derechos. Autorizo irrevocablemente a INFIMANIZALES, compartir con las entidades de control, la información aquí suministrada, así como los documentos aportados, cuando las mismas los soliciten por vinculación a sus productos. Conozco que el alcance de esta autorización implica que el comportamiento frente a mis obligaciones será registrado con el objeto de suministrar información suficiente y adecuada al mercado sobre el estado de mis obligaciones financieras, comerciales, crediticias, de servicios y obligaciones, así como la permanencia de mi información en las bases de datos corresponden a lo determinado por el ordenamiento jurídico aplicable del cual, por ser de carácter público, estoy enterado. En caso de que, en el futuro, el autorizado en este documento efectúe, a favor de un tercero, una venta de cartera o una cesión a cualquier título de las obligaciones a mi cargo, los efectos de la presente autorización se extenderán a éste en los mismos términos y condiciones. Así mismo, autorizo a la central de información a que, en su calidad de operador, ponga mi información a disposición de otros operadores nacionales o extranjeros, en los términos que establece la ley, siempre y cuando su objeto sea similar al aquí establecido. Igualmente, autorizo el tratamiento de mis datos crediticios, financieros y comerciales de conformidad con los fines y parámetros establecidos en la Ley 1266 de 2008 y cualquier norma que la modifique, adicione o sustituya. Además autorizo consultar en cualquier tiempo mis datos personales y mi información comercial, financiera y de servicio, que reposen en las bases de datos de operadores de información y agencias de información comercial autorizadas por la ley para prevenir el lavado de activos, la financiación del terrorismo, así como detectar el fraude y otras actividades ilegales.

Firma del cliente	Huella
Nº de identificación del cliente :	El formato debe imprimirse, posteriormente firmar y colocar la huella

