Cali, julio 29 de 2022.

Señores
METRO CALI S.A.
Ciudad

Apreciados Señores:

De acuerdo con la solicitud PROCESO DE MÍNIMA CUANTÍA No. 917.108.8.08.2022 y CLAUSULADO ANEXO AL MODIFICATORIO NÚMERO 01 A LA CARTA DE ACEPTACIÓN DE OFERTA No. 10 DE 2022, atentamente nos permitimos remitir los tres (3) informes de avalúos con las siguientes características:

- Compra total de un predio intervenido por Metro Cali S.A, identificado con la matrícula inmobiliaria 370-493096 con dirección Carrera 15 13-01/05, el cual se encontraba ubicado en el barrio San Pascual de la comuna 3 en el municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca (1 informe).
- Compra parcial (5319,86 m² y 588,16 m²) del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 370-335876 denominado Lote “A” Cañas Gordas o El Cortijo el cual se encuentra ubicado en el sector El Hormiguero, vereda Valle de Lili del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca (2 informes).

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia, se ha determinado el valor que se relaciona en cada informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Atentamente,

OSCAR JAVIER URREGO R.
Director de Proyectos

Cali, julio 22 de 2022.

Señores
METRO CALI S.A.
Ciudad

Apreciados Señores:

De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo por el cual se estima el valor de una compra parcial del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 370-335876 denominado Lote "A" Cañas Gordas o El Cortijo el cual se encuentra ubicado en el sector El Hormiguero, vereda Valle de Lili del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Atentamente,

OSCAR JAVIER URREGO R.
Director de Proyectos

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

AVALÚO COMERCIAL COMPRA PARCIAL TERMINAL DE CABECERA SUR DEL SITM-MIO (5319,86 m²)

SANTIAGO DE CALI
VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR:
METRO CALI S.A.

BOGOTÁ
JULIO DE 2022

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

X. METODOLOGIA VALUATORIA

XI. AVALÚO COMERCIAL

ANEXOS
MATERIAL FOTOGRAFICO
ESTUDIO DE MERCADO
PLANO
CERTIFICACIONES
RAA

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

METRO CALI S.A

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT 805.013.171 - 8

1.3 IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

1.3.1 ***DIRECCIÓN*** **:** Lote "A" Cañas Gordas o El Cortijo.
1.3.2 ***VEREDA*** **:** Valle de Lili, sector El Hormiguero.
1.3.3 ***MUNICIPIO*** **:** Santiago de Cali.
1.3.4 ***DEPARTAMENTO*** **:** Valle del Cauca.

1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial para la compra parcial de una franja de terreno con área de 5.319,86 m² (según plano suministrado), en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante los métodos tradicionales generalmente aceptados en Colombia y que se detallan más adelante.

1.5 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde a la compra parcial del terreno del inmueble avaluado, de acuerdo a su localización, características generales y particulares.

1.6 TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial para la compra parcial de una franja de terreno con área de 5.319,86 m² (según plano suministrado), inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Junio 14 de 2022.

1.8 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME

Julio 22 de 2022.

1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-335876 con fecha de impresión del 24 de febrero de 2022 expedido en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

- Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-335876 con fecha de impresión del 16 de agosto de 2019 expedido en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

- Copia de la Escritura Pública No. 1302 con fecha de 5 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 12 del circulo de Cali.

- Plano registro topográfico de la obra patio taller Valle de Lili, realizado por el Arquitecto Kerwing Bermúdez con fecha de agosto del 2016.

- Plano registro topográfico de la obra terminal de cabecera sur y conexión troncal, realizado por el Arquitecto Kerwing Bermúdez con fecha de marzo del 2016.

1.10 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Fin de página.

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.1 PROPIETARIOS

Unidades Residenciales Modernas S.A. NIT # 8000729749

2.2 TÍTULOS DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 1302 con fecha de 5 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 12 del circulo de Cali.

2.3 IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
Lote “A” Cañas Gordas o El Cortijo	370-335876

DIRECCIÓN	CÉDULA CATASTRAL
Lote “A” Cañas Gordas o El Cortijo	760010000520000060018000000018

2.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No suministrada.

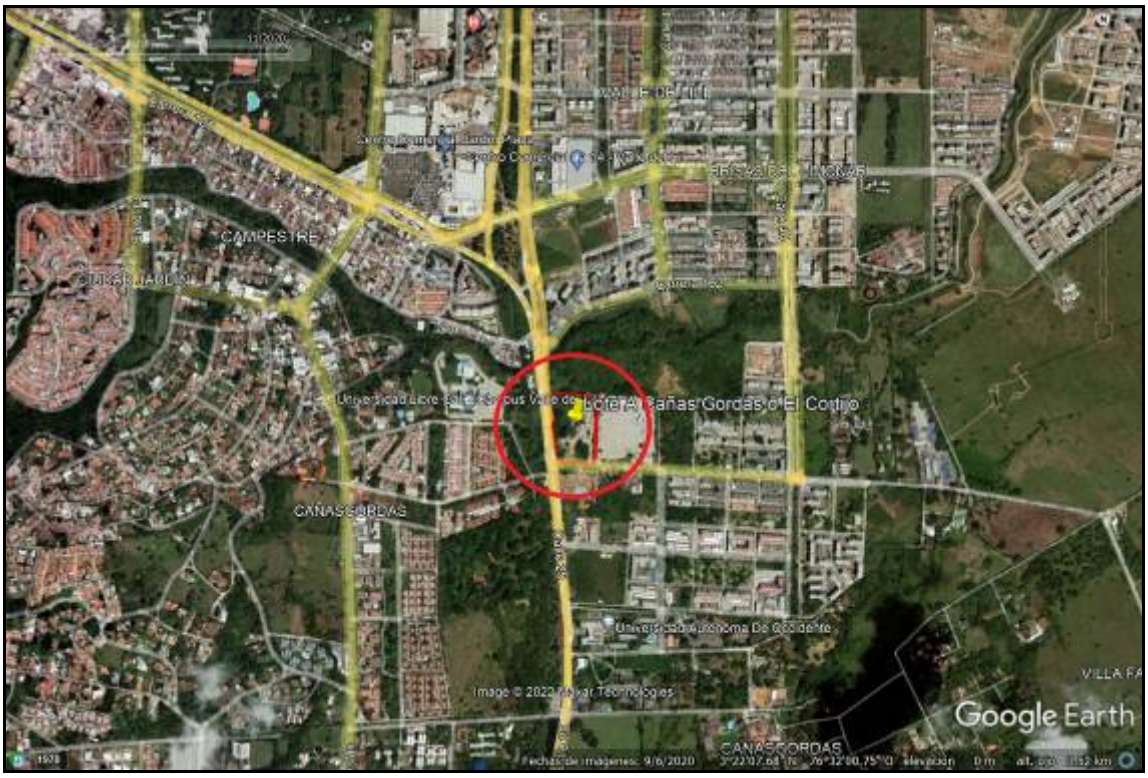
2.5 OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

Fin de página.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOGÉNEO DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Earth 2022, Plano sectorización.

El sector donde se ubican las franjas objeto de estudio, se encuentra enmarcado por las siguientes vías: al norte con la Carrera 102 y el rio Jarillón, al sur con la Carrera 109, al occidente con la Calle 25 y al oriente con la Calle 43. Presenta cercanía al centro comercial Bochalema Plaza y al parque Bochalema 1.

3.2 USOS PREDOMINANTES

El sector de localización del predio objeto del presente avalúo se caracteriza por ser una zona con diferentes usos, siendo el más representativo el uso mixto.

3.3 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, el predio objeto de estudio cuenta acceso a la Calle 25 o Autopista Simón Bolívar que comunica al municipio de Santiago de Cali con el municipio de Jamundí.

3.4 *INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR*

El sector posee la infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla allí.

Cuenta con vías vehiculares pavimentadas, andenes y zonas de tránsito peatonal, sardineles, alumbrado público y algunas áreas de permanencia pública. Cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes de telecomunicaciones y de gas.

3.5 *SERVICIOS PÚBLICOS*

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, red telefónica, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas por el municipio.

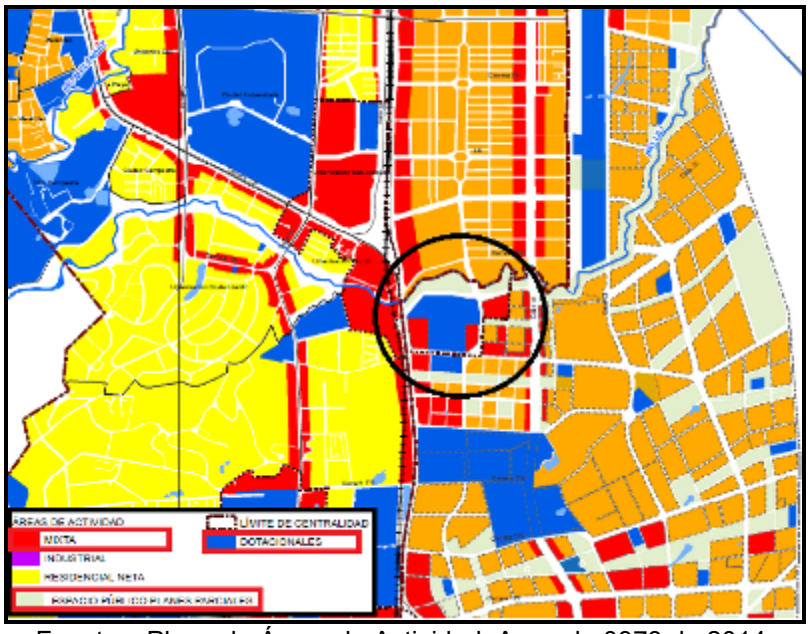
3.6 *SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO*

Se evidencia el funcionamiento de transporte público colectivo y servicio de taxi.

3.7 *NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR*

El predio objeto de estudio y sobre el cual se pretende establecer una compra parcial, se encuentra bajo lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali Acuerdo 0373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del contenido de largo plazo del Plan De Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago De Cali”

A continuación, el resumen normativo que aplica al predio en mención:



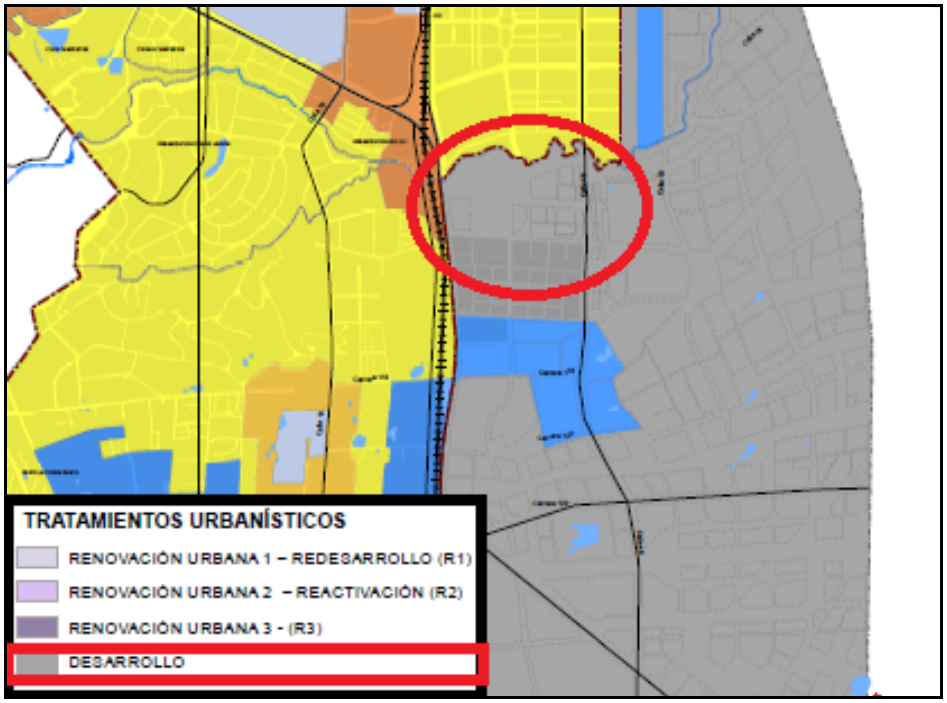
Fuentes: Plano de Áreas de Actividad, Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:
1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales.

Artículo 415. Actividad Dotacional. Esta actividad se refiere a la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos según los criterios de localización establecidos para los nodos de equipamientos en el Capítulo IV del Sistema de Equipamientos del Componente Rural del presente Acto, así como para los proyectos estratégicos de equipamientos ubicados en suelo rural. Los aprovechamientos serán establecidos en las determinantes específicas para tal fin, de forma conjunta por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la autoridad ambiental competente.

Actividad Dotacional. Es la actividad relacionada con la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos, como se define en el Artículo 415 del presente Acto.
Parágrafo 1. Cuando una determinada actividad no esté definida explícitamente como principal, compatible o complementaria y/o restringida o condicionada, se entenderá que dicha actividad está prohibida.
Parágrafo 2. Para la aplicación de las actividades permitidas en el suelo rural y los usos relacionados con éstas, se debe cumplir con los determinantes ambientales definidos en el Sistema Ambiental del presente Acto.
Parágrafo 3. Los establecimientos de comercio ubicados en los centros poblados de los corregimientos y que estén funcionando a la fecha de expedición del presente Acuerdo, que desarrollen actividades Turísticas y Recreativas, Comerciales, de Servicios, Dotacionales, al igual que actividades de prestación de servicios básicos, alojamientos, preparación y venta de comidas, venta y consumo de licores, entre otros; podrán solicitar el uso de suelo, siempre y cuando estén enmarcados en la tabla de los Usos del Suelo se encuentran en el anexo N°5 correspondiente a la “Matriz CIIU de los Usos del Suelo Rural” y que no generen impacto de ruido en la comunidad.



Fuente: Plano Tratamientos Urbanísticos, Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 323. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, y define tanto el potencial edificable de las áreas privadas, como las cargas derivadas de los beneficios asignados.

Artículo 324. Ámbito de Aplicación del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:
1. Los predios a los que se le haya asignado el tratamiento de desarrollo.
2. Los predios urbanizables no urbanizados mayores a 15.000 m2que estén incluidos en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

Artículo 325. Actuaciones en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el Artículo 4 del decreto nacional 4065 de 2008 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Artículo se adopta el Mapa N° 44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión

urbana Corredor Cali – Jamundí". La predelimitación podrá ser modificada únicamente por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el caso de que alguno de los predios incluidos en el ámbito de aplicación cuente con licencia de urbanismo vigente o ejecutada.

Parágrafo 2. El Plan Parcial N° 2 Pre-delimitado e identificado en el Mapa N° 44 "Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí", correspondiente al área de la parcelación Andalucía, en caso de no producirse formulación de iniciativa privada, deberá ser formulado por iniciativa pública en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el corto plazo. En su formulación podrán vincularse particulares interesados en el desarrollo de dicha área, y conformar una iniciativa de carácter mixto.

Parágrafo 3. Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio no les sea obligatorio.

Parágrafo 4. El desarrollo de planes parciales deberá tener en cuenta las determinantes ambientales establecidas en el capítulo III del Título I del presente Acto, correspondiente al Sistema Ambiental, en el cual se establecen los suelos de protección ambiental y los suelos de protección por amenazas y riesgos. En el caso de los planes parciales que ya cuentan con determinantes ambientales a la fecha de adopción del presente Acto, éstas deberán ser respetadas en los términos legales de su vigencia.

Parágrafo 5. La formulación, revisión y adopción de planes parciales en el área de expansión urbana Corredor Cali Jamundí, además de cumplir con la legislación vigente de planes parciales y la realización de los procesos de planificación intermedia, estará supeditada a la incorporación de las determinantes territorial y ambientales que establezcan las entidades competentes (DAPM, CVC, Empresas prestadoras de servicios públicos), teniendo en cuenta las de servicios públicos domiciliarios, de movilidad, espacio público y equipamiento establecidas en los estudios vigentes, atendiendo con especial énfasis entre otras: 1. Los requerimientos en materia de manejo del drenaje pluvial y, 2. La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas que se nombra en el Artículo 95del presente Acto y los estudios requeridos por la Autoridad Ambiental competente, cuyos resultados permitan definir acciones para garantizar la recarga del acuífero.