8. AUTORIZACIÓN GENERAL PARA EL MANEJO DE DATOS PERSONALES

En calidad de titular de mi información personal y en adición y complemento de las autorizaciones previamente otorgadas a INFIMANIZALES, autorizo de manera expresa y previa sin lugar a pagos ni retribuciones a INFIMANIZALES asociados o vinculados (en adelante "LAS ENTIDADES AUTORIZADAS") y a sus sucesores, cesionarios o a quien represente u ostente sus derechos, para que directamente o a través de terceros, realicen el siguiente tratamiento en medios físicos, digitales o por cualquier otro, sobre mi información personal, incluyendo, pero sin limitarse a, aquella de carácter financiero, crediticio, comercial, profesional, sensible, técnico y administrativo, privada, semiprivada o de cualquier naturaleza, pasada, presente o futura, contenida en cualquier medio físico, digital o electrónico, entre otros y sin limitarse a documentos, fotos, memorias usb, grabaciones, correos electrónicos, y videograbaciones (en adelante "Datos Personales"): 1. Recolectar, consultar, recopilar, evaluar, catalogar, clasificar, ordenar, grabar, almacenar, actualizar, modificar, aclarar, reportar, informar, analizar, utilizar, compartir, circularizar, suministrar, suprimir, procesar y en general tratar los Datos Personales que le suministre por cualquier medio. 2. Solicitar, consultar, verificar, validar, recopilar, compartir, intercambiar, informar, reportar, procesar, almacenar, modificar, actualizar, aclarar, retirar o divulgar por cualquier medio mis Datos Personales ante entidades de consulta de bases de datos o ante cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los fines legalmente definidos para este tipo de entidades, domiciliadas en Colombia o en el exterior, sean personas naturales o jurídicas, colombianas o extranjeras. 3. Solicitar, consultar, recopilar, evaluar, catalogar, clasificar, ordenar, grabar, almacenar, actualizar, modificar, aclarar, reportar, procesar, almacenar, modificar, actualizar, aclarar, retirar o divulgar por cualquier medio mis Datos Personales ante LAS ENTIDADES AUTORIZADAS, o ante cualquier sociedad en la que éstas tengan participación accionaria directa o indirectamente, con sus proveedores de servicios, aliados comerciales, usuarios de red, redes de distribución y personas que realicen la promoción de sus productos y servicios, incluidos call centers, domiciliados en Colombia o en el exterior, sean personas naturales o jurídicas, colombianas o extranjeras. Todo lo anterior, con el fin de que INFIMANIZALES y LAS ENTIDADES AUTORIZADAS utilicen mis Datos Personales, a partir de la recepción de los mismos para: a. Promocionar, comercializar u ofrecer, de manera individual o conjunta, sus productos y/o servicios o productos y servicios ofrecidos en alianza comercial, a través de cualquier medio o canal, o para complementar, optimizar o profundizar el portafolio de productos y/o servicios actualmente ofrecidos, b. Como elemento de análisis en etapas pre-contractuales, contractuales y post-contractuales para establecer y/o mantener cualquier relación contractual, incluyendo como parte de ello, los siguientes propósitos: I. Actualizar bases de datos y tramitar la apertura y/o vinculación de productos y/o servicios en INFIMANIZALES o en cualquiera de LAS ENTIDADES AUTORIZADAS, II. Evaluar riesgos derivados de la relación contractual potencial, vigente o concluida, III. Realizar, validar, autorizar o verificar transacciones incluyendo, cuando sea requerido, la consulta y reproducción de datos sensibles tales como la huella, imagen o voz, IV. Obtener conocimiento del perfil comercial o transaccional del titular, el nacimiento, modificación, celebración y/o extinción de obligaciones directas, contingentes o indirectas, el incumplimiento de las obligaciones que adquiere con INFIMANIZALES o con cualquier tercero, así como cualquier novedad en relación con tales obligaciones, hábitos de pago y comportamiento crediticio con INFIMANIZALES y/o terceros. V. Conocer el estado de las operaciones vigentes activas o pasivas o de cualquier naturaleza o las que en el futuro llegue a celebrar con INFIMANIZALES, con otras entidades financieras o comerciales, con cualquier operador de información o administrador de bases de datos o cualquier otra entidad similar que en un futuro se establezca y que tenga por objeto cualquiera de las anteriores actividades, VI. Conocer información acerca de mi manejo de cuentas corrientes, ahorros, depósitos, tarjetas de crédito, comportamiento comercial, laboral y demás productos o servicios y, en general, del cumplimiento y manejo de mis créditos y obligaciones, cualquiera que sea su naturaleza. Esta autorización comprende información referente al manejo, estado, cumplimiento de las relaciones, contratos y servicios, hábitos de pago, incluyendo aportes al sistema de seguridad social, obligaciones y las deudas vigentes, vencidas sin cancelar, procesos, o la utilización indebida de servicios financieros. VII. Prevenir el lavado de activos, la financiación del terrorismo, así como detectar el fraude y otras actividades ilegales, VIII. Dar cumplimiento a sus obligaciones legales y contractuales, IX. Ejercer sus derechos, incluyendo los referentes a actividades de cobranza judicial y extrajudicial y las gestiones conexas para obtener el pago de las obligaciones a cargo del titular o de su empleador, si es del caso, X. Implementación de software y servicios tecnológicos, c. Realizar ventas cruzadas de productos y/o servicios ofrecidos por INFIMANIZALES o por cualquiera de LAS ENTIDADES AUTORIZADAS o sus aliados comerciales, incluyendo la celebración de convenios de marca compartida, d. Elaborar y reportar información estadística, encuestas de satisfacción, estudios y análisis de mercado, incluyendo la posibilidad de contactarme para dichos propósitos, e. Enviar mensajes, notificaciones o alertas a través de cualquier medio para remitir extractos, divulgar información legal, de seguridad, promociones, campañas comerciales, publicitarias, de mercadeo, institucionales o de educación financiera, sorteos, eventos u otros beneficios e informar al titular acerca de las innovaciones efectuadas en sus productos y/o servicios, dar a conocer las mejoras o cambios en sus canales de atención, así como dar a conocer otros servicios y/o productos ofrecidos por INFIMANIZALES; LAS ENTIDADES AUTORIZADAS o sus aliados comerciales, f. Llevar a cabo las gestiones pertinentes, incluyendo la recolección y entrega de información ante autoridades públicas o privadas, nacionales o extranjeras con competencia sobre INFIMANIZALES, LAS ENTIDADES AUTORIZADAS o sobre sus actividades, productos y/o servicios, cuando se requiera para dar cumplimiento a sus deberes legales o reglamentarios, incluyendo dentro de éstos, aquellos referentes a la prevención de la evasión fiscal, lavado de activos y financiación del terrorismo u otros propósitos similares emitidas por autoridades competentes, g. Cruzar la información con las diferentes bases de datos de INFIMANIZALES, de LAS ENTIDADES AUTORIZADAS, de autoridades y/o entidades estatales y de terceros tales como la Registraduría Nacional del Estado Civil y sus aliados tecnológicos certificados, operadores de información y demás entidades que formen parte del Sistema de Seguridad Social Integral, empresas prestadoras de servicios públicos y de telefonía móvil, entre otras, para desarrollar las actividades propias de su objeto social principal y conexo, y/o cumplir con obligaciones legales, h. Para que mis Datos Personales puedan ser utilizados como medio de prueba. Los Datos Personales suministrados podrán circular y transferirse a la totalidad de las áreas de INFIMANIZALES incluyendo a su fuerza comercial, red de distribución, equipos de mercadeo y proveedores de servicios y/o procesadores de datos que trabajen en nombre de INFIMANIZALES, incluyendo pero sin limitarse, contratistas, delegados, outsourcing, tercerización, red de oficinas o aliados, con el objeto de desarrollar servicios de alojamiento de sistemas, de mantenimiento, servicios de análisis, servicios de mensajería por e-mail o correo físico, servicios de entrega, gestión de transacciones de pago, cobranza, entre otros. En consecuencia, el titular entiendo y acepta que mediante la presente autorización concede a estos terceros, autorización para acceder a sus Datos Personales en la medida en que así lo requieran para la prestación de los servicios para los cuales fueron contratados. Igualmente, autorizo a INFIMANIZALES para compartir mis Datos Personales con las entidades gremiales a las que pertenezca la entidad, para fines comerciales, estadísticos y de estudio y análisis de mercadeo. Adicionalmente, mediante el otorgamiento de la presente autorización, manifiesto que los Datos Personales suministrados son veraces, verificables y completos y haber sido informado sobre mi derecho a conocer, actualizar y rectificar mis Datos Personales, conocer el carácter facultativo de mis respuestas a las preguntas que sean hechas cuando versen sobre datos sensibles o sobre datos de los niños, niñas o adolescentes, solicitar prueba de la autorización otorgada para su tratamiento, ser informado sobre el uso que se ha dado a los mismos, presentar quejas ante la autoridad competente por infracción a la ley una vez haya agotado el trámite de consulta o reclamo ante INFIMANIZALES, revocar la autorización, solicitar la supresión de sus datos cuando en el tratamiento no se respeten los principios, derechos y garantías constitucionales y legales, en los casos en que sea procedente y acceder en forma gratuita a los mismos. INFIMANIZALES informa que el tratamiento de sus Datos Personales se efectuará de acuerdo con la política de la entidad en esta materia, la cual puede ser consultada en www.infimanizales.com. Para el ejercicio de sus derechos, y la atención de consultas y reclamos, puede acercarse a la Oficina o usar el teléfono: (+57606) 887 97 90 o al correo electrónico: contacto@infimanizales.gov.co.