Parágrafo 6. En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de tratamiento urbanístico de desarrollo deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.

Sin embargo, el predio objeto de avalúo se encuentra dentro del Plan Parcial Centro Intermodal de transporte Regional de Pasajeros del Sur, Acuerdo 0279 de noviembre 24 de 2009 "Por medio del cual se reglamentan los usos del suelo para el plan parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur", el cual fue aprobado mediante el Decreto 411.0020.0696 del 13 de julio de 2011, modificado por medio de el Decreto 411.0.20.0965 de noviembre 10 de 2011.

ARTICULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área total de planificación del Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur" está conformada por un área total de 292.710,334 m², de la cual se han segregado tres áreas: Una primer área de 284.882,61 m² correspondiente al área bruta privada de intervención, sobre el cual se liquidan las obligaciones urbanísticas, una segunda área de 4.682,334 m² correspondiente a una parte de la Carrera 109, que ya está cedida más no adecuada, y una tercer área de 3.145,39 m² correspondiente con el área del humedal incluido en el Plan Parcial que constituye suelo no objeto de reparto.

El área total de planificación del Plan Parcial está conformada por los siguientes lotes:

CUADRO 1

PREDIOS QUE COMPONEN EL PLAN PARCIAL (M²)

PREDIO	NOMBRE PROPIETARIO	MATRICULA 370	AREA TERRENO EN ESCRITURAS
LOTE 1 (Nota 1)	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.- VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO EL CORTIJO	59938	162.288,000
LOTE 2	C.& C. Arq. e Ing. S.A.	335876	38.918,530
LOTE 3	Consorcio Patio Sur	335877	86.821,470
TOTAL ÁREA DE INTERVENCION			**288.028,000**
CARRERA 109 ESPACIO PUBLICO	MUNICIPIO		4.682,334
TOTAL ÁREA PLANIFICACION	PLAN PARCIAL		**292.710,334**

Nota: el lote 1 contiene el humedal de 3.145.39 m².

ARTICULO 7. CUADRO DE ÁREAS: Se adopta el siguiente cuadro de áreas general para el desarrollo del presente Plan Parcial.

CUADRO 2

CUADRO DE ÁREAS

		AREA M²	% SOBRE ÁREA BRUTA
1	**AREA TOTAL DELIMITADA PARA EL PLAN PARCIAL**	**292.710,33**	
	Suelos ya cedidos (Carrera 109)	4.682,33	
	Humedal	3.145,39	
2	**AREA BRUTA (área total menos suelos ya cedidos y humedal)**	**284.882,61**	**100%**
3	**ÁREAS DE MANEJO FORESTAL DE CUERPOS HÍDRICOS**	**26.520,51**	**9,3%**
4	**MALLA VIAL ARTERIAL**	**21.301,92**	**7,5%**
	Vía Cali- Jamundi	4.351,77	
	Calle 42	13.925,76	
	Carrera 109	3.024,39	
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**237.060,18**	**83,2%**
6	**CESIÓN VÍAS LOCALES**	**24.009,87**	**8,4%**
7	**CESIÓN PARA ZONAS VERDES**	**53.413,91**	**18,75%**
	*Área de manejo forestal válida como zona verde	26.520,51	
8	**AREA UTIL**	**186.156,91**	**65,3%**
	Área útil comercio	63.810,52	
	Área útil equipamientos	122.346,39	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 17. UNIDADES DE GESTIÓN Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

De conformidad con el Decreto 2181 de 2006, el proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación cinco (5) unidades de gestión. Las Unidades de Gestión están conformadas de la siguiente manera:

CUADRO 4
ÁREAS POR UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTION	AREA BRUTA	AREAS VIAS PPALES Y AREAS DE MANEJO AMBIENTAL	AREA NETA URBANIZABLE	ÁREA CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES(m2)	AREA UTIL M2		15% DE VIP SOBRE AREA UTIL COMERCIO
U.G. 1	123.237,65	26.108,57	97.129,08	34.756,29	Equip. transporte	62.372,79	-
U.G. 2	31.297,82	4.281,77	27.016,04	-	Mixto Comercio	27.016,04	4.052,41
U.G. 3	61.807,51	1.830,23	59.977,28	-	Equip. transporte	59.977,28	-
U.G. 4	21.701,89	5.773,04	15.928,85	1.411,72	Mixto Comercio	14.517,12	2.177,57
U.G. 5	46.837,74	9.828,82	37.008,92	14.735,26	Mixto Comercio	22.273,66	3.341,05
TOTAL U.G.	**284.882,61**	**47.822,44**	**237.060,17**	**50.903,27**	-	**186.156,90**	**9.571,02**

Las áreas a ceder en el área del Plan Parcial para zonas verdes, más las áreas a ceder para vías del Sistema Vial Principal y Local están definidas en el plano F-11. Asignación de Cargas Urbanísticas, que hace parte integral del presente Decreto.

- Cada Unidad de Gestión podrá solicitar una única licencia urbanística para su desarrollo.

- Las Unidades de Gestión que deberán cumplir con las obligaciones de Vivienda de Interés Prioritario son la 2, 4 y 5, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del presente Decreto.

- La totalidad de la cesión de espacio público se está haciendo efectiva en las Unidades de Gestión 1 y 5 que se encargarán de adecuarlas. Las Unidades de Gestión 2, 3 y 4 garantizarán el pago de sus cesiones de espacio público en estas zonas.

- Los urbanizadores de las unidades de gestión deberán establecer la forma en que cada una paga sus cargas y obligaciones, independientemente del momento en que se desarrollen.

- El orden establecido en la tabla anterior no coincide con una secuencia de desarrollo. Estas podrán desarrollarse en orden diferente, en la medida en que se cumpla con las obligaciones urbanísticas, con los requerimientos de las empresas de servicios públicos y se garanticen los accesos viales. Previo al desarrollo de las Unidades 1 y 5 se deberá tener una solución integral para la intersección de la carrera 103 con calle 42, según lo establecido en el artículo 11 del presente Decreto.

- Las unidades de gestión se encargarán de ceder el suelo para las vías y zonas verdes, y de adecuarlas y construirlas. Cuando se hable de la ejecución de la vía se entiende que se trata de la pavimentación de la calzada, adecuación y arborización de andenes y de los separadores viales, cuando sea del caso. En el caso de la Vía Cali-Jamundí definida en el POT, por corresponder a una vía de carácter regional, es responsabilidad del Municipio o la nación la construcción de las calzadas principales. Para la conformación de la Carrera 109 se deberá ceder el suelo necesario para conformar su perfil final, así como adecuar la parte que corresponde al Plan Parcial Centro intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur.

- Se debe entender que el desarrollo de cada uno de los proyectos específicos es el resultado del cumplimiento de la aplicación de la Norma General del POT y de la Norma Complementaria que está establecida en el presente Decreto del

Plan Parcial. El cumplimiento general de las obligaciones urbanísticas y de cesiones de espacio público son de responsabilidad de todo el Plan Parcial.

ARTÍCULO 18. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, como desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

En desarrollo de lo anterior, el presente Decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. Las obligaciones relativas al reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

ARTÍCULO 19. PARTICIPACIÓN INICIAL DEL SUELO. Las participaciones iniciales de los predios incluidos en el Plan Parcial son las siguientes:

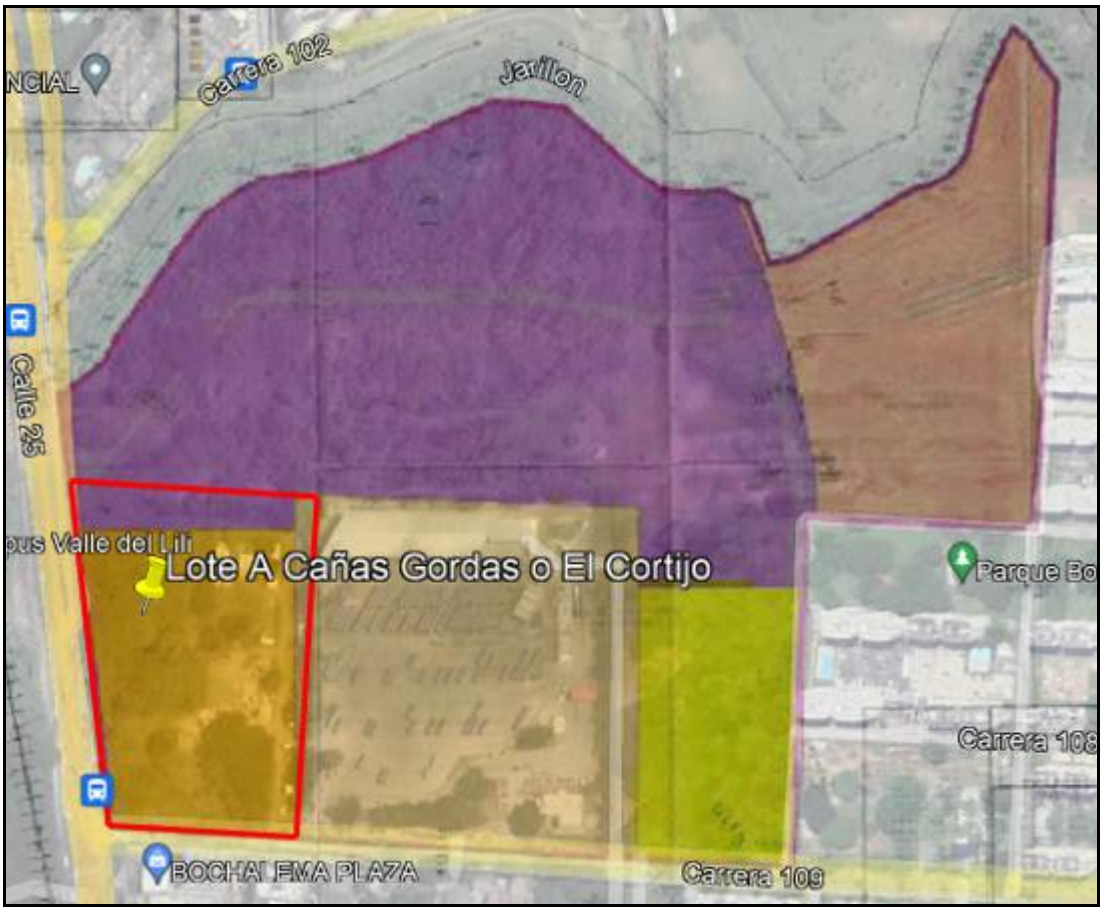
CUADRO 5

PARTICIPACIÓN INICIAL DE SUELO

	Área (m^2)	% Participación avalúo referencia*
Lote 1	162.288,00	41,08%
Lote 2	38.918,53	30,15%
Lote 3	86.821,47	28,05%
Total	**288.028,00**	**100%**

"Participación de acuerdo con avalúos comerciales contenidos en el Documento Técnico de Soporte, según lo establece el Decreto 1420/98 y Resolución IGAC 620/08.

A continuación, se muestra el predio objeto de estudio con el plano superpuesto de la Unidades de Gestión Urbanísticas correspondiente.



Fuente: Plano Unidades de Gestión Urbanísticas y elaboración propia

ARTÍCULO 20. CARGAS GENERALES Y LOCALES. Las cargas que deberán ser asumidas por los urbanizadores serán las siguientes:

Fin de página.

CUADRO 6

CARGAS GENERALES Y LOCALES

CARGA	SUELO (m2)	CONSTRUCCIÓN
VÍAS MALLA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL	45.311,79	Según trazado y perfil definidos en el Plano F-02. Red Vial y Perfiles Viales y especificaciones técnicas que determine la Ley.
ZONAS VERDES	53.413,91	Según diseño del Plan Parcial con base en los lineamientos del artículo 346 del Acuerdo 069 de 2000 y normatividad local vigente al momento de la expedición de las licencias.
MITIGACIÓN RIESGO (DIQUE)		Según diseño definitivo y participación en el FIDEICOMISO Corredor Cali- Jamundí
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS		Según diseño definitivo de redes y participación en el FIDEICOMISO Corredor Cali- Jamundí
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		Según diseño del Plan Parcial aprobado por las empresas operadoras de servicios públicos
TOTAL	98.725,70	

Estas cargas deberán ser asumidas equitativamente por los urbanizadores, de acuerdo con la participación inicial del suelo y los beneficios obtenidos de acuerdo a los aprovechamientos generados en cada una de las Unidades de Gestión.

ARTÍCULO 21. EDIFICABILIDAD. Debido a los ajustes de la Vía Cali Jamundí y la carrera 103 se concede una edificabilidad base adicional a la aprobada mediante el Decreto Nº 411.0.20.0696 del 13 de julio de 2011. El índice de ocupación base se incrementa de 0,22 a 0,24 y el índice de construcción base se incrementa de 0,50 a 0,54, los cuales serán aplicados sobre el área neta urbanizable del Plan Parcial.

El área aprovechable del Plan Parcial Centro Intermodal Regional de Pasajeros del Sur es receptora de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, por lo cual podrá acceder a una mayor edificabilidad una vez adquiridos los derechos mencionados, en concordancia con los artículos 281 y 526 del Acuerdo 069 de 2000.

Fin de página.

CUADRO 7

APROVECHAMIENTOS PARA PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA

	Índice sobre Área Neta Urbanizable	
	Índices básicos	Índices máximos con transferencia de derechos
Índice máximo de Ocupación (IO)	0.24	0.25
Índice máx. de Construcción (IC)	0,54	1.00

ARTÍCULO 22. SUBÁREAS NORMATIVAS PARA LOS APROVECHAMIENTOS.

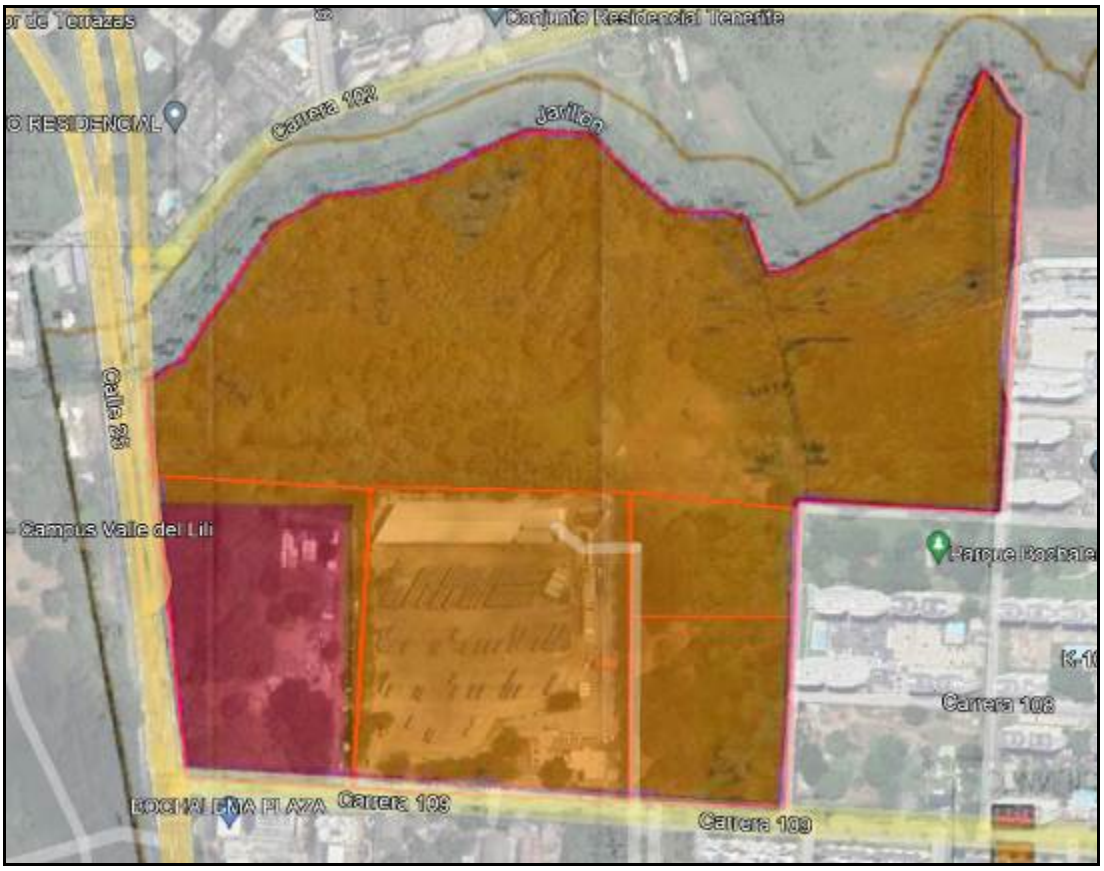
En el Plan Parcial se plantean dos (2) sub-áreas de manejo normativo, de acuerdo con la delimitación que se incluye en el plano F-12. Subáreas de Manejo Normativo. Los usos del suelo se señalan en el plano F-14 Usos y Aprovechamientos.



Fuente: Plano F-12 Sub áreas de manejo normativo.

A continuación se muestra el poligono del predio con el plano de las sub áreas superpuesto.

- Sub área 1: con área de 31.206 m²
- Sub área 2: con área de 6.466 m².



Fuente: Plano F-12 Sub áreas de manejo normativo y elaboración propia.

Fin de página.

CUADRO 8

PARAMETROS NORMATIVOS PARA CADA SUBAREA

VARIABLES	SUBAREA 1 AGRUP. CONJ. HORIZONTAL - VERTICAL	SUBAREA 2 AGRUP. CONJ. HORIZONTAL- VERTICAL
Altura Máxima	15 pisos	8 pisos
Altura Adicional a adquirir con Transferencia de derechos	Cinco pisos	Dos pisos
Índice de ocupación	0.24	0.24
Índice de construcción	0,54	0,54
Altura Mínima	Dos (2) pisos o 9,00 metros frente a la Vía Cali-Jamundí	
Aislamiento Lateral y Posterior	Del 1°al 5° piso = 5,00 Mts.	Del 1°al 5° piso = 5,00 Mts.
Escalonados.	Del 6°al 8°piso = 8,00 metros	Del 6°al 8°piso = 8,00 metros
	Del 9°al 12°piso = 10,00 metros	Del 9°al 10°piso = 10,00 metros
	En adelante 1,5 m por cada dos pisos	
Plataforma	Cinco (5) pisos	
Retroceso sobre plataforma	Cinco (5) metros	
Antejardín	Cinco (5) metros lineales	Cinco (5) metros lineales

Las soluciones comerciales o institucionales, se podrán desarrolar con tipologías en conjuntos verticales u horizontales, como soluciones mixtas o exclusivas.

PARÁGRAFO 1. Para la cuantificación de los índices de ocupación y construcción no se contabilizará el área destinada a parqueaderos, sean en sótano o semisótanos.

Fin de página.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 LOCALIZACIÓN

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, el predio cuenta con vías de acceso pavimentadas y en buen estado de mantenimiento al cual se accede por la Carrera 109 o la Calle 25, el predio objeto de avalúo cuenta con ubicación esquinera del Plan Parcial Centro Intermodal de transporte Regional de Pasajeros del Sur.



Fuente: Google Earth 2022 y elaboración propia.

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado sobre la carrera 109, entre la calle 25 y la calle 43, al sur del municipio de Santiago de Cali, sus coordenadas aproximadas son Latitud **3°21'37.63"N**. – Longitud **76°31'24.82"O**, presentando cercanía al parque Bochalema 1, la Universidad Autónoma de Occidente, a la Universidad Libre Cali – Campus Valle del Lili, entre otros.

4.2 TIPO DE BIEN

Predio de usos mixtos destinado para equipamiento urbano – regional de transporte.

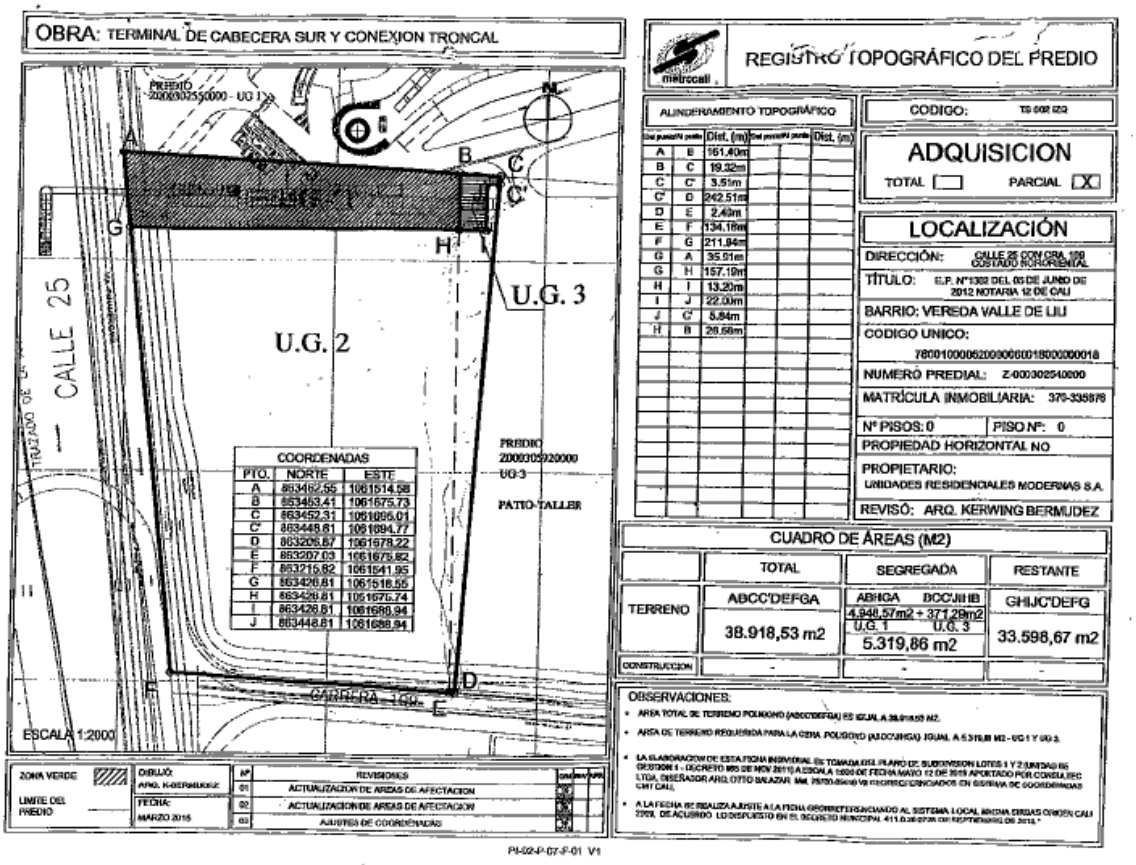
4.3 *USO ACTUAL*

Según lo observado en la visita el predio actualmente no presenta un uso aparente, cuenta con colindancia sobre un inmueble de equipamiento urbano – regional de transporte.

4.4 *AREAS TERRENO REQUERIDAS*

ITEM	ÁREA		UNIDAD DE GESTIÓN
Área de la obra terminal de cabecera sur y conexión troncal	5319,86	m²	4948,57 m² en UG1 371,29 m² en UG3

Fuente: Información tomada de la documentación aportada por el solicitante.



4.4.1 *LINDEROS*

Los linderos del predio se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 1302 con fecha de 5 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 12 del circulo de Cali.

4.4.2 *FORMA Y TOPOGRAFIA*

Lote de terreno de forma irregular y topografía ligeramente plana.

4.5 CONSTRUCCIONES

El predio objeto de estudio no cuenta con construcciones objeto de valoración para el presente cargo valuatorio.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

Acorde con el POT Acuerdo 0373 de 2014 de Santiago de Cali el predio no presenta problemáticas por estabilidad e inundación.

5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo.

5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según la documentación suministrada, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

5.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta casos de inseguridad.

5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se evidencia problemáticas socioeconómicas que afecten el bien inmueble.

Fin de página.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización general del predio objeto de avalúo, ubicado en suelo de expansión urbana con vocación de equipamiento urbano - regional de transporte de la vereda Valle de Lili del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca.

- La localización del predio, las franjas de terreno para compra parcial y las condiciones de acceso inmediato, el cual cuenta con acceso por la vía panamericana que comunica a Cali con Jamundí o la Carrera 109.

- La norma y uso del suelo que aplica al predio, siendo esta la referencia para la asignación del valor por m^2 de acuerdo a los usos permitidos, condicionados y prohibidos.

- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías pavimentadas y sin pavimentar con eventual mantenimiento.

- Las características generales del predio, forma geométrica, ubicación específica y topografía.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor comercial asignado es para la transacción en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual las dos partes (propietario predio y Metro Cali S.A) estarían dispuestos a negociar actuando libres de presiones.

- El valor comercial asignado, no contempla elementos adicionales tales como lucro cesante, daño emergente o perjuicios a zonas adicionales. Por petición

expresa del solicitante, el presente estudio solo contempla la valoración del terreno afectadas por la compra parcial descrita en el cuerpo del informe.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS M II “Procedimientos, enfoques y metodologías para la realización de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

- 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 presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Fin de página.

X. METODOLOGIA VALUATORIA

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

10.1 ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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, para la estimación del valor comercial se encontraron ofertas dentro del mismo sector de estudio con áreas construidas y de terreno similares con un estado de conservación semejantes.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones. Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), de Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

De acuerdo con lo anterior, por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, el método más conveniente para determinar su valor comercial es: la técnica residual basado en los cálculos del método de comparación o de mercado.

10.3 MEMORIA DE CÁLCULO

VALOR DEL TERRENO

Dadas las condiciones físicas y normativas del predio objeto de valoración, la metodología para determinar el valor del lote es la Técnica Residual. Para la valoración de las áreas requeridas, se realiza la estimación de valor para cada unidad de gestión donde se ubican las áreas requeridas (Unidad de Gestión 1 y Unidad de Gestión 3), en la cual para su aplicación se tienen los siguientes datos:

PLANTEAMIENTO EJERCIO RESIDUAL

Para el desarrollo de valoración de las Unidades de Gestión, se tiene en cuenta los aprovechamientos establecidos en la resolución No. 4131.050.21 S-21 del 22 de noviembre de 2017.

Modelación: Para la modelación del ejercicio residual se planteó el desarrollo de un proyecto constructivo con destinación para el uso comercial y de servicios, el cual contará con una zona comercial en primeros pisos correspondiente a locales comerciales y una zona al uso de servicios que hace referencia a oficinas en segundo y tercer piso. Si bien la norma permite una altura superior (8 pisos) se establece que el uso adecuado para que el proyecto sea viable comercialmente, corresponde a 3 niveles como se detalló anteriormente.

Precios de venta: Para obtener los precios de venta del proyecto inmobiliario planteado, el avaluador aplicó el Método de Comparación o de Mercado para oficinas en venta en sectores similares y con edades recientes, los cuales pertenecen a proyectos que presentan características similares al que podría tener el desarrollo inmobiliario diseñado:

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m^2	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M^2	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	75,60	$ 900.000.000	10%	$ 810.000.000	$ 10.714.286	30.000.000	$ 10.317.460
2	Centro Comercial Unicentro	Oficina	Venta	1	78,30	$ 860.000.000	10%	$ 774.000.000	$ 9.885.057	0	$ 9.885.057
3	Zona Sur	Oficina	Venta	1	75,53	$ 797.240.000	10%	$ 717.516.000	$ 9.500.000	30.000.000	$ 9.102.796
4	Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	75,60	$ 890.000.000	10%	$ 801.000.000	$ 10.595.238	30.000.000	$ 10.198.413
5	Edificio Inteligente Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	87,30	$ 970.000.000	10%	$ 873.000.000	$ 10.000.000	30.000.000	$ 9.656.357

Procedimientos estadísticos: A continuación, se presenta el procedimiento estadístico de la muestra de mercado anteriormente presentada:

VALOR PROMEDIO	$	9.832.017
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$	483.563
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,9%
LIMITE SUPERIOR	$	10.315.580
LIMITE INFERIOR	$	9.348.454
VALOR ADOPTADO	$	9.832.000

Obteniendo un precio de venta para oficina de **$9.832.000** por metro cuadrado.

Para determinar el valor comercial de un local comercial, se realiza un estudio de mercado sobre un predio comercial con locales comerciales en primer piso y oficinas en pisos superiores, con el fin de poder determinar la relación de valor entre el valor por metro cuadrado de un primer piso con respecto a pisos superiores, para un uso comercial y uno de servicios. El estudio de mercado se muestra a continuación:

- Valor de venta local comercial primer piso

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m²	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO
1	Holguines Trade Center	Local	Venta	22	89,00	$ 890.000.000	10%	$ 801.000.000	$ 9.000.000	30.000.000	$ 8.662.921
										VALOR PROMEDIO	$ 8.662.921
										VALOR ADOPTADO	$ 8.663.000

- Valor de venta oficinas pisos superiores

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m²	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	37	$ 295.000.000	10%	$ 265.500.000	$ 7.175.676	0	$ 7.175.676
2	Torre Valle de Lili	Oficina	Venta	15	40,0	$ 350.000.000	10%	$ 315.000.000	$ 7.875.000	30.000.000	$ 7.125.000
										VALOR PROMEDIO	$ 7.150.338
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 35.833
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,5%
										LIMITE SUPERIOR	$ 7.186.171
										LIMITE INFERIOR	$ 7.114.505
										VALOR ADOPTADO	$ 7.150.000

Lo que permite de manera posterior, hallar la relación existente entre un local promedio para su ubicación en primer piso y la oficina ubicada en pisos superiores. El cálculo del factor se muestra a continuación:

	VALOR M2
LOCAL EN PISO 1	$ 8.663.000
OFICINA PISO SUPERIOR	$ 7.150.000
FACTOR	1,2116

Este factor resultante, es aplicado al valor comercial del estudio de mercado de oficinas de la zona ($9.832.000) con el fin de obtener el valor de venta del local comercial en primer piso del proyecto planteado, cifra que fue redondeada al valor de miles más cercana, obteniendo los siguientes valore de venta:

ITEM	VALOR M2
VALOR LOCALES	$ 11.913.000
VALOR OFICINAS	$ 9.832.000

Para calcular el área vendible por cada uno de los pisos planteados de la construcción, se determina adoptar el 50% del área construible en primer piso para áreas vendibles de local comercial sobre el área total construida permitida. Para el área de oficinas en los pisos superiores (segundo y tercero) se determina adoptar el 60% del área construible en pisos superiores, como áreas vendibles de oficinas. Los cálculos se observan para cada uno de los ejercicios residuales más adelante.

Costos de construcción: Para los datos de costos de construcción se tomó como fuente las tipologías del estudio de costos de construcción del ingeniero Elkin Ruiz para el año 2022, para la tipología constructiva de centro comercial para los locales comerciales en primer piso, la tipología de oficinas con acabados para los pisos superiores de oficinas y losa de parqueaderos para las zonas duras sobre el área útil de la unidad de gestión. Los costos directos se observan a continuación:

TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Oficinas (incluye garaje - ascensor)	con acabados		2.913.463	3.218.063
Centro comercial			2.276.605	3.103.400
Losa parqueaderos			282.626	319.366

Obligaciones urbanísticas: Las cargas urbanísticas se calculan según establece el artículo 18. del decreto No. 0696 de 2011 de julio 13 de 2011:

CARGA	VALOR $	
	SUELO	CONSTRUCCIÓN
VÍAS MALLA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL	2.032.688.820	5.528.097.000
PARQUES	2.956.647.414	4.132.320.640
MITIGACIÓN RIESGO (DIQUE)	-	1.301.627.440
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS	-	1.955.000.000
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	-	2.531.240.704
TOTAL	**4.989.336.234**	**15.940.285.784**

- "Cargas calculadas a valor presente que deberá ser actualizado al momento que se vayan a ejecutar las obras.
- Estos valores son susceptibles de revisión al momento de inicial el desarrollo de los proyectos.
- Estas cargas deberán ser sumidas equitativamente por los urbanizadores, de acuerdo con la participación inicial del suelo y los beneficios obtenidos de acuerdo a los aprovechamientos generados en cada una de las Unidades de Gestión."