Acepto: Seleccione Si o No	SI	Firma del cliente	
-------------------------------	----	-------------------	--

Cliente : Es toda persona natural o jurídica, con la cual la entidad establece y mantiene una relación contractual o legal para el suministro de cualquier producto propio de su actividad.

Proveedor: Son aquellas personas naturales o jurídicas que proveen o abastecen de bienes o servicios necesarios a una entidad vigilada, para el desarrollo de su actividad y funcionamiento, a través de la celebración de un contrato.

Usuarios: Son aquellas personas naturales o jurídicas a las que, sin ser clientes la entidad les presta un servicio.

Empleado : Son aquellas personas naturales que se obligan a prestar un servicio a otra persona, natural o jurídica, bajo la continuada dependencia o subordinación de la segunda y mediante remuneración.

Administrador: Son administradores, el representante legal, el liquidador, el factor, los miembros de juntas o consejos directivos y quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones.

Aviso de Privacidad: Al registrar, entregar y/o consignar sus datos personales en este formato, usted declara que conoce nuestra política de tratamiento de datos personales la cual se encuentra disponible en: www.politica.deprivacidad.co/politica/infimanizales, también declara que conoce sus derechos como titular de la información y que autoriza de manera libre, voluntaria, previa, explícita, informada e inequívoca al INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCIÓN Y DESARROLLO DE MANIZALES con NIT 890801059 para gestionar sus datos personales bajo los parámetros indicados en dicha política de tratamiento.



AVALUO 2024- 1069

Manizales, Octubre 11 2024

Señores
INFI-MANIZALES
Dr. HERNÁN GONZÁLEZ CARDONA
Gerente General.
Ciudad.

Apreciados Señores:

De acuerdo al contrato N° 2024-07-079 le remitimos el **CONCEPTO DE AVALUO DE RENTA CORPORADO URBANO**, del inmueble identificado con los Folios de matrícula, No. 100-3264 y 100-79868 del local comercial ubicado en la Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14, de propiedad de INFI-MANIZALES, en el Municipio de Manizales Caldas.

Cordial saludo,

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Gerente



Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

CONTENIDO

		Página
1.	INTRODUCCION	3
2.	OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN	3
3.	REFERENCIAS NORMATIVAS	3-4
4.	SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS	4
5.	IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE	5
6.	IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN	4
7.	RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR	4
8.	IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR	5
9.	BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR	6
10.	IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE	6
11.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	6-10
12.	IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	10
13.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)	11-14
14.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA	14
15.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACION	14
16.	CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL VALUO	14
17.	CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS	14
18.	RESULTADO DEL AVALÚO	15
	RESUMEN VALOR DE ARRENDAMIENTO DEL LOTE DE TERRENO	15
19.	CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME	15
20.	DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO	15
21.	NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR	16
	FIRMA DEL AVALUADOR	16
22.	ANEXOS	17



Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales
AVALUO DE RENTA URBANO

1. INTRODUCCIÓN

El valor que **VALORA METRO CUADRADO S.A.S.** asigna a los inmuebles evaluados, 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.

2. OBJETO Y CAMPO DE APLICACIÓN

El objeto del avalúo es determinar el valor de renta del inmueble.

El avalúo practicado corresponde al valor de renta del respectivo inmueble, expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial de renta aquel que un arrendatario y un arrendador estarían dispuestos a pagar y recibir de contado respectivamente por la propiedad, de acuerdo con su localización y sus características generales.

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

3. REFERENCIAS NORMATIVAS

Los siguientes documentos normativos se tuvieron en cuenta para la elaboración del presente informe:

- No responsabilizándonos por la parte jurídica y legal, nos sometemos al área suministrada por el solicitante, la cual sustenta el levantamiento: (local comercial: 17,40m², terrazas exteriores: 59.81 m² y amoblamiento materas: 4.50 m²).
- Escritura Pública: N° 1375 del 28 de Noviembre de 2008 Notaria Primera de Manizales y la escritura N° 4133 del 24 de Agosto de 2005 Notaria Primera de Manizales.
- Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de Agosto de 2.017, Concejo Municipal de Manizales por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales.
- Base de datos.
- Para la realización del presente avalúo Valora Metro Cuadrado S.A.S. utilizó el Método de Comparación o de Mercado; se basó en los datos de transacciones y avalúos



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales recientes de predios en este sector para la determinación del valor razonable del lote de terreno; así mismo se consultaron las bases de datos de sus Avaluadores.

- Este avalúo tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación. (Art. 19 del Decreto 1420 del 24 de julio de 1.998 del Ministerio de Desarrollo Económico).

3.1. BASES DE LA VALUACION

Para determinar el valor comercial del inmueble, se tuvieron en cuenta los criterios establecidos para inmuebles urbanos en la normatividad vigente que se relaciona a continuación:

3.1.1 Decreto 1420 del 24 de Julio de 1998.

Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el Artículo 27 del Decreto-Ley 2150 de 1995, los Artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

3.1.2 Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008.

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3.1.3 Ley 1673 del 19 de Julio de 2013.

Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

3.1.4 Decreto 556 del 14 de marzo del 2014.

Por el cual se reglamenta la Ley 1673 del 2013.

3.1.5 Ley 388 del 18 de Julio de 1997.

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991, y se dictan otras disposiciones.