Siendo así, el valor de las cargas generales y locales es calculada a valor presente mediante la serie de empalme del IPC para el mes vigente como se observa a continuación:

IPC INICIAL	75,42
IPC ACTUAL	119,31
FACTOR IPC	**1,4545**

TOTAL CARGAS 2011	$ 4.989.336.234	$ 15.940.285.784
FACTOR IPC	1,4545	
TOTAL CARGAS 2022	**$ 7.892.836.198,34**	**$ 25.216.593.700,46**

De manera siguiente, se procede a calcular porcentualmente de acuerdo a los aprovechamientos obtenidos para cada unidad de gestión, obtenido del potencial construible.

U.G.	ÁREA ÚTIL	IC (Sobre AU)	POTENCIAL CONSTRUIBLE POR UG (m2)	% POTENCIAL CONSTRUIBLE
1	**62372,8**	**0,6877**	**42891,23**	**33,51%**
2	27016,1	0,6877	18577,83	14,51%
3	**59977,3**	**0,6877**	**41243,93**	**32,22%**
4	14517,1	0,6877	9982,83	7,80%
5	22273,7	0,6877	15316,69	11,96%

UNIDAD DE GESTIÓN	ITEM	% POTENCIAL	VALOR OBLIGACIÓN
UG 1	$ 7.892.836.198,34	33,51%	$ 2.644.534.137,60
	$ 25.216.593.700,46		$ 8.448.945.499,34
UG 3	$ 7.892.836.198,34	32,22%	$ 2.542.966.962,10
	$ 25.216.593.700,46		$ 8.124.451.472,91

Utilidad esperada: De acuerdo a la sugerencia dada por los diferentes miembros de la mesa de avalúos, se adoptó una utilidad esperada por un inversionista equivalente a un 18% sobre las ventas totales del proyecto, considerando que es un proyecto con riesgo alto, es por esto que su utilidad se considera mayor a la de los proyectos residenciales.

Áreas del proyecto: A continuación, se presentan las áreas aplicadas para cada uno de los modelos, las cuales se encuentran definidas en metros cuadrados.

ÁREA BRUTA UG1	123.237,65
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	19.061,12
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	42.891,23
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	19.061,12
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	11915,05
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	11915,05
ÁREAS PARA VÍAS PRINCIPALES Y MANEJO AMBIENTAL	26.108,57
ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES	34.756,29
ÁREA NETA DESARROLLABLE	97.129,08
ÁREA ÚTIL	62.372,79

Fin de página.

ÁREA BRUTA UG3	61.807,51
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	18.329,06
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	41.243,93
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	18.329,06
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	11457,44
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	11457,44
ÁREAS PARA VÍAS PRINCIPALES Y MANEJO AMBIENTAL	1.830,23
ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES	0,00
ÁREA NETA DESARROLLABLE	59.977,28
ÁREA ÚTIL	59.977,28

Consideraciones generales:

- El proyecto urbanístico se desarrolló sobre el potencial constructivo según las unidades de gestión definidas para el Plan Parcial, área bruta, aprovechamientos urbanísticos, índices de ocupación, índices de construcción, áreas de obligaciones urbanísticas, entre otros; los cuales fueron calculados de acuerdo al Decreto 0696 de 2011, Decreto 411.0.20.0965 de 2011, Resolución No. 4131.050.21 S-21 de 2017 de la Alcaldía de Santiago de Cali.
- El precio vendible para las oficinas fue realizado a través de un estudio de mercado de la zona de proyectos urbanísticos con características constructivas similares, adaptables al proyecto residual planteado para la zona.
- El cálculo del valor del metro cuadrado de comercio, fue determinado mediante el cálculo de la relación de un local comercial en primer piso y el área de oficina para pisos superiores, determinado sobre un estudio de mercado de inmuebles ubicados en la zona objeto de estudio.
- El valor de las tipologías constructivas relacionadas, corresponden a los costos directos de los presupuestos de obra consultados.
- El cálculo del área de la plataforma corresponde a la diferencia entre el área útil y el área construible en primer piso.
- Las obligaciones fueron actualizadas mediante el cálculo de IPC por serie de empalme a la fecha máxima existente en la base de datos del DANE, correspondiente al mes de junio de 2022. El cálculo se realiza de manera proporcional de acuerdo al aprovechamiento para cada unidad de gestión.
- La utilidad se establece según el nivel de riesgo del tipo del proyecto y el uso principal que presenta en las unidades de gestión relacionadas.

Los ejercicios residuales se muestran a continuación:

- UNIDAD DE GESTIÓN 1

METODO (TECNICA) RESIDUAL - UG1					
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	42.891,23			ÁREA BRUTA UG1	123.237,65
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	19061,12				
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	11915,05		NORMATIVIDAD	POLÍGONO	1 - PP CENTRO INTERMOD
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	11915,05			DENSIDAD (viv/Ha	N/A / NO APLICA
				ALTURA PISOS	8,00 / PERMITIDA
					3,00 / PROPUESTA
				I.O.	30,56% / 19.061,12
				I.C.	68,77% / 42.891,23
ÁREAS PARA VÍAS PRINCIPALES Y MANEJO AMBIENTAL	26.108,57				
ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES	34.756,29				
ÁREA NETA DESARROLLABLE	97.129,08			ÁREA ÚTIL	62.372,79

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTA	UND	VALOR PROM	TOTAL $	%/ INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 254.116.146.457	100,00%
ÁREA VENDIBLE PRIMER PISO	9.530,56	m²	$ 11.913.000	$ 113.537.588.823	44,68%
ÁREA VENDIBLE SEGUNDO PISO	7.149,03	m²	$ 9.832.000	$ 70.289.278.817	27,66%
ÁREA VENDIBLE TERCER PISO	7.149,03	m²	$ 9.832.000	$ 70.289.278.817	27,66%
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				**$ 126.035.075.462**	**49,60%**
1. **Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo**	97.129,08	m²	$ 10.000	$ 971.290.800	0,38%
2. **COSTOS DE CONSTRUCCION CDC**	**86.202,90**			**125.063.784.662,26**	
LOCALES CDC	19.061,12	m²	$ 2.276.605	$ 43.394.651.625	17,08%
OFICINAS PISO 2 CDC	11.915,05	m²	$ 2.913.463	$ 34.714.065.150	13,66%
OFICINAS PISO 3 CDC	11.915,05	m²	$ 2.913.463	$ 34.714.065.150	13,66%
ÁREA DE PLATAFORMA m²	43.311,67	m²	$ 282.626	$ 12.241.002.739	4,82%
TOTAL			$ 1.450.807		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				**$ 2.560.785.775**	**1,01%**
1. Diseños Estructurales	42.891,23	$/m²	$ 7.500	$ 321.684.225	0,13%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, electricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,00%	% C.D CONSTR	$ 126.035.075.462	$ 1.260.350.755	1,00%
3 Presupuesto y Control	0,70%	% C.D CONSTR	$ 126.035.075.462	$ 882.245.528	0,70%
4 Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	42.891,23	$/m²	$ 2.250	$ 96.505.268	0,08%
HONORARIOS				**$ 31.521.484.515**	**12,40%**
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 3.049.393.757	1,20%
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	$ 126.035.075.462	$ 6.301.753.773	2,48%
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 126.035.075.462	$ 1.260.350.755	0,50%
4. Supervisión Tecnica (+ de 2000 m2)	0,50%	% C.D CONSTR	$ 126.035.075.462	$ 630.175.377	0,25%
5. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 6.352.903.661	2,50%
6. Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 1.270.580.732	0,50%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 7.623.484.394	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 26.488.642.450	$ 5.032.842.065	1,98%
GASTOS DE VENTA				**$ 7.623.484.394**	**3,00%**
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 6.352.903.661	2,50%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 1.270.580.732	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 23.036.938.520**	**9,07%**
1 Exp.de Curaduría	1,00%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 2.541.161.465	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	1,00%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 2.541.161.465	1,00%
2 Obligaciones urbanísticas					
2.1. Vías malla ppal, local y parques	0,335	SUELO	$ 7.892.836.198	$ 2.644.534.138	1,04%
2.2. Mitigación riesgo, redes matrices y secundarias serv. Pub	0,335	CONSTRUCCIÓN	$ 25.216.593.700	$ 8.448.945.499	3,32%
3 Legales y Seguros	1,70%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 4.319.974.490	1,70%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 254.116.146.457	$ 2.541.161.465	1,00%

TOTAL INGRESOS				$ 254.116.146.457	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 190.777.768.667	75,08%
UTILIDAD				$ 45.740.906.362	18,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	123.237,65	$ 142.793	$ 143.000	**$ 17.597.471.428**	6,92%

- UNIDAD DE GESTIÓN 3

METODO (TECNICA) RESIDUAL - UG3					
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	41.243,93			ÁREA BRUTA UG3	61.807,51
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	18329,06				
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	11457,44		NORMATIVIDAD	POLÍGONO	1 - PP CENTRO INTERMOD
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	11457,44			DENSIDAD (viv/Ha	N/A / NO APLICA
				ALTURA PISOS	8,00 / PERMITIDA
					3,00 / PROPUESTA
				I.O.	30,56% / 18.329,06
				I.C.	68,77% / 41.243,93
ÁREAS PARA VÍAS PRINCIPALES Y MANEJO AMBIENTAL	1.830,23				
ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES	0,00				
ÁREA NETA DESARROLLABLE	59.977,28			ÁREA ÚTIL	59.977,28

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTA	UND	VALOR PROM	TOTAL $	%/ INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 244.356.446.809	100,00%
ÁREA VENDIBLE PRIMER PISO	9.164,53	m²	$ 11.913.000	$ 109.177.026.639	44,68%
ÁREA VENDIBLE SEGUNDO PISO	6.874,46	m²	$ 9.832.000	$ 67.589.710.085	27,66%
ÁREA VENDIBLE TERCER PISO	6.874,46	m²	$ 9.832.000	$ 67.589.710.085	27,66%
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				**$ 120.860.301.134**	**49,46%**
1. **Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo**	59.977,28	m²	$ 10.000	$ 599.772.800	0,25%
2. **COSTOS DE CONSTRUCCION** **CDC**	**82.892,15**			**120.260.528.333,60**	
LOCALES CDC	18.329,06	m²	$ 2.276.605	$ 41.728.022.283	17,08%
OFICINAS PISO 2 CDC	11.457,44	m²	$ 2.913.463	$ 33.380.817.656	13,66%
OFICINAS PISO 3 CDC	11.457,44	m²	$ 2.913.463	$ 33.380.817.656	13,66%
ÁREA DE PLATAFORMA m²	41.648,22	m²	$ 282.626	$ 11.770.870.739	4,82%
TOTAL			$ 1.450.807		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				**$ 2.456.753.437**	**1,01%**
1. Diseños Estructurales	41.243,93	$/m²	$ 7.500	$ 309.329.475	0,13%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, electricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,00%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 1.208.603.011	1,00%
3 Presupuesto y Control	0,70%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 846.022.108	0,70%
4 Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	41.243,93	$/m²	$ 2.250	$ 92.798.843	0,08%
HONORARIOS				**$ 30.285.004.655**	**12,39%**
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.932.277.362	1,20%
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 6.043.015.057	2,47%
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 1.208.603.011	0,49%
4. Supervisión Tecnica (+ de 2000 m2)	0,50%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 604.301.506	0,25%
5. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 6.108.911.170	2,50%
6. Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 1.221.782.234	0,50%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 7.330.693.404	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 25.449.583.744	$ 4.835.420.911	1,98%
GASTOS DE VENTA				**$ 7.330.693.404**	**3,00%**
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 6.108.911.170	2,50%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 1.221.782.234	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 22.152.171.435**	**9,07%**
1 Exp.de Curaduría	1,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.443.564.468	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	1,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.443.564.468	1,00%
2 Obligaciones urbanísticas					
2.1. Vías malla ppal, local y parques	0,322	SUELO	$ 7.892.836.198	$ 2.542.966.962	1,04%
2.2. Mitigación riesgo, redes matrices y secundarias serv. Pub	0,322	CONSTRUCCIÓN	$ 25.216.593.700	$ 8.124.451.473	3,32%
3 Legales y Seguros	1,70%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 4.154.059.596	1,70%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.443.564.468	1,00%

TOTAL INGRESOS				$ 244.356.446.809	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 183.084.924.065	74,93%
UTILIDAD				$ 43.984.160.426	18,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	61.807,51	$ 279.697	$ 280.000	**$ 17.287.362.318**	7,07%

- **OBTENCIÓN DE VALORES**

Para la determinación del valor del terreno del inmueble objeto de estudio, se analizaron las condiciones generales y particulares del predio, contemplando la ubicación de las áreas requerida, al identificar su ubicación sobre dos (2) unidades de gestión específicamente: Unidad de Gestión 1 y Unidad de Gestión 3, tal como se explico en la metodología.

Para la Unidad de Gestión 1 (UG1) luego de aplicar la Técnica residual, depurar la muestra y analizar las sugerencias de la mesa de trabajo, el resultado del valor del terreno es de $142.793 por metro cuadrado, que redondeado a la cifra de miles más cercana se aproxima a **$143.000 por metro cuadrado.**

De igual manera, luego de aplicar la Técnica Residual para la Unidad de Gestión 3 (UG3) se obtuvo un valor de terreno por metro correspondiente a $279.697 por metro cuadrado, que redondeado a la cifra de miles más cercana se aproxima a **$280.000 por metro cuadrado.**

Es importante tener en cuenta que los valores obtenidos anteriormente corresponden al valor del mayor y mejor uso, considerando las condiciones normativas para cada una de las Unidades de Gestión, siguiendo los lineamientos establecidos dado el alcance del avalúo.

10.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta que el sector donde se encuentra el predio corresponde a una zona de expansión urbana, se prevé una valorización estable y positiva en términos de mediano plazo y en todo caso superior al Índice de Precios al Consumidor.

Fin de página.

XI. AVALÚO COMERCIAL COMPRA PARCIAL

LOTE "A" CAÑAS GORDAS O EL CORTIJO
VALLE DE LILI – SECTOR EL HORMIGUERO
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

M.I. 370-335876			
ITEM	**ÁREA (M2)**	**VALOR M2**	**SUBTOTAL**
ÁREA REQUERIDA UG1	4948,57	$ 143.000	$ 707.645.510
ÁREA REQUERIDA UG3	371,29	$ 280.000	$ 103.961.200
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 811.606.710**

SON: OCHOCIENTOS ONCE MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL SETECIENTOS DIEZ PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA DEL AVALÙO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

NOTA: Las obligaciones fueron actualizadas mediante el cálculo de IPC por serie de empalme a la fecha máxima existente en la base de datos del DANE, correspondiente al mes de junio de 2022. El cálculo se realiza de manera proporcional de acuerdo al aprovechamiento para cada unidad de gestión.

Bogotá 22 de julio de 2022.