3.1.6 Norma Técnica Sectorial Colombiana NTS I 01.

Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos.

3.2 DEFINICION

Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien (Artículo 2 del Decreto 1420 de 1998).

4. SÍMBOLOS Y ABREVIATURAS

Para los propósitos de este documento normativo, se aplican los siguientes símbolos y abreviaturas.

R.A.A: Registro Abierto de Avaluador

P.O.T: Plan de Ordenamiento Territorial



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales
IGAC: Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

5. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE

5.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

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

5.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT: 890.801.059-0

5.3 NOMBRE DEL PROPIETARIO

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

5.4 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT: 890.801.059-0.

6. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN

6.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El uso que se le pretende dar a la presente valuación es de renta.

6.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

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

7. RESPONSABILIDADES DEL AVALUADOR

7.1 El evaluador no será responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma (Escritura Pública N° 1375 del 28 de Noviembre de 2008 Notaria Primera de Manizales y la escritura N° 4133 del 24 de Agosto de 2005 Notaria Primera de Manizales).

7.2 El evaluador no revelará información sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

8. IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR

8.1 FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE

Septiembre 26 de 2024.

8.2 FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

Octubre 07 de 2024.



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

9. BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR

9.1 BASES DE LA VALUACIÓN

Para la elaboración de la presente valoración, Valora Metro Cuadrado S.A.S. utilizó el Método Comparativo o de Mercado.

El Método Comparativo o de Mercado establecido en la Resolución No 620 del 23 de Septiembre de 2008 del IGAC es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos. Este método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de investigaciones, en el mercado inmobiliario.

Para efectos de la conformación del precio del lote avaluado, entre otros criterios, se han tenido en cuenta los avalúos recientes, la base de datos de Valora Metro Cuadrado S.A.S., consultas con Ingenieros y firmas constructoras de la Ciudad y consultas con expertos avaluadores de la Ciudad.

9.2 DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR

Se utilizó el Método Comparativo o de Mercado que busca establecer el valor de renta del local.

10. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.

Folio de matrícula No. 100-3264 y 100-79868

Cedulas Catastrales N° 170010105000002780001000000000 y
170010105000002780002000000000

Escritura Pública: N° 1375 del 28 de Noviembre de 2008 Notaria Primera de Manizales y la escritura N° 4133 del 24 de Agosto de 2005 Notaria Primera de Manizales.

11. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

11.1 PAÍS DE UBICACIÓN

Colombia.

11.2 DEPARTAMENTO

Caldas.

11.3 MUNICIPIO DE UBICACIÓN

Manizales.

11.4 DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE

Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

11.5 NOMBRE DEL BARRIO

Fundadores.

11.6 ESTRATO

No residencial.

11.7 INFORMACIÓN DEL SECTOR

11.7.1 Localización

Manizales Caldas

11.7.2 Servicios públicos

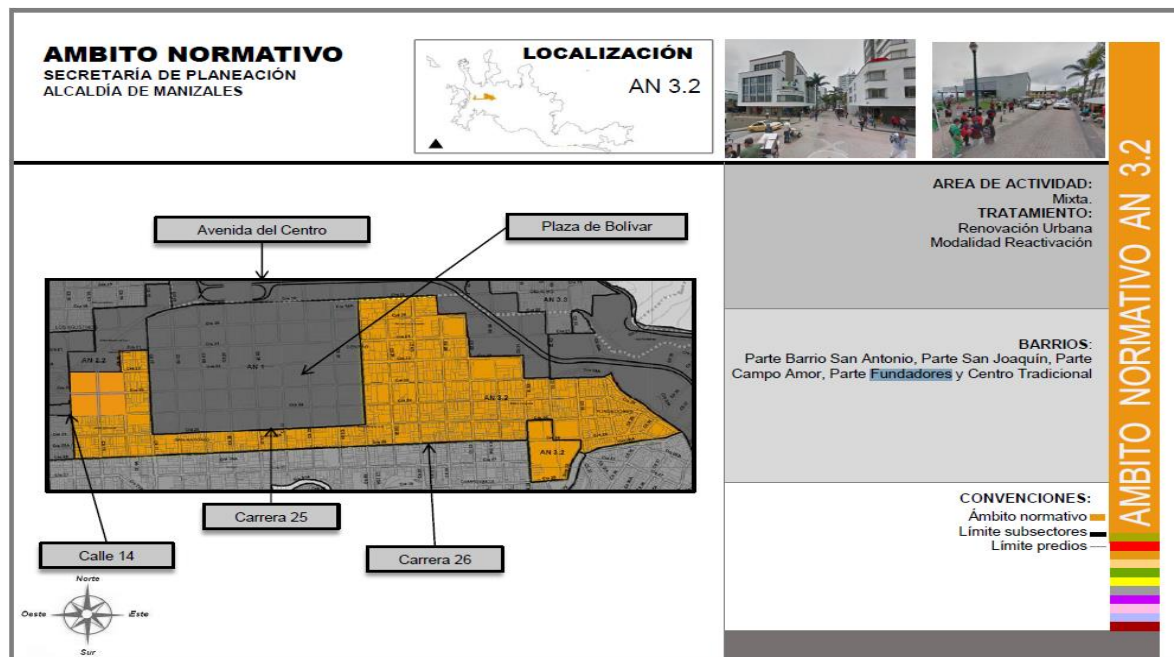
Este predio en su entorno cuenta con todos los servicios públicos suministrados por las diferentes Empresas Publicas de Manizales.

11.7.3 Usos predominantes

En el sector se encuentran varios usos o actividades como comercio y servicios, institucional, vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

11.7.4 Normatividad urbanística del sector

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de Agosto de 2.017, Concejo Municipal de Manizales por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, el predio identificado con las Fichas Catastrales N° 170010105000002780001000000000 y 170010105000002780002000000000, se encuentra clasificado según la siguiente información:



USOS PERMITIDOS		
USOS PRINCIPALES		
C1, S-8, S-12, IA-1, VU, VB, VM, VAC		
CODIGO	NIVEL DE IMPACTO	CONDICIONES A LAS TIPOLOGIAS DE USOS
C-3	Bajo-Medio-Alto	Quando se trate de agrupaciones de locales comerciales, este tipo de actividades debe cumplir con los requisitos del Decreto 1489/2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya (Lic. de construcción)
C-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
C-7	Medio-Alto	
C-8	Alto	
S-2	Alto	
S-5	Bajo-Medio	A excepción de los códigos G453000, y G453004
S-9	Medio-Alto	Requiere insonorización.
S-11	Alto	
S-13	Alto	
S-14	Medio	Requiere edificación especializada (Solo puede ubicarse agencia funeraria)
S-15	Medio-Alto	
S-16	Medio - Alto	
S-17	Medio - Alto	
S-18	Medio - Alto	
S-19	Medio-Alto	
S-20	Alto	Solo se permiten los servicios complementarios al transporte, siempre y cuando se acojan al Sistema de Movilidad
S-21	Alto	
S-23	Bajo	
IE-1	Medio - Alto	
IE-2	Bajo - Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IE-3	Bajo - Medio - Alto	Requiere edificación especializada.
IE-4	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-1	Medio - Alto	
IS-2	Medio- Alto	Requiere edificación especializada.
IS-3	Alto	Requiere edificación especializada.
IS-4	Bajo-Medio-Alto	
ISG-1	Bajo-Medio	
ISG-2	Alto	Requiere edificación especializada.
IC-1	Medio-Alto	
IC-2	Alto	
ICR	Medio-Alto	Requiere insonorización
IA-1	Medio-Alto	
IDA-1	Bajo	

USOS COMPLEMENTARIOS y O COMPATIBLES

AMBITO NORMATIVO AN 3.2

REQUERIMIENTOS GENERALES

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

OBSERVACIONES GENERALES

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

- 11.7.5 Vías de acceso**
Carrera 23 vía principal arteria que comienza en el sector del Parque Olaya Herrera y termina en el sector de Milán, y la Calle 31. En ellas se desarrollan varios usos como vivienda, comercio y servicios; las vías son con pavimento de concreto y asfalto, con andenes y sardineles en concreto y están en buenas condiciones de funcionamiento.
- 11.7.6 Topografía**
Con pendiente del 3 – 7%
- 11.7.7 Servicio de transporte público**
Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses y busetas, así como el servicio urbano de taxis.
- 11.7.8 Tipo de transporte**
El tipo de transporte público del sector es de buses, busetas y taxis.
- 11.7.9 Frecuencia**
Hay buen cubrimiento y periodicidad en el servicio de buses en un trayecto en promedio de 3 minutos y es prestado por diferentes empresas privadas.

LOCALIZACIÓN GENERAL



11.8 INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE

11.8.1 Tipo de bien inmueble

Local Comercial

11.8.2 Uso actual

Institucional.

11.8.3 Ubicación

Este predio se encuentra localizado en la Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14, en el Barrio Fundadores, Comuna Cumanday, en el Municipio de Manizales Caldas.

11.8.4 Terreno

Según Información suministrada por el solicitante, el Área del local comercial es de 17,40 m², terrazas exteriores: 59.81 m² y amoblamiento materas: 4.50 m².

11.8.5 Linderos

Descritos en la Escritura Pública: N° 1375 del 28 de Noviembre de 2008 Notaria Primera de Manizales y la escritura N° 4133 del 24 de Agosto de 2005 Notaria Primera de Manizales.



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

11.8.6 Topografía

Con pendiente del 3 – 7%

11.8.7 Cerramientos

Sin cerramiento.

11.8.8 Forma

Irregular.

11.8.9 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

Altura: 2.128 msnm

Temperatura: 18° C

Precipitación: 134 – 125 mm (Marzo a Diciembre)

Piso Térmico: frío.

11.8.10 Frente a Vías, Clasificación y Estado:

Carrera 23 y Calle 31; en ellas se desarrollan varios usos como vivienda, comercio y servicios, las vías son con pavimento de concreto y asfalto, con andenes y sardineles en concreto y están en buenas condiciones de funcionamiento.

11.8.11 Vías Internas:

No aplica.

11.8.12 Cercas Perimetrales e Internas:

Sin.

11.8.13 Redes de Servicios:

Este predio cuenta con todos los servicios en su entorno.

11.8.14 Otros:

El predio no posee servidumbres ni afectaciones.

11.8.15 Servicios Comunales:

Los existentes en el sector, (educación, salud y cultura).

11.8.16 Predios importantes del sector

Parque Los Fundadores, Centro de Convenciones Los Fundadores, Parque Caldas, Iglesia La Inmaculada Concepción, Cuartel Central de Policía Caldas, entre otros.

12. IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

12.1 MATRÍCULAS INMOBILIARIAS

No. 100-3264 y 100-79868.

12.2 ESCRITURA DE PROPIEDAD

Escritura Pública: N° 1375 del 28 de Noviembre de 2008 Notaria Primera de



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales
Manizales y la escritura N° 4133 del 24 de Agosto de 2005 Notaria Primera de Manizales.