Cordialmente,

Oscar Javier Urrego Romero
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1030548820
oscar.urrego@valores.com.co

Carlos Rodrigo Morales Ruiz
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1032424705
rodrigo.morales@valores.com.co

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO



ENTORNO



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VÍSTA GENERAL ÁRE A REQUERIDA

VALORES
INGENIERIA INMOBILIARIA

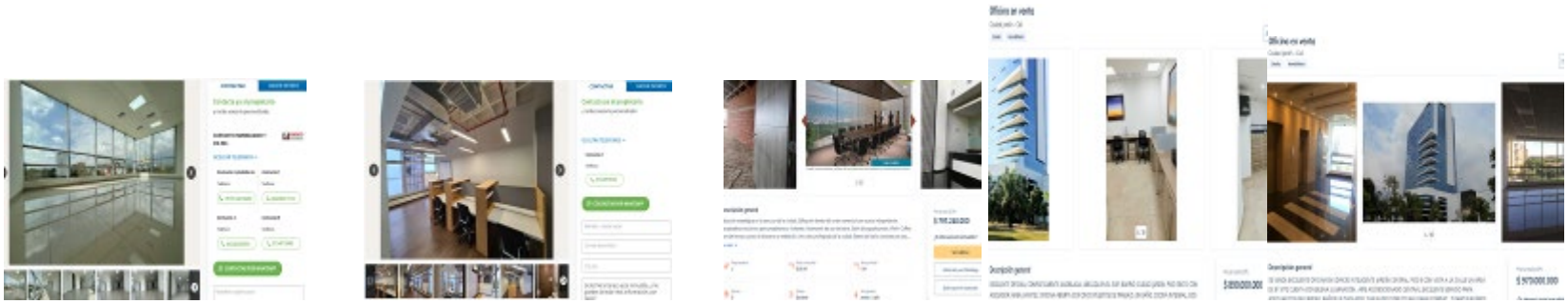
Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

ESTUDIO DE MERCADO

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m²	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	75,60	$ 900.000.000	10%	$ 10.714.286	30.000.000	$ 10.317.460	3154013490 - 3154013485	Venta de oficina, cuenta con baño, cocineta. Administración de $1.063.000
2	Centro Comercial Unicentro	Oficina	Venta	1	78,30	$ 860.000.000	10%	$ 9.885.057	0	$ 9.885.057	316309702 Ximena Pantoja	Venta de oficina, cuenta con baño, ocho puestos de trabajo. Administración $834.000
3	Zona Sur	Oficina	Venta	1	75,53	$ 797.240.000	10%	$ 9.500.000	30.000.000	$ 9.102.796	3148944132 - 3104012301 Sandra Cortés	Venta de oficina, cuenta con salón de capacitaciones, Word-Coffe, baños comunes y parqueadero privado. Administración $1.083.000 Piso 14. Se puede acceder a un segundo parqueadero con valor de $25.000.000
4	Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	75,60	$ 890.000.000	10%	$ 10.595.238	30.000.000	$ 10.198.413	3204531702	Venta de oficina, cuenta con baño, cocineta, sala de juntas con aire acondicionado y parqueadero. Piso 6. Administración $1.036.000
5	Edificio Inteligente Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	87,30	$ 970.000.000	10%	$ 10.000.000	30.000.000	$ 9.656.357	3104899999	Venta de oficina, piso cinco con buena iluminación. Cuenta con terraza

VALOR PROMEDIO	$ 9.832.017
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 483.563
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,9%
LIMITE SUPERIOR	$ 10.315.580
LIMITE INFERIOR	$ 9.348.454
VALOR ADOPTADO	$ 9.832.000

OFERTA 1 **OFERTA 2** **OFERTA 3** **OFERTA 4** **OFERTA 5**



VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

ESTUDIO DE MERCADO – CÁLCULO DEL FACTOR DE RELACIÓN

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m^2	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	Holguines Trade Center	Local	Venta	22	89,00	$ 890.000.000	10%	$ 801.000.000	$ 9.000.000	30.000.000	$ 8.662.921	43 Carlos Lopez 3188810868	Local comercial en venta, cuenta con ubicación esquinera. Administracion de $1.200.000.
										VALOR PROMEDIO	$ 8.662.921		
										VALOR ADOPTADO	$ 8.663.000		

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m^2	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	37	$ 295.000.000	10%	$ 265.500.000	$ 7.175.676	0	$ 7.175.676	3175793141 - 3183309023 Jhonier Filigrana	Venta de oficina, cuenta con baño. Administración $243.000. Piso 3
2	Torre Valle de Lili	Oficina	Venta	15	40,0	$ 350.000.000	10%	$ 315.000.000	$ 7.875.000	30.000.000	$ 7.125.000	3176398003	Venta de oficina, cuenta con tres puestos de trabajo, baño, cocineta y parqueadero.
										VALOR PROMEDIO	$ 7.150.338		
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 35.833		
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,5%		
										LIMITE SUPERIOR	$ 7.186.171		
										LIMITE INFERIOR	$ 7.114.505		
										VALOR ADOPTADO	$ 7.150.000		

OFERTAS







CERTIFICACIONES

PIN de Validación: ac3c0a6c

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) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030548820, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030548820.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**28 Feb 2022**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**28 Feb 2022**	**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	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen Académico**

Página 1 de 5

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
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de Inscripción
22 Feb 2018

Regimen
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
22 Feb 2018

Regimen
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, motocicios, mototricicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de Inscripción
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
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
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de Inscripción	Regimen
15 Mar 2022	**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	Regimen
22 Feb 2018	**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-0156, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril 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-0081, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril 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: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 20A #77 - 15 APTO 1218
Teléfono: 3212009395
Correo Electrónico: ingour881@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avalúos-Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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)

PIN de Validación: ac3c0a6c

https://www.raa.org.co

señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030548820.

El(la) señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO 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

ac3c0a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bd350b28

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032424705, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032424705.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ 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	Regimen
29 Nov 2017	**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	Regimen
29 Nov 2017	**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	Regimen
29 Nov 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2017

Regimen
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 2017

Regimen
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 2017

Regimen
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 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 23 F 104 B 33 BOGOTá
Teléfono: 3107601526
Correo Electrónico: icgmorales@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032424705.

El(la) señor(a) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ 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

bd350b28

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Cali, julio 22 de 2022.

Señores
METRO CALI S.A.
Ciudad

Apreciados Señores:

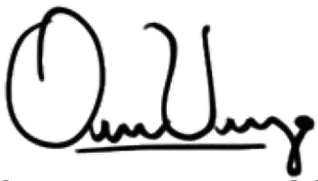
De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo por el cual se estima el valor de una compra parcial del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 370-335876 denominado Lote "A" Cañas Gordas o El Cortijo el cual se encuentra ubicado en el sector El Hormiguero, vereda Valle de Lili del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Atentamente,



OSCAR JAVIER URREGO R.
Director de Proyectos

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

AVALÚO COMERCIAL COMPRA PARCIAL PATIO Y TALLER VALLE DEL LILI DEL SITM-MIO (588,16 m²)

SANTIAGO DE CALI
VALLE DEL CAUCA

SOLICITADO POR:
METRO CALI S.A.

BOGOTÁ
JULIO DE 2022

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

X. METODOLOGIA VALUATORIA

XI. AVALÚO COMERCIAL

ANEXOS
MATERIAL FOTOGRAFICO
ESTUDIO DE MERCADO
PLANO
CERTIFICACIONES
RAA

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

METRO CALI S.A

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT 805.013.171 - 8

1.3 IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

1.3.1 ***DIRECCIÓN*** **:** Lote "A" Cañas Gordas o El Cortijo.
1.3.2 ***VEREDA*** **:** Valle de Lili, sector El Hormiguero.
1.3.3 ***MUNICIPIO*** **:** Santiago de Cali.
1.3.4 ***DEPARTAMENTO*** **:** Valle del Cauca.

1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial para la compra parcial de una franja de terreno con área de 588,16 m^2 (según plano suministrado), en el estado actual en que se encuentra, al cual se ha llegado mediante los métodos tradicionales generalmente aceptados en Colombia y que se detallan más adelante.

1.5 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde a la compra parcial del terreno del inmueble avaluado, de acuerdo a su localización, características generales y particulares.

1.6 TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial para la compra parcial de una franja de terreno con área 588,16 m^2 (según plano suministrado), inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Junio 14 de 2022.

1.8 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME

Julio 22 de 2022.

1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-335876 con fecha de impresión del 24 de febrero de 2022 expedido en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

- Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-335876 con fecha de impresión del 16 de agosto de 2019 expedido en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

- Copia de la Escritura Pública No. 1302 con fecha de 5 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 12 del circulo de Cali.

- Plano registro topográfico de la obra patio taller Valle de Lili, realizado por el Arquitecto Kerwing Bermúdez con fecha de agosto del 2016.

- Plano registro topográfico de la obra terminal de cabecera sur y conexión troncal, realizado por el Arquitecto Kerwing Bermúdez con fecha de marzo del 2016.

1.10 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones físicas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Fin de página.

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.1 PROPIETARIOS

Unidades Residenciales Modernas S.A. NIT # 8000729749

2.2 TÍTULOS DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 1302 con fecha de 5 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 12 del circulo de Cali.

2.3 IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
Lote “A” Cañas Gordas o El Cortijo	370-335876

DIRECCIÓN	CÉDULA CATASTRAL
Lote “A” Cañas Gordas o El Cortijo	760010000520000060018000000018

2.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No suministrada.

2.5 OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

Fin de página.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOGÉNEO DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Earth 2022, Plano sectorización.

El sector donde se ubica la franja objeto de estudio, se encuentra enmarcado por las siguientes vías: al norte con la Carrera 102 y el rio Jarillón, al sur con la Carrera 109, al occidente con la Calle 25 y al oriente con la Calle 43. Presenta cercanía al centro comercial Bochalema Plaza y al parque Bochalema 1.

3.2 USOS PREDOMINANTES

El sector de localización del predio objeto del presente avalúo se caracteriza por ser una zona con diferentes usos, siendo el más representativo el uso mixto.

3.3 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, el predio objeto de estudio cuenta acceso a la Calle 25 o Autopista Simón Bolívar que comunica al municipio de Santiago de Cali con el municipio de Jamundí.

3.4 *INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR*

El sector posee la infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla allí.

Cuenta con vías vehiculares pavimentadas, andenes y zonas de tránsito peatonal, sardineles, alumbrado público y algunas áreas de permanencia pública. Cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes de telecomunicaciones y de gas.

3.5 *SERVICIOS PÚBLICOS*

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, red telefónica, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas por el municipio.

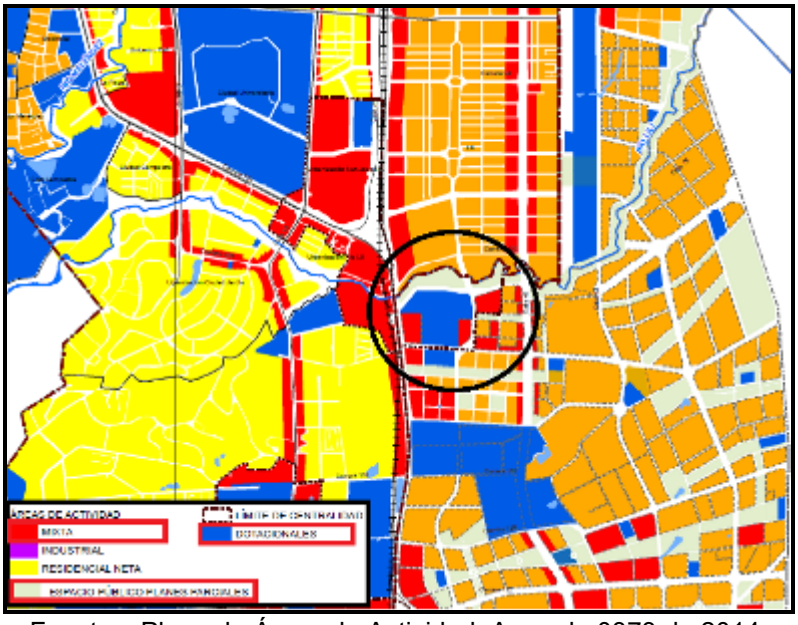
3.6 *SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO*

Se evidencia el funcionamiento de transporte público colectivo y servicio de taxi.

3.7 *NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR*

El predio objeto de estudio y sobre el cual se pretende establecer una compra parcial, se encuentra bajo lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali Acuerdo 0373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del contenido de largo plazo del Plan De Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago De Cali”

A continuación, el resumen normativo que aplica al predio en mención:



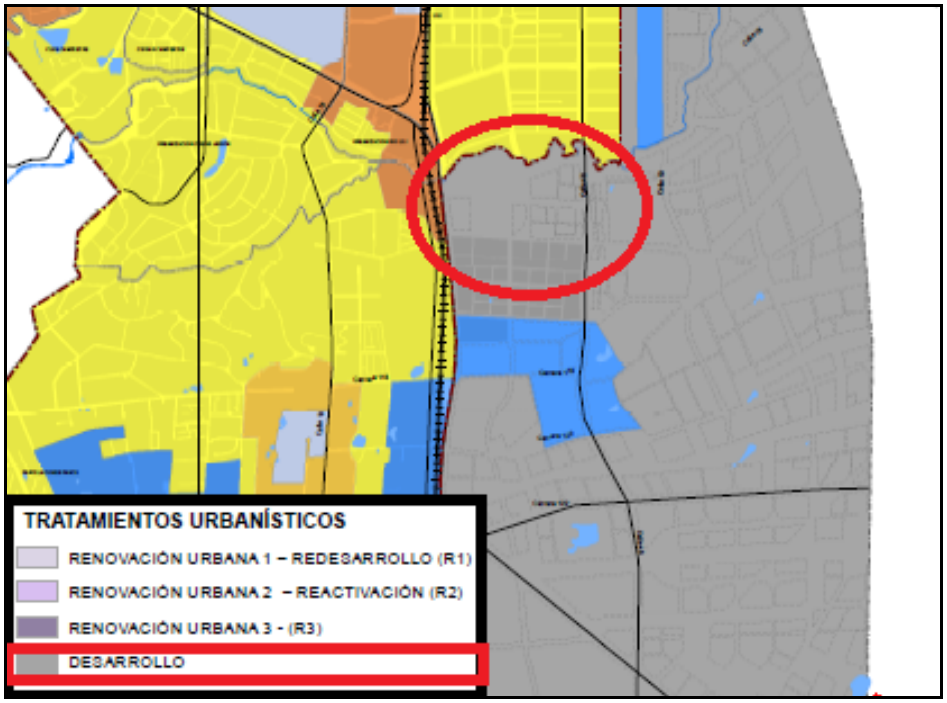
Fuentes: Plano de Áreas de Actividad, Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:
1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales.

Artículo 415. Actividad Dotacional. Esta actividad se refiere a la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos según los criterios de localización establecidos para los nodos de equipamientos en el Capítulo IV del Sistema de Equipamientos del Componente Rural del presente Acto, así como para los proyectos estratégicos de equipamientos ubicados en suelo rural. Los aprovechamientos serán establecidos en las determinantes específicas para tal fin, de forma conjunta por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la autoridad ambiental competente.

Actividad Dotacional. Es la actividad relacionada con la ubicación de equipamientos colectivos y de servicios rurales básicos, como se define en el Artículo 415 del presente Acto.
Parágrafo 1. Cuando una determinada actividad no esté definida explícitamente como principal, compatible o complementaria y/o restringida o condicionada, se entenderá que dicha actividad está prohibida.
Parágrafo 2. Para la aplicación de las actividades permitidas en el suelo rural y los usos relacionados con éstas, se debe cumplir con los determinantes ambientales definidos en el Sistema Ambiental del presente Acto.
Parágrafo 3. Los establecimientos de comercio ubicados en los centros poblados de los corregimientos y que estén funcionando a la fecha de expedición del presente Acuerdo, que desarrollen actividades Turísticas y Recreativas, Comerciales, de Servicios, Dotacionales, al igual que actividades de prestación de servicios básicos, alojamientos, preparación y venta de comidas, venta y consumo de licores, entre otros; podrán solicitar el uso de suelo, siempre y cuando estén enmarcados en la tabla de los Usos del Suelo se encuentran en el anexo N°5 correspondiente a la “Matriz CIIU de los Usos del Suelo Rural” y que no generen impacto de ruido en la comunidad.



Fuente: Plano Tratamientos Urbanísticos, Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 323. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, y define tanto el potencial edificable de las áreas privadas, como las cargas derivadas de los beneficios asignados.

Artículo 324. Ámbito de Aplicación del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:
1. Los predios a los que se le haya asignado el tratamiento de desarrollo.
2. Los predios urbanizables no urbanizados mayores a 15.000 m2que estén incluidos en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

Artículo 325. Actuaciones en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el Artículo 4 del decreto nacional 4065 de 2008 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Artículo se adopta el Mapa N° 44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión

urbana Corredor Cali – Jamundí". La predelimitación podrá ser modificada únicamente por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el caso de que alguno de los predios incluidos en el ámbito de aplicación cuente con licencia de urbanismo vigente o ejecutada.

Parágrafo 2. El Plan Parcial N° 2 Pre-delimitado e identificado en el Mapa N° 44 "Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí", correspondiente al área de la parcelación Andalucía, en caso de no producirse formulación de iniciativa privada, deberá ser formulado por iniciativa pública en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el corto plazo. En su formulación podrán vincularse particulares interesados en el desarrollo de dicha área, y conformar una iniciativa de carácter mixto.

Parágrafo 3. Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio no les sea obligatorio.