12.3 CÉDULAS CATASTRALES

170010105000002780001000000000 y 170010105000002780002000000000

13. METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de Julio de 1.998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de Octubre de 2.008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también por las Premisas Básicas del presente informe, se utilizó el siguiente método: Para la realización del presente avalúo se consideraron los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, – NIIF 13 o IFRS 13, tal como se relaciona a continuación y la Metodología establecida en la resolución No 620 del IGAC que establece similar metodología:

ENFOQUE DE MERCADO: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble objeto de estudio, a partir de la depuración y procesamiento de datos comparables observables del mercado inmobiliario.

ENFOQUE DE INGRESOS: es la técnica valuatoria que busca establecer el valor razonable del inmueble, a partir de las rentas o ingresos que se pueden obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

ENFOQUE DE COSTOS: es el que busca establecer el valor comercial de las edificaciones del bien objeto del avalúo a partir de estimar el costo de reposición de la edificación objeto del avalúo, utilizando materiales de construcción con similares características y calculando la depreciación acumulada a fecha del estudio. Por efectos de encargo valuatorio, se estimará el importe depreciable atribuible a la entidad solicitante.

TECNICA RESIDUAL: es la que busca establecer el valor razonable del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, al mercado inmobiliario del sector, considerando el potencial de desarrollo (mayor y mejor uso), acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto del avalúo.

Por las características de los lotes que corresponden con la zonificación, por su tamaño, localización, uso potencial y estado, se consideró que el método más apropiado para su valuación es el **Enfoque del Mercado**.

El **Enfoque del Mercado** establecido en la Resolución No 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, es aceptado por la Ley Colombiana como metodología para la ejecución de avalúos. Este método busca establecer el valor razonable del terreno a partir de encuestas a especialistas inmobiliarios, avalúos recientes, constructores, bases de datos y expertos evaluadores de Ciudad.



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

13.1 MEMORIAS (DE CÁLCULO)

Se buscaron ofertas de predios en el sector y sectores aledaños con características similares tanto físicas como económicas al predio que estamos evaluando, las cuales fueron analizadas para llegar a la estimación del valor comercial del predio.

Se eligieron ofertas en venta de lotes, ubicados en el sector y sectores que contaran con las mismas características del bien evaluado.

METODO VALUATORIO: MERCADO						
FECHA:	SEPTIEMBRE DE 2024					
DIRECCION:	CARRERA 23 N° 31-14-16 FUNDADORES					
ZONA:	URBANO	MANIZALES				
ESTRATO:						
PERITO:	VALORA METRO CUADRADO S.A.S.					
PERITO O ENTIDAD						
NOMBRE DE LOS PERITOS O ENTIDAD	TELEFONO O CODIGO	OFERTA	% NEGOCIACION	OFERTA AJUSTADA	AREA	VALOR m ²
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191351082	\$ 2.500.000	0,9	\$ 2.250.000	42	\$ 53.571,43
CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS - CENTRO INMOBILIARIO	8847773	\$ 2.500.000	0,9	\$ 2.250.000	41,55	\$ 54.151,62
INMOBILIARIA Grupo República	6872962	\$ 2.500.000	0,9	\$ 2.250.000	41	\$ 54.878,05
PROVIDENCIA INMOBILIARIA	191438470	\$ 2.600.000	0,9	\$ 2.340.000	42	\$ 55.714,29
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279059054	\$ 2.000.000	0,9	\$ 1.800.000	32	\$ 56.250,00
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279053506	\$ 2.000.000	0,9	\$ 1.800.000	31	\$ 58.064,52
MILLAN & ASOCIADOS	6873027	\$ 3.100.000	0,9	\$ 2.790.000	48	\$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljub	191454661	\$ 3.100.000	0,9	\$ 2.790.000	48	\$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljub	191454789	\$ 2.200.000	0,9	\$ 1.980.000	34	\$ 58.235,29
PROMEDIO						\$ 56.346,13

13.2. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO

13.3. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS

El predio objeto de esta valoración se encuentra localizado en la Carrera 23 31-04/14 Barrio Centro, con topografía entre 3– 7%.

13.3.4 MEMORIAS (DECÁLCULO).



Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

METODO VALUATORIO: MERCADO						
FECHA:	SEPTIEMBRE DE 2024					
DIRECCION:	CARRERA 23 N° 31-14-16 FUNDADORES					
ZONA:	URBANO	MANIZALES				
ESTRATO:						
PERITO:	VALORA METRO CUADRADO S.A.S.					
PERITO O ENTIDAD						
NOMBRE DE LOS PERITOS O ENTIDAD	TELEFONO O CODIGO	OFERTA	% NEGOCIACION	OFERTA AJUSTADA	AREA	VALOR m ²
CASTRO ROSERO INMOBILIARIA	191351082	\$ 2.500.000	0,9	\$ 2.250.000	42	\$ 53.571,43
CENTRO DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS - CENTRO INMOBILIARIO	8847773	\$ 2.500.000	0,9	\$ 2.250.000	41,55	\$ 54.151,62
INMOBILIARIA Grupo República	6872962	\$ 2.500.000	0,9	\$ 2.250.000	41	\$ 54.878,05
PROVIDENCIA INMOBILIARIA	191438470	\$ 2.600.000	0,9	\$ 2.340.000	42	\$ 55.714,29
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279059054	\$ 2.000.000	0,9	\$ 1.800.000	32	\$ 56.250,00
Millan & Asociados Propiedad Raíz	279053506	\$ 2.000.000	0,9	\$ 1.800.000	31	\$ 58.064,52
MILLAN & ASOCIADOS	6873027	\$ 3.100.000	0,9	\$ 2.790.000	48	\$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljub	191454661	\$ 3.100.000	0,9	\$ 2.790.000	48	\$ 58.125,00
nmobiliaria Gomez Chaljub	191454789	\$ 2.200.000	0,9	\$ 1.980.000	34	\$ 58.235,29
PROMEDIO						\$ 56.346,13
N°. DE MUESTRAS DE MERCADO	9,00					
PROMEDIO ARITMETICO	56.346,13					
DESVIACION ESTANDAR	1.868,46					
COEFICIENTE DE VARIACION (%)	3,32					
LIMITE SUPERIOR	58.214,59					
LIMITE INFERIOR	54.477,67					
VALOR M ² INTEGRAL*	\$ 58.214,59					
FACTOR ADECUACION	\$ 0,77					
VALOR RESULTANTE	\$ 44.825,24					
VALOR PROMEDIO EN LA ZONA	\$ 56.346,13					
VALOR ADOPTADO						\$ 44.825,24

Para el presente avalúo se utilizó información de mercado reciente de datos de ofertas, los cuales fueron confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales
número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Factor de Negociación: Los datos recolectados de las ofertas tienen un incremento por encima del valor de mercado, ya que generalmente el oferente pide más para poder obtener una buena transacción, esto se verificó telefónicamente y los oferentes manifestaron que el precio de venta era negociable. Por ello se aplica un porcentaje de negociación a las ofertas en venta no mayor al 10%. Estos porcentajes de negociación están acordes con las circunstancias económicas actuales y están basadas en la oferta y la demanda en el sector que se considera normal.

14. COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA

El comportamiento de oferta y demanda de inmuebles en el sector es activa, existe actualmente demanda de terrenos aptos para desarrollar proyectos urbanísticos.

15. PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Los predios presentan una valorización segura y constante.

16. CONSIDERACIONES GENERALES PARA DEFINIR EL AVALUO

De acuerdo con Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 0958 del 02 de Agosto de 2.017, Concejo Municipal de Manizales por el cual se adopta la revisión ordinaria de contenidos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Manizales, los predios identificados con Fichas Catastrales N° 170010105000002780001000000000 y 170010105000002780002000000000 se encuentran clasificados como suelo urbano.

Se trata de unas áreas que se destina a local comercial, ubicadas en el Terminal del Cable Aéreo de Manizales en el sector de los Fundadores, de propiedad del INSTITUTO DE FINANCIAMIENTO PROMOCION Y DESARROLLO DE MANIZALES INFI-MANIZALES.

Para la tasación del valor por metro cuadrado del terreno para renta se tuvo en cuenta el Método Comparativo o de Mercado.

17. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS

Elementos inherentes al inmueble considerados como determinantes al efectuar la valuación:

- Identificación del predio
- El inmueble, ubicación y tipo
- El sector, clase y desarrollo, nivel socioeconómico, servicios públicos, vías
- Normas municipales que rigen el sector
- Seguridad
- Títulos de propiedad, Escritura Pública, Ficha y Carta Catastral
- El terreno donde se encuentra levantada la construcción, su aspecto físico
- Linderos y dimensiones



VALORA METRO CUADRADO

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

- La edificación, distribución, destinación
- Oferta y demanda de este tipo de inmuebles
- Situación del mercado inmobiliario, del sector de la construcción y la economía del país en el momento actual.

18. RESULTADO DEL AVALÚO

Los valores asignados al presente estudio, fueron confrontados, analizados y estructurados el día 07 de Octubre de 2024.

RESUMEN VALOR DE ARRENDAMIENTO DEL LOTE DE TERRENO EN BRUTO

ÍTEM	ÁREA M ²	VALOR UNITARIO M ²	VALOR TOTAL
LOTE DE TERRENO 100-79868 Y 100-3264	17,40	\$ 44.825,24	\$ 779.959,10
TERRAZA EXTERIORES	59,81	\$ 35.860,19	\$ 2.144.797,88
AMOBLIAMIENTO (MATERA)	4,50	\$ 29.136,40	\$ 131.113,81
VALOR PARCIAL			\$ 3.055.870,79
VALOR TOTAL			\$ 3.055.870,79

TOTAL VALOR ESTIMADO DE RENTA:

\$ 3.055.870,79

**SON: TRES MILLONES CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA PESOS
CON 79/100 MONEDA CORRIENTE**

19. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME

El valuador no revelará información (siendo esta de carácter confidencial) sobre la valuación a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicitó el encargo valuatorio y solo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una entidad competente; el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

20. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer;
- Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe;



Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

- El evaluador no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio;
- La valuación ha cumplido los requisitos de formación de su profesión;
- El evaluador tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando;
- El evaluador ha realizado una visita 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.

21. NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL DEL VALUADOR

21.1 NOMBRE DEL VALUADOR

Este informe fue elaborado por:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. 10.265.760

21.2. REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DEL VALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. 10.265.760

21.3 DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

Declaramos así mismo, que de conformidad con lo dispuesto en el Código de Ética no nos encontramos incurso en prohibición, inhabilidad o incompatibilidad alguna para ejercer las actividades que nos confieren para adelantar la realización del presente avalúo.