Parágrafo 4. El desarrollo de planes parciales deberá tener en cuenta las determinantes ambientales establecidas en el capítulo III del Título I del presente Acto, correspondiente al Sistema Ambiental, en el cual se establecen los suelos de protección ambiental y los suelos de protección por amenazas y riesgos. En el caso de los planes parciales que ya cuentan con determinantes ambientales a la fecha de adopción del presente Acto, éstas deberán ser respetadas en los términos legales de su vigencia.

Parágrafo 5. La formulación, revisión y adopción de planes parciales en el área de expansión urbana Corredor Cali Jamundí, además de cumplir con la legislación vigente de planes parciales y la realización de los procesos de planificación intermedia, estará supeditada a la incorporación de las determinantes territorial y ambientales que establezcan las entidades competentes (DAPM, CVC, Empresas prestadoras de servicios públicos), teniendo en cuenta las de servicios públicos domiciliarios, de movilidad, espacio público y equipamiento establecidas en los estudios vigentes, atendiendo con especial énfasis entre otras: 1. Los requerimientos en materia de manejo del drenaje pluvial y, 2. La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas que se nombra en el Artículo 95del presente Acto y los estudios requeridos por la Autoridad Ambiental competente, cuyos resultados permitan definir acciones para garantizar la recarga del acuífero.

Parágrafo 6. En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de tratamiento urbanístico de desarrollo deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.

Sin embargo, el predio objeto de avalúo se encuentra dentro del Plan Parcial Centro Intermodal de transporte Regional de Pasajeros del Sur, Acuerdo 0279 de noviembre 24 de 2009 "Por medio del cual se reglamentan los usos del suelo para el plan parcial Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur", el cual fue aprobado mediante el Decreto 411.0020.0696 del 13 de julio de 2011, modificado por medio de el Decreto 411.0.20.0965 de noviembre 10 de 2011.

ARTICULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área total de planificación del Plan Parcial de Desarrollo "Centro Intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur" está conformada por un área total de 292.710,334 m², de la cual se han segregado tres áreas: Una primer área de 284.882,61 m² correspondiente al área bruta privada de intervención, sobre el cual se liquidan las obligaciones urbanísticas, una segunda área de 4.682,334 m² correspondiente a una parte de la Carrera 109, que ya está cedida más no adecuada, y una tercer área de 3.145,39 m² correspondiente con el área del humedal incluido en el Plan Parcial que constituye suelo no objeto de reparto.

El área total de planificación del Plan Parcial está conformada por los siguientes lotes:

CUADRO 1

PREDIOS QUE COMPONEN EL PLAN PARCIAL (M²)

PREDIO	NOMBRE PROPIETARIO	MATRICULA 370	AREA TERRENO EN ESCRITURAS
LOTE 1 (Nota 1)	ALIANZA FIDUCIARIA S.A.- VOCERO Y ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO EL CORTIJO	59938	162.288,000
LOTE 2	C.& C. Arq. e Ing. S.A.	335876	38.918,530
LOTE 3	Consorcio Patio Sur	335877	86.821,470
TOTAL ÁREA DE INTERVENCION			**288.028,000**
CARRERA 109 ESPACIO PUBLICO	MUNICIPIO		4.682,334
TOTAL ÁREA PLANIFICACION	PLAN PARCIAL		**292.710,334**

Nota: el lote 1 contiene el humedal de 3.145.39 m².

ARTICULO 7. CUADRO DE ÁREAS: Se adopta el siguiente cuadro de áreas general para el desarrollo del presente Plan Parcial.

CUADRO 2

CUADRO DE ÁREAS

		AREA M²	% SOBRE ÁREA BRUTA
1	**AREA TOTAL DELIMITADA PARA EL PLAN PARCIAL**	**292.710,33**	
	Suelos ya cedidos (Carrera 109)	4.682,33	
	Humedal	3.145,39	
2	**AREA BRUTA (área total menos suelos ya cedidos y humedal)**	**284.882,61**	**100%**
3	**ÁREAS DE MANEJO FORESTAL DE CUERPOS HÍDRICOS**	**26.520,51**	**9,3%**
4	**MALLA VIAL ARTERIAL**	**21.301,92**	**7,5%**
	Vía Cali- Jamundí	4.351,77	
	Calle 42	13.925,76	
	Carrera 109	3.024,39	
5	**AREA NETA URBANIZABLE**	**237.060,18**	**83,2%**
6	**CESIÓN VÍAS LOCALES**	**24.009,87**	**8,4%**
7	**CESIÓN PARA ZONAS VERDES**	**53.413,91**	**18,75%**
	*Área de manejo forestal válida como zona verde	26.520,51	
8	**AREA UTIL**	**186.156,91**	**65,3%**
	Área útil comercio	63.810,52	
	Área útil equipamientos	122.346,39	

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 17. UNIDADES DE GESTIÓN Y CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

De conformidad con el Decreto 2181 de 2006, el proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación cinco (5) unidades de gestión. Las Unidades de Gestión están conformadas de la siguiente manera:

CUADRO 4
ÁREAS POR UNIDADES DE GESTIÓN

UNIDAD DE GESTION	AREA BRUTA	AREAS VIAS PPALES Y AREAS DE MANEJO AMBIENTAL	AREA NETA URBANIZABLE	ÁREA CESIONES ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES(m2)	AREA UTIL M2		15% DE VIP SOBRE AREA UTIL COMERCIO
U.G. 1	123.237,65	26.108,57	97.129,08	34.756,29	Equip. transporte	62.372,79	-
U.G. 2	31.297,82	4.281,77	27.016,04	-	Mixto Comercio	27.016,04	4.052,41
U.G. 3	61.807,51	1.830,23	59.977,28	-	Equip. transporte	59.977,28	-
U.G. 4	21.701,89	5.773,04	15.928,85	1.411,72	Mixto Comercio	14.517,12	2.177,57
U.G. 5	46.837,74	9.828,82	37.008,92	14.735,26	Mixto Comercio	22.273,66	3.341,05
TOTAL U.G.	**284.882,61**	**47.822,44**	**237.060,17**	**50.903,27**	-	**186.156,90**	**9.571,02**

Las áreas a ceder en el área del Plan Parcial para zonas verdes, más las áreas a ceder para vías del Sistema Vial Principal y Local están definidas en el plano F-11. Asignación de Cargas Urbanísticas, que hace parte integral del presente Decreto.

- Cada Unidad de Gestión podrá solicitar una única licencia urbanística para su desarrollo.

- Las Unidades de Gestión que deberán cumplir con las obligaciones de Vivienda de Interés Prioritario son la 2, 4 y 5, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del presente Decreto.

- La totalidad de la cesión de espacio público se está haciendo efectiva en las Unidades de Gestión 1 y 5 que se encargarán de adecuarlas. Las Unidades de Gestión 2, 3 y 4 garantizarán el pago de sus cesiones de espacio público en estas zonas.

- Los urbanizadores de las unidades de gestión deberán establecer la forma en que cada una paga sus cargas y obligaciones, independientemente del momento en que se desarrollen.

- El orden establecido en la tabla anterior no coincide con una secuencia de desarrollo. Estas podrán desarrollarse en orden diferente, en la medida en que se cumpla con las obligaciones urbanísticas, con los requerimientos de las empresas de servicios públicos y se garanticen los accesos viales. Previo al desarrollo de las Unidades 1 y 5 se deberá tener una solución integral para la intersección de la carrera 103 con calle 42, según lo establecido en el artículo 11 del presente Decreto.

- Las unidades de gestión se encargarán de ceder el suelo para las vías y zonas verdes, y de adecuarlas y construirlas. Cuando se hable de la ejecución de la vía se entiende que se trata de la pavimentación de la calzada, adecuación y arborización de andenes y de los separadores viales, cuando sea del caso. En el caso de la Vía Cali-Jamundí definida en el POT, por corresponder a una vía de carácter regional, es responsabilidad del Municipio o la nación la construcción de las calzadas principales. Para la conformación de la Carrera 109 se deberá ceder el suelo necesario para conformar su perfil final, así como adecuar la parte que corresponde al Plan Parcial Centro intermodal de Transporte Regional de Pasajeros del Sur.

- Se debe entender que el desarrollo de cada uno de los proyectos específicos es el resultado del cumplimiento de la aplicación de la Norma General del POT y de la Norma Complementaria que está establecida en el presente Decreto del

Plan Parcial. El cumplimiento general de las obligaciones urbanísticas y de cesiones de espacio público son de responsabilidad de todo el Plan Parcial.

ARTÍCULO 18. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, como desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

En desarrollo de lo anterior, el presente Decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. Las obligaciones relativas al reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

ARTÍCULO 19. PARTICIPACIÓN INICIAL DEL SUELO. Las participaciones iniciales de los predios incluidos en el Plan Parcial son las siguientes:

CUADRO 5

PARTICIPACIÓN INICIAL DE SUELO

	Área (m^2)	% Participación avalúo referencia*
Lote 1	162.288,00	41,08%
Lote 2	38.918,53	30,15%
Lote 3	86.821,47	28,05%
Total	**288.028,00**	**100%**

"Participación de acuerdo con avalúos comerciales contenidos en el Documento Técnico de Soporte, según lo establece el Decreto 1420/98 y Resolución IGAC 620/08.

A continuación, se muestra el predio objeto de estudio con el plano superpuesto de la Unidades de Gestión Urbanísticas correspondiente.



Fuente: Plano Unidades de Gestión Urbanísticas y elaboración propia

ARTÍCULO 20. CARGAS GENERALES Y LOCALES. Las cargas que deberán ser asumidas por los urbanizadores serán las siguientes:

Fin de página.

CUADRO 6

CARGAS GENERALES Y LOCALES

CARGA	SUELO (m2)	CONSTRUCCIÓN
VÍAS MALLA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL	45.311,79	Según trazado y perfil definidos en el Plano F-02. Red Vial y Perfiles Viales y especificaciones técnicas que determine la Ley.
ZONAS VERDES	53.413,91	Según diseño del Plan Parcial con base en los lineamientos del artículo 346 del Acuerdo 069 de 2000 y normatividad local vigente al momento de la expedición de las licencias.
MITIGACIÓN RIESGO (DIQUE)		Según diseño definitivo y participación en el FIDEICOMISO Corredor Cali- Jamundí
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS		Según diseño definitivo de redes y participación en el FIDEICOMISO Corredor Cali- Jamundí
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS		Según diseño del Plan Parcial aprobado por las empresas operadoras de servicios públicos
TOTAL	98.725,70	

Estas cargas deberán ser asumidas equitativamente por los urbanizadores, de acuerdo con la participación inicial del suelo y los beneficios obtenidos de acuerdo a los aprovechamientos generados en cada una de las Unidades de Gestión.

ARTÍCULO 21. EDIFICABILIDAD. Debido a los ajustes de la Vía Cali Jamundí y la carrera 103 se concede una edificabilidad base adicional a la aprobada mediante el Decreto Nº 411.0.20.0696 del 13 de julio de 2011. El índice de ocupación base se incrementa de 0,22 a 0,24 y el índice de construcción base se incrementa de 0,50 a 0,54, los cuales serán aplicados sobre el área neta urbanizable del Plan Parcial.

El área aprovechable del Plan Parcial Centro Intermodal Regional de Pasajeros del Sur es receptora de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, por lo cual podrá acceder a una mayor edificabilidad una vez adquiridos los derechos mencionados, en concordancia con los artículos 281 y 526 del Acuerdo 069 de 2000.

Fin de página.

CUADRO 7

APROVECHAMIENTOS PARA PROYECTOS COMERCIALES Y DE SERVICIO DE ESCALA METROPOLITANA O URBANA

	Índice sobre Área Neta Urbanizable	
	Índices básicos	Índices máximos con transferencia de derechos
Índice máximo de Ocupación (IO)	0.24	0.25
Índice máx. de Construcción (IC)	0,54	1.00

ARTÍCULO 22. SUBÁREAS NORMATIVAS PARA LOS APROVECHAMIENTOS.

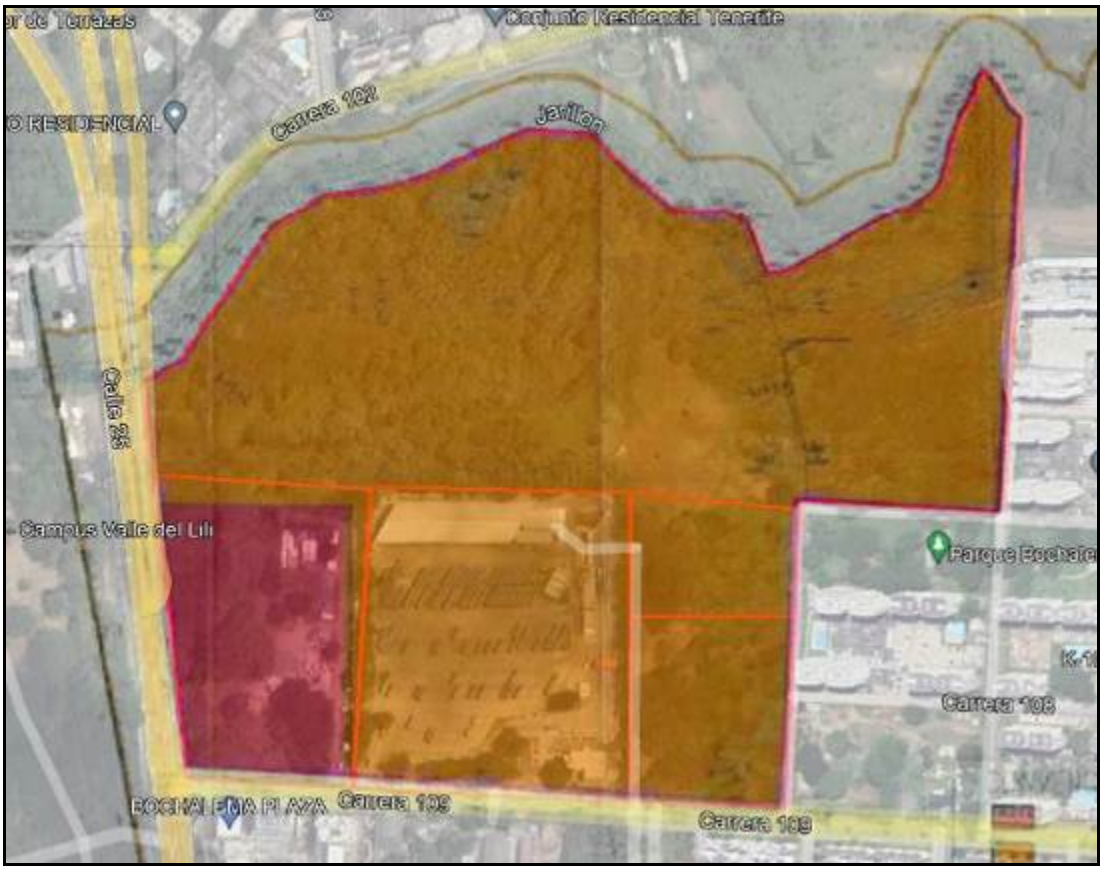
En el Plan Parcial se plantean dos (2) sub-áreas de manejo normativo, de acuerdo con la delimitación que se incluye en el plano F-12. Subáreas de Manejo Normativo. Los usos del suelo se señalan en el plano F-14 Usos y Aprovechamientos.



Fuente: Plano F-12 Sub áreas de manejo normativo.

A continuación se muestra el poligono del predio con el plano de las sub áreas superpuesto.

- Sub área 1: con área de 31.206 m²
- Sub área 2: con área de 6.466 m².



Fuente: Plano F-12 Sub áreas de manejo normativo y elaboración propia.

Fin de página.

CUADRO 8

PARAMETROS NORMATIVOS PARA CADA SUBAREA

VARIABLES	SUBAREA 1 AGRUP. CONJ. HORIZONTAL - VERTICAL	SUBAREA 2 AGRUP. CONJ. HORIZONTAL- VERTICAL
Altura Máxima	15 pisos	8 pisos
Altura Adicional a adquirir con Transferencia de derechos	Cinco pisos	Dos pisos
Índice de ocupación	0.24	0.24
Índice de construcción	0,54	0,54
Altura Mínima	Dos (2) pisos o 9,00 metros frente a la Vía Cali-Jamundí	
Aislamiento Lateral y Posterior	Del 1°al 5° piso = 5,00 Mts.	Del 1°al 5° piso = 5,00 Mts.
Escalonados.	Del 6°al 8°piso = 8,00 metros	Del 6°al 8°piso = 8,00 metros
	Del 9°al 12°piso = 10,00 metros	Del 9°al 10°piso = 10,00 metros
	En adelante 1,5 m por cada dos pisos	
Plataforma	Cinco (5) pisos	
Retroceso sobre plataforma	Cinco (5) metros	
Antejardín	Cinco (5) metros lineales	Cinco (5) metros lineales

Las soluciones comerciales o institucionales, se podrán desarrolar con tipologías en conjuntos verticales u horizontales, como soluciones mixtas o exclusivas.