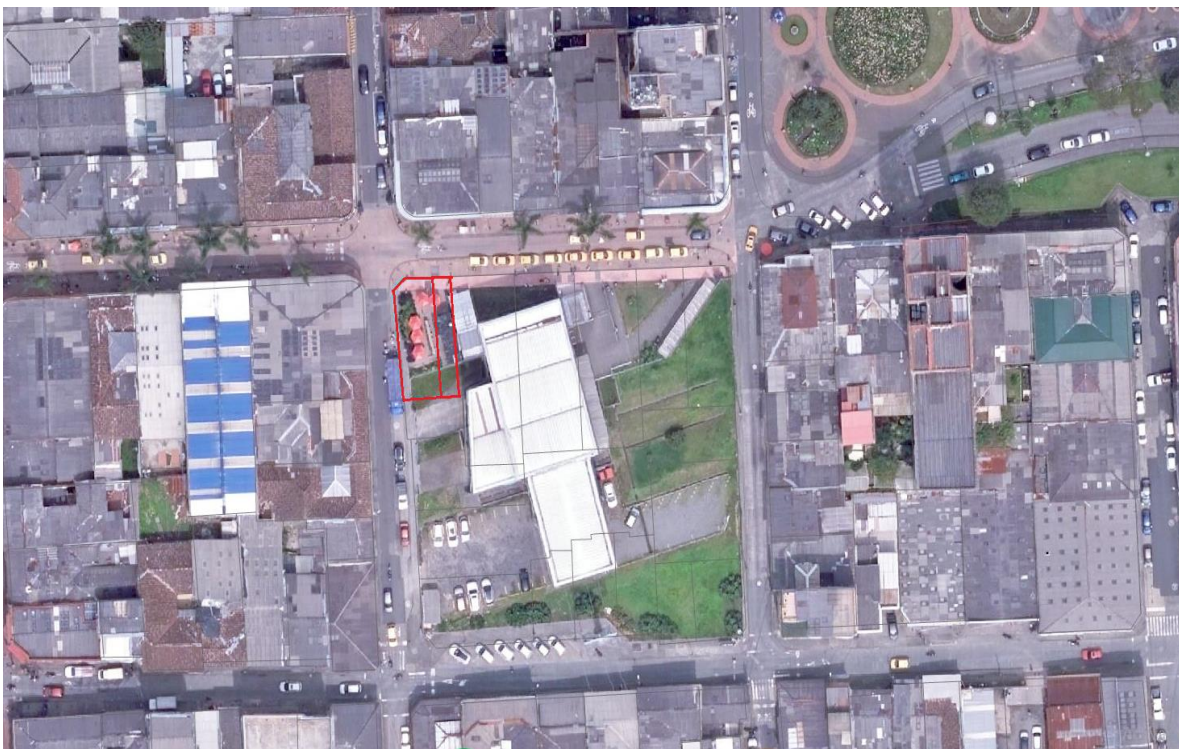
FIRMA DEL AVALUADOR

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
R.A.A. 10.265.760



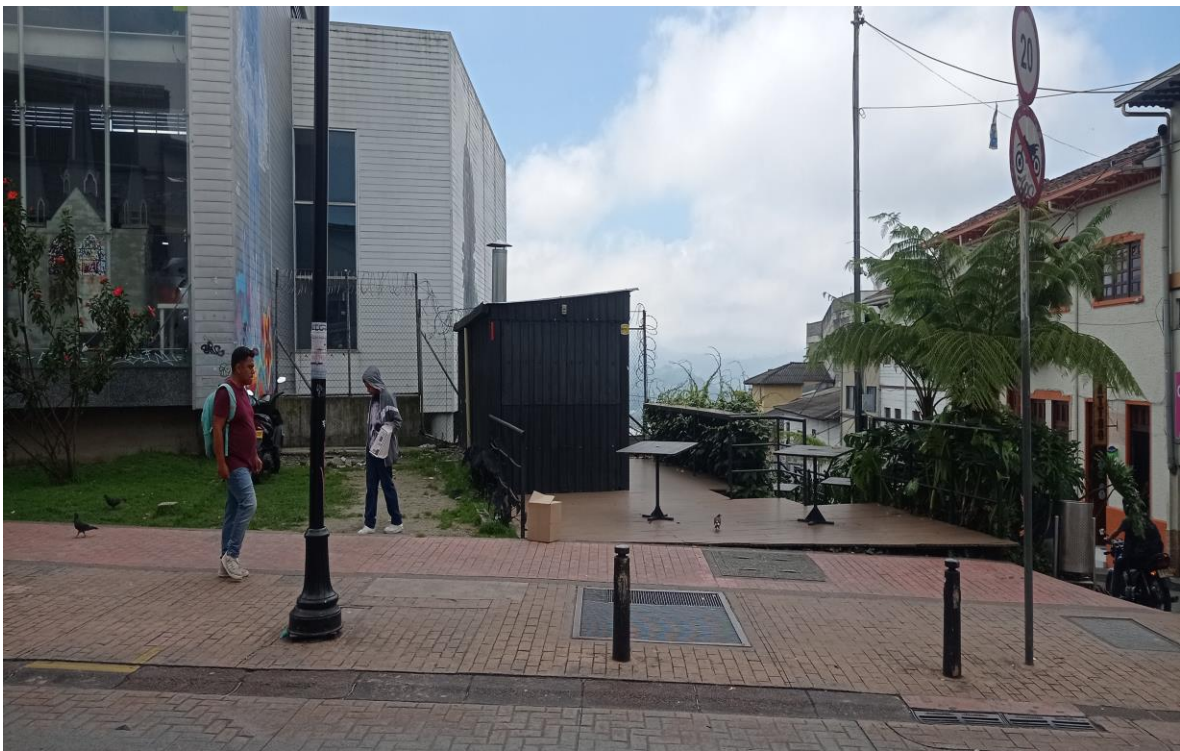
VALORA METRO CUADRADO
22. ANEXOS

Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales





Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales





Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales





Renta - Carrera 23 # 31-04 y Carrera 23 # 31-14 Manizales