PARÁGRAFO 1. Para la cuantificación de los índices de ocupación y construcción no se contabilizará el área destinada a parqueaderos, sean en sótano o semisótanos.

Fin de página.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 LOCALIZACIÓN

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, el predio cuenta con vías de acceso pavimentadas y en buen estado de mantenimiento al cual se accede por la Carrera 109 o la Calle 25, el predio objeto de avalúo cuenta con ubicación esquinera del Plan Parcial Centro Intermodal de transporte Regional de Pasajeros del Sur.



Fuente: Google Earth 2022 y elaboración propia.

El inmueble objeto del presente avalúo se encuentra localizado sobre la carrera 109, entre la calle 25 y la calle 43, al sur del municipio de Santiago de Cali, sus coordenadas aproximadas son Latitud **3°21'37.63"N**. – Longitud **76°31'24.82"O**, presentando cercanía al parque Bochalema 1, la Universidad Autónoma de Occidente, a la Universidad Libre Cali – Campus Valle del Lili, entre otros.

4.2 TIPO DE BIEN

Predio de usos mixtos destinado para equipamiento urbano – regional de transporte.

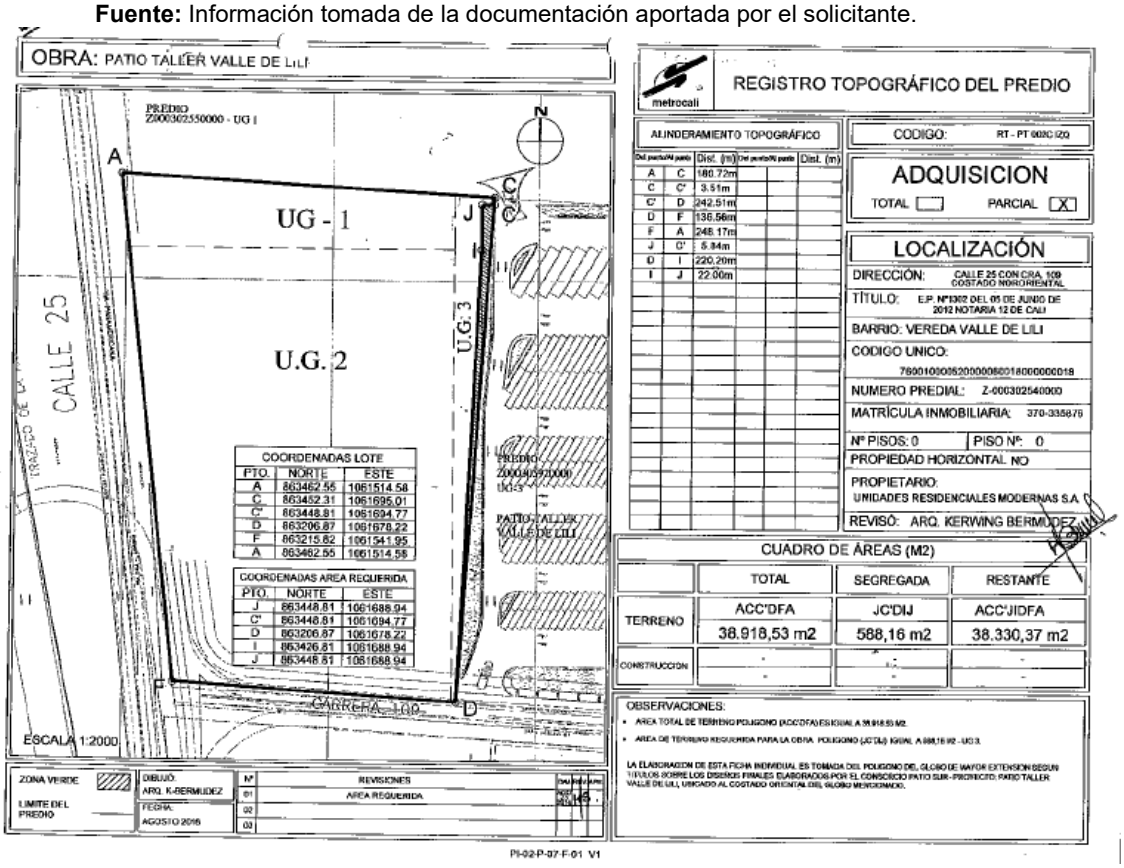
4.3 *USO ACTUAL*

Según lo observado en la visita el predio actualmente no presenta un uso aparente, cuenta con colindancia sobre un inmueble de equipamiento urbano – regional de transporte.

4.4 *AREA TERRENO REQUERIDA*

ITEM	ÁREA		UNIDAD DE GESTIÓN
Área de la obra patio taller Valle de Lili	588,16	m^2	UG3

Fuente: Información tomada de la documentación aportada por el solicitante.



4.4.1 *LINDEROS*

Los linderos del predio se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 1302 con fecha de 5 de junio de 2012 otorgada en la Notaría 12 del circulo de Cali.

4.4.2 *FORMA Y TOPOGRAFIA*

Lote de terreno de forma irregular y topografía ligeramente plana.

4.5 CONSTRUCCIONES

El predio objeto de estudio no cuenta con construcciones objeto de valoración para el presente cargo valuatorio.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

Acorde con el POT Acuerdo 0373 de 2014 de Santiago de Cali el predio no presenta problemáticas por estabilidad e inundación.

5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo.

5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según la documentación suministrada, el inmueble no registra actualmente servidumbres, cesiones o afectaciones viales.

5.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta casos de inseguridad.

5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se evidencia problemáticas socioeconómicas que afecten el bien inmueble.

Fin de página.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- La localización general del predio objeto de avalúo, ubicado en suelo de expansión urbana con vocación de equipamiento urbano - regional de transporte de la vereda Valle de Lili del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca.

- La localización del predio, la franja de terreno para compra parcial y las condiciones de acceso inmediato, el cual cuenta con acceso por la vía panamericana que comunica a Cali con Jamundí o la Carrera 109.

- La norma y uso del suelo que aplica al predio, siendo esta la referencia para la asignación del valor por m^2 de acuerdo a los usos permitidos, condicionados y prohibidos.

- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías pavimentadas y sin pavimentar con eventual mantenimiento.

- Las características generales del predio, forma geométrica, ubicación específica y topografía.

- El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección, con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor comercial asignado es para la transacción en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual las dos partes (propietario predio y Metro Cali S.A) estarían dispuestos a negociar actuando libres de presiones.

- El valor comercial asignado, no contempla elementos adicionales tales como lucro cesante, daño emergente o perjuicios a zonas adicionales. Por petición

expresa del solicitante, el presente estudio solo contempla la valoración del terreno afectadas por la compra parcial descrita en el cuerpo del informe.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS M II “Procedimientos, enfoques y metodologías para la realización de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

- 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 presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Fin de página.

X. METODOLOGIA VALUATORIA

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

10.1 ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

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, para la estimación del valor comercial se encontraron ofertas dentro del mismo sector de estudio con áreas construidas y de terreno similares con un estado de conservación semejantes.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones. Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), de Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

De acuerdo con lo anterior, por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, el método más conveniente para determinar su valor comercial es: la técnica residual basado en los cálculos del método de comparación o de mercado.

10.3 MEMORIA DE CÁLCULO

VALOR DEL TERRENO

Dadas las condiciones físicas y normativas del predio objeto de valoración, la metodología para determinar el valor del lote es la Técnica Residual. Para la valoración del área requerida, se realiza la estimación de valor para la Unidad de Gestión 3, en la cual para su aplicación se tienen los siguientes datos:

PLANTEAMIENTO EJERCIO RESIDUAL

Para el desarrollo de valoración de la Unidad de Gestión, se tiene en cuenta los aprovechamientos establecidos en la resolución No. 4131.050.21 S-21 del 22 de noviembre de 2017.

Modelación: Para la modelación del ejercicio residual se planteó el desarrollo de un proyecto constructivo con destinación para el uso comercial y de servicios, el cual contará con una zona comercial en primeros pisos correspondiente a locales comerciales y una zona al uso de servicios que hace referencia a oficinas en segundo y tercer piso. Si bien la norma permite una altura superior (8 pisos) se establece que el uso adecuado para que el proyecto sea viable comercialmente, corresponde a 3 niveles como se detalló anteriormente.

Precios de venta: Para obtener los precios de venta del proyecto inmobiliario planteado, el avaluador aplicó el Método de Comparación o de Mercado para oficinas en venta en sectores similares y con edades recientes, los cuales pertenecen a proyectos que presentan características similares al que podría tener el desarrollo inmobiliario diseñado:

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m²	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	75,60	$ 900.000.000	10%	$ 810.000.000	$ 10.714.286	30.000.000	$ 10.317.460
2	Centro Comercial Unicentro	Oficina	Venta	1	78,30	$ 860.000.000	10%	$ 774.000.000	$ 9.885.057	0	$ 9.885.057
3	Zona Sur	Oficina	Venta	1	75,53	$ 797.240.000	10%	$ 717.516.000	$ 9.500.000	30.000.000	$ 9.102.796
4	Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	75,60	$ 890.000.000	10%	$ 801.000.000	$ 10.595.238	30.000.000	$ 10.198.413
5	Edificio Inteligente Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	87,30	$ 970.000.000	10%	$ 873.000.000	$ 10.000.000	30.000.000	$ 9.656.357

Procedimientos estadísticos: A continuación, se presenta el procedimiento estadístico de la muestra de mercado anteriormente presentada:

VALOR PROMEDIO	$	9.832.017
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$	483.563
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		4,9%
LIMITE SUPERIOR	$	10.315.580
LIMITE INFERIOR	$	9.348.454
VALOR ADOPTADO	$	9.832.000

Obteniendo un precio de venta para oficina de **$9.832.000** por metro cuadrado.

Para determinar el valor comercial de un local comercial, se realiza un estudio de mercado sobre un predio comercial con locales comerciales en primer piso y oficinas en pisos superiores, con el fin de poder determinar la relación de valor entre el valor por metro cuadrado de un primer piso con respecto a pisos superiores, para un uso comercial y uno de servicios. El estudio de mercado se muestra a continuación:

- Valor de venta local comercial primer piso

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m²	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO
1	Holguines Trade Center	Local	Venta	22	89,00	$ 890.000.000	10%	$ 801.000.000	$ 9.000.000	30.000.000	$ 8.662.921
										VALOR PROMEDIO	$ 8.662.921
										VALOR ADOPTADO	$ 8.663.000

- Valor de venta oficinas pisos superiores

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m²	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	37	$ 295.000.000	10%	$ 265.500.000	$ 7.175.676	0	$ 7.175.676
2	Torre Valle de Lili	Oficina	Venta	15	40,0	$ 350.000.000	10%	$ 315.000.000	$ 7.875.000	30.000.000	$ 7.125.000
										VALOR PROMEDIO	$ 7.150.338
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 35.833
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,5%
										LIMITE SUPERIOR	$ 7.186.171
										LIMITE INFERIOR	$ 7.114.505
										VALOR ADOPTADO	$ 7.150.000

Lo que permite de manera posterior, hallar la relación existente entre un local promedio para su ubicación en primer piso y la oficina ubicada en pisos superiores. El cálculo del factor se muestra a continuación:

	VALOR M2
LOCAL EN PISO 1	$ 8.663.000
OFICINA PISO SUPERIOR	$ 7.150.000
FACTOR	1,2116

Este factor resultante, es aplicado al valor comercial del estudio de mercado de oficinas de la zona ($9.832.000) con el fin de obtener el valor de venta del local comercial en primer piso del proyecto planteado, cifra que fue redondeada al valor de miles más cercana, obteniendo los siguientes valore de venta:

ITEM	VALOR M2
VALOR LOCALES	$ 11.913.000
VALOR OFICINAS	$ 9.832.000

Para calcular el área vendible por cada uno de los pisos planteados de la construcción, se determina adoptar el 50% del área construible en primer piso para áreas vendibles de local comercial sobre el área total construida permitida. Para el área de oficinas en los pisos superiores (segundo y tercero) se determina adoptar el 60% del área construible en pisos superiores, como áreas vendibles de oficinas. Los cálculos se observan para cada uno de los ejercicios residuales más adelante.

Costos de construcción: Para los datos de costos de construcción se tomó como fuente las tipologías del estudio de costos de construcción del ingeniero Elkin Ruiz para el año 2022, para la tipología constructiva de centro comercial para los locales comerciales en primer piso, la tipología de oficinas con acabados para los pisos superiores de oficinas y losa de parqueaderos para las zonas duras sobre el área útil de la unidad de gestión. Los costos directos se observan a continuación:

TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)
Oficinas (incluye garaje - ascensor)	con acabados		2.913.463	3.218.063
Centro comercial			2.276.605	3.103.400
Losa parqueaderos			282.626	319.366

Obligaciones urbanísticas: Las cargas urbanísticas se calculan según establece el artículo 18. del decreto No. 0696 de 2011 de julio 13 de 2011:

CARGA	VALOR $	
	SUELO	CONSTRUCCIÓN
VÍAS MALLA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL	2.032.688.820	5.528.097.000
PARQUES	2.956.647.414	4.132.320.640
MITIGACIÓN RIESGO (DIQUE)	-	1.301.627.440
REDES MATRICES DE SERVICIOS PÚBLICOS	-	1.955.000.000
REDES SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	-	2.531.240.704
TOTAL	**4.989.336.234**	**15.940.285.784**

- “Cargas calculadas a valor presente que deberá ser actualizado al momento que se vayan a ejecutar las obras.
- Estos valores son susceptibles de revisión al momento de inicial el desarrollo de los proyectos.
- Estas cargas deberán ser sumidas equitativamente por los urbanizadores, de acuerdo con la participación inicial del suelo y los beneficios obtenidos de acuerdo a los aprovechamientos generados en cada una de las Unidades de Gestión.”

Siendo así, el valor de las cargas generales y locales es calculada a valor presente mediante la serie de empalme del IPC para el mes vigente como se observa a continuación:

IPC INICIAL	75,42
IPC ACTUAL	119,31
FACTOR IPC	**1,4545**

TOTAL CARGAS 2011	$ 4.989.336.234	$ 15.940.285.784
FACTOR IPC	1,4545	
TOTAL CARGAS 2022	**$ 7.892.836.198,34**	**$ 25.216.593.700,46**

De manera siguiente, se procede a calcular porcentualmente de acuerdo a los aprovechamientos obtenidos para cada unidad de gestión, obtenido del potencial construible.

Fin de página.

U.G.	ÁREA ÚTIL	IC (Sobre AU)	POTENCIAL CONSTRUIBLE POR UG (m2)	% POTENCIAL CONSTRUIBLE
1	62372,8	0,6877	42891,23	33,51%
2	27016,1	0,6877	18577,83	14,51%
3	**59977,3**	**0,6877**	**41243,93**	**32,22%**
4	14517,1	0,6877	9982,83	7,80%
5	22273,7	0,6877	15316,69	11,96%

UNIDAD DE GESTIÓN	ITEM	% POTENCIAL	VALOR OBLIGACIÓN
UG 3	$ 7.892.836.198,34	32,22%	$ 2.542.966.962,10
	$ 25.216.593.700,46		$ 8.124.451.472,91

Utilidad esperada: De acuerdo a la sugerencia dada por los diferentes miembros de la mesa de avalúos, se adoptó una utilidad esperada por un inversionista equivalente a un 18% sobre las ventas totales del proyecto, considerando que es un proyecto con riesgo alto, es por esto que su utilidad se considera mayor a la de los proyectos residenciales.

Áreas del proyecto: A continuación, se presentan las áreas aplicadas para cada uno de los modelos, las cuales se encuentran definidas en metros cuadrados.

ÁREA BRUTA UG3	61.807,51
ÍNDICE DE OCUPACIÓN	18.329,06
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	41.243,93
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	18.329,06
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	11457,44
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	11457,44
ÁREAS PARA VÍAS PRINCIPALES Y MANEJO AMBIENTAL	1.830,23
ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES	0,00
ÁREA NETA DESARROLLABLE	59.977,28
ÁREA ÚTIL	59.977,28

Consideraciones generales:

- El proyecto urbanístico se desarrolló sobre el potencial constructivo según las unidades de gestión definidas para el Plan Parcial, área bruta,

aprovechamientos urbanísticos, índices de ocupación, índices de construcción, áreas de obligaciones urbanísticas, entre otros; los cuales fueron calculados de acuerdo al Decreto 0696 de 2011, Decreto 411.0.20.0965 de 2011, Resolución No. 4131.050.21 S-21 de 2017 de la Alcaldía de Santiago de Cali.

- El precio vendible para las oficinas fue realizado a través de un estudio de mercado de la zona de proyectos urbanísticos con características constructivas similares, adaptables al proyecto residual planteado para la zona.
- El cálculo del valor del metro cuadrado de comercio, fue determinado mediante el cálculo de la relación de un local comercial en primer piso y el área de oficina para pisos superiores, determinado sobre un estudio de mercado de inmuebles ubicados en la zona objeto de estudio.
- El valor de las tipologías constructivas relacionadas, corresponden a los costos directos de los presupuestos de obra consultados.
- El cálculo del área de la plataforma corresponde a la diferencia entre el área útil y el área construible en primer piso.
- Las obligaciones fueron actualizadas mediante el cálculo de IPC por serie de empalme a la fecha máxima existente en la base de datos del DANE, correspondiente al mes de junio de 2022. El cálculo se realiza de manera proporcional de acuerdo al aprovechamiento para cada unidad de gestión.
- La utilidad se establece según el nivel de riesgo del tipo del proyecto y el uso principal que presenta en las unidades de gestión relacionadas.
- Por solicitud del solicitante, no se realiza valoración de especies permanentes en el área requerida, la valoración corresponde únicamente al área de terreno del predio.

El ejercicio residual se muestra a continuación:

Fin de página.

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

- UNIDAD DE GESTIÓN 3

METODO (TECNICA) RESIDUAL - UG3					
ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	41.243,93			ÁREA BRUTA UG3	61.807,51
ÁREA CONSTRUIDA PRIMER PISO	18329,06				
ÁREA CONSTRUIDA SEGUNDO PISO	11457,44		NORMATIVIDAD	POLÍGONO	1 - PP CENTRO INTERMOD
ÁREA CONSTRUIDA TERCER PISO	11457,44			DENSIDAD (viv/Ha	N/A / NO APLICA
				ALTURA PISOS	8,00 / PERMITIDA
					3,00 / PROPUESTA
				I.O.	30,56% / 18.329,06
				I.C.	68,77% / 41.243,93
ÁREAS PARA VÍAS PRINCIPALES Y MANEJO AMBIENTAL	1.830,23				
ÁREAS DE CESIÓN DE ESPACIO PÚBLICO Y VÍAS LOCALES	0,00				
ÁREA NETA DESARROLLABLE	59.977,28			ÁREA ÚTIL	59.977,28

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTA	UND	VALOR PROM	TOTAL $	%/ INGRESOS
INGRESOS					
VENTAS				$ 244.356.446.809	100,00%
ÁREA VENDIBLE PRIMER PISO	9.164,53	m²	$ 11.913.000	$ 109.177.026.639	44,68%
ÁREA VENDIBLE SEGUNDO PISO	6.874,46	m²	$ 9.832.000	$ 67.589.710.085	27,66%
ÁREA VENDIBLE TERCER PISO	6.874,46	m²	$ 9.832.000	$ 67.589.710.085	27,66%
EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS CONSTRUCCIÓN				**$ 120.860.301.134**	**49,46%**
1. **Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo**	59.977,28	m²	$ 10.000	$ 599.772.800	0,25%
2. **COSTOS DE CONSTRUCCION** CDC	**82.892,15**			**120.260.528.333,60**	
LOCALES CDC	18.329,06	m²	$ 2.276.605	$ 41.728.022.283	17,08%
OFICINAS PISO 2 CDC	11.457,44	m²	$ 2.913.463	$ 33.380.817.656	13,66%
OFICINAS PISO 3 CDC	11.457,44	m²	$ 2.913.463	$ 33.380.817.656	13,66%
ÁREA DE PLATAFORMA m²	41.648,22	m²	$ 282.626	$ 11.770.870.739	4,82%
TOTAL			$ 1.450.807		
COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				**$ 2.456.753.437**	**1,01%**
1. Diseños Estructurales	41.243,93	$/m²	$ 7.500	$ 309.329.475	0,13%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vias, electricos, hidráulicos, Topog, gas)	1,00%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 1.208.603.011	1,00%
3 Presupuesto y Control	0,70%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 846.022.108	0,70%
4 Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	41.243,93	$/m²	$ 2.250	$ 92.798.843	0,08%
HONORARIOS				**$ 30.285.004.655**	**12,39%**
1. Arquitectónicos	1,20%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.932.277.362	1,20%
2. Construcción	5,00%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 6.043.015.057	2,47%
3. Interventoria	1,00%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 1.208.603.011	0,49%
4. Supervisión Tecnica (+ de 2000 m2)	0,50%	% C.D CONSTR	$ 120.860.301.134	$ 604.301.506	0,25%
5. Gerencia	2,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 6.108.911.170	2,50%
6. Promoción del Proyecto	0,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 1.221.782.234	0,50%
7. Ventas	3,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 7.330.693.404	3,00%
IVA Honorarios	19,00%		$ 25.449.583.744	$ 4.835.420.911	1,98%
GASTOS DE VENTA				**$ 7.330.693.404**	**3,00%**
1. Publicidad	2,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 6.108.911.170	2,50%
2 Reembolsables	0,50%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 1.221.782.234	0,50%
OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS				**$ 22.152.171.435**	**9,07%**
1 Exp.de Curaduría	1,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.443.564.468	1,00%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	1,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.443.564.468	1,00%
2 Obligaciones urbanísticas					
2.1. Vías malla ppal, local y parques	0,322	SUELO	$ 7.892.836.198	$ 2.542.966.962	1,04%
2.2. Mitigación riesgo, redes matrices y secundarias serv. Publ	0,322	CONSTRUCCIÓN	$ 25.216.593.700	$ 8.124.451.473	3,32%
3 Legales y Seguros	1,70%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 4.154.059.596	1,70%
4 Costos y Gastos de POSVENTA	1,00%	% VENTAS	$ 244.356.446.809	$ 2.443.564.468	1,00%

TOTAL INGRESOS				$ 244.356.446.809	100,00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				$ 183.084.924.065	74,93%
UTILIDAD				$ 43.984.160.426	18,00%
TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (α)
	61.807,51	$ 279.697	$ 280.000	**$ 17.287.362.318**	7,07%

- **OBTENCIÓN DE VALORES**

Para la determinación del valor del terreno del inmueble objeto de estudio, se analizaron las condiciones generales y particulares del predio, contemplando la ubicación del área requerida, al identificar su ubicación sobre una (1) unidad de gestión específicamente: Unidad de Gestión 3, tal como se explico en la metodología.

Para la Unidad de Gestión 3 (UG3) luego de aplicar la Técnica residual, depurar la muestra y analizar las sugerencias de la mesa de trabajo, el resultado del valor del terreno es $279.697 por metro cuadrado, que redondeado a la cifra de miles más cercana se aproxima a **$280.000 por metro cuadrado.**

Es importante tener en cuenta que el valor obtenido anteriormente corresponde al valor del mayor y mejor uso, considerando las condiciones normativas para la Unidad de Gestión, siguiendo los lineamientos establecidos dado el alcance del avalúo.

10.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta que el sector donde se encuentra el predio corresponde a una zona de expansión urbana, se prevé una valorización estable y positiva en términos de mediano plazo y en todo caso superior al Índice de Precios al Consumidor.

Fin de página.

XI. AVALÚO COMERCIAL COMPRA PARCIAL

LOTE "A" CAÑAS GORDAS O EL CORTIJO
VALLE DE LILI – SECTOR EL HORMIGUERO
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

M.I. 370-335876			
ITEM	**ÁREA (M2)**	**VALOR M2**	**SUBTOTAL**
ÁREA REQUERIDA UG3	588,16	$ 280.000	$ 164.684.800
TOTAL AVALÚO ÁREAS REQUERIDAS			**$ 164.684.800**

SON: CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA DEL AVALÙO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

Bogotá 22 de julio de 2022.

Cordialmente,

Oscar Javier Urrego Romero
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1030548820
oscar.urrego@valores.com.co

Carlos Rodrigo Morales Ruiz
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1032424705
rodrigo.morales@valores.com.co

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO



FACHADA



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA



VISTA GENERAL ÁREA REQUERIDA

VALORES
INGENIERIA INMOBILIARIA

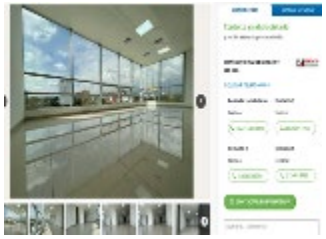
Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

ESTUDIO DE MERCADO

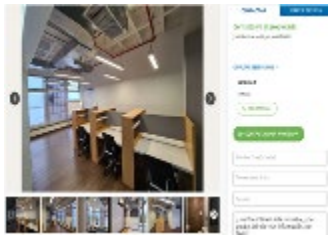
No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m²	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR INTEGRAL M²	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	75,60	$ 900.000.000	10%	$ 10.714.286	30.000.000	$ 10.317.460	3154013490 - 3154013485	Venta de oficina, cuenta con baño, cocineta. Administración de $1.063.000
2	Centro Comercial Unicentro	Oficina	Venta	1	78,30	$ 860.000.000	10%	$ 9.885.057	0	$ 9.885.057	316309702 Ximena Pantoja	Venta de oficina, cuenta con baño, ocho puestos de trabajo. Administración $834.000
3	Zona Sur	Oficina	Venta	1	75,53	$ 797.240.000	10%	$ 9.500.000	30.000.000	$ 9.102.796	3148944132 - 3104012301 Sandra Cortés	Venta de oficina, cuenta con salón de capacitaciones, Word-Coffe, baños comunes y parqueadero privado. Administración $1.083.000 Piso 14. Se puede acceder a un segundo parqueadero con valor de $25.000.000
4	Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	75,60	$ 890.000.000	10%	$ 10.595.238	30.000.000	$ 10.198.413	3204531702	Venta de oficina, cuenta con baño, cocineta, sala de juntas con aire acondicionado y parqueadero. Piso 6. Administración $1.036.000
5	Edificio Inteligente Ciudad Jardín	Oficina	Venta	5	87,30	$ 970.000.000	10%	$ 10.000.000	30.000.000	$ 9.656.357	3104899999	Venta de oficina, piso cinco con buena iluminación. Cuenta con terraza

VALOR PROMEDIO	$ 9.832.017
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 483.563
COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4,9%
LIMITE SUPERIOR	$ 10.315.580
LIMITE INFERIOR	$ 9.348.454
VALOR ADOPTADO	$ 9.832.000

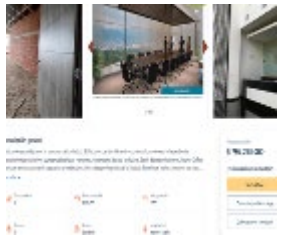
OFERTA 1



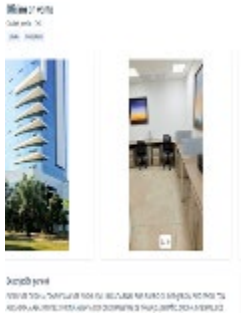
OFERTA 2



OFERTA 3



OFERTA 4



OFERTA 5



VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

ESTUDIO DE MERCADO – CÁLCULO DEL FACTOR DE RELACIÓN

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m^2	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M^2	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	Holguines Trade Center	Local	Venta	22	89,00	$ 890.000.000	10%	$ 801.000.000	$ 9.000.000	30.000.000	$ 8.662.921	Carlos Lopez 3188810868	Local comercial en venta, cuenta con ubicación esquinera. Administracion de $1.200.000.
										VALOR PROMEDIO	$ 8.662.921		
										VALOR ADOPTADO	$ 8.663.000		

No	DIRECCION	TIPO	CLASE	EDAD	AREA CONSTRUCCION m^2	VALOR OFERTA	% DE NEGOCIACIÓN	VALOR NEGOCIADO	VALOR INTEGRAL M^2	VALOR PARQUEADERO Y UTIL	VALOR ADOPTADO	FUENTE Y/O TELEFONO	OBSERVACIONES
1	Holguines Trade Center	Oficina	Venta	3	37	$ 295.000.000	10%	$ 265.500.000	$ 7.175.676	0	$ 7.175.676	3175793141 - 3183309023 Jhonier Filigrana	Venta de oficina, cuenta con baño. Administración $243.000. Piso 3
2	Torre Valle de Lili	Oficina	Venta	15	40,0	$ 350.000.000	10%	$ 315.000.000	$ 7.875.000	30.000.000	$ 7.125.000	3176398003	Venta de oficina, cuenta con tres puestos de trabajo, baño, cocineta y parqueadero.
										VALOR PROMEDIO	$ 7.150.338		
										DESVIACIÓN ESTÁNDAR	$ 35.833		
										COEFICIENTE DE VARIACIÓN	0,5%		
										LIMITE SUPERIOR	$ 7.186.171		
										LIMITE INFERIOR	$ 7.114.505		
										VALOR ADOPTADO	$ 7.150.000		

OFERTAS







CERTIFICACIONES

PIN de Validación: ac3c0a6c

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) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030548820, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030548820.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**28 Feb 2022**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**28 Feb 2022**	**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	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ac3c0a6c

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
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
22 Feb 2018

Regimen
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, motocicios, mototricicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

PIN de Validación: ac3c0a6c

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
15 Mar 2022

Regimen
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
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

PIN de Validación: ac3c0a6c

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Fecha de Inscripción	Regimen
15 Mar 2022	**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	Regimen
22 Feb 2018	**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-0156, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril 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-0081, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril 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: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 20A #77 - 15 APTO 1218
Teléfono: 3212009395
Correo Electrónico: ingour881@gmail.com

Titulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avalúos-Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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)

PIN de Validación: ac3c0a6c

https://www.raa.org.co

señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030548820.

El(la) señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO 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

ac3c0a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bd350b28

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032424705, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032424705.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ 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	Regimen
29 Nov 2017	**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	Regimen
29 Nov 2017	**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	Regimen
29 Nov 2017	**Régimen Académico**

PIN de Validación: bd350b28

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2017

Regimen
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 2017

Regimen
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 2017

Regimen
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 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

PIN de Validación: bd350b28

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 23 F 104 B 33 BOGOTá
Teléfono: 3107601526
Correo Electrónico: icgmorales@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032424705.

El(la) señor(a) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ 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

bd350b28

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

Cali, julio 21 de 2022.

Señores
METRO CALI S.A.
Ciudad

Apreciados Señores:

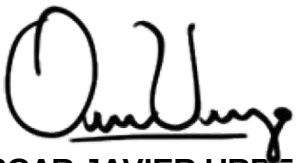
De acuerdo con su solicitud atentamente nos permitimos remitir el informe del avalúo por el cual se estima el valor a la fecha para compra total de un predio intervenido por Metro Cali S.A, identificado con la matrícula inmobiliaria 370-493096 con dirección Carrera 15 13-01/05, el cual se encontraba ubicado en el barrio San Pascual de la comuna 3 en el municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca.

Luego de realizar la visita respectiva, los análisis de nuestro comité de avalúos basado en la información recolectada y la experiencia, se ha determinado el valor que se relaciona en dicho informe.

Dejamos así cumplido el trabajo encargado y quedamos a la espera de poder volver a prestarle nuestros servicios.

Sin otro particular reciba un cordial saludo.

Atentamente,



OSCAR JAVIER URREGO R.
Director de Proyectos

Afiliado a

AVALÚO COMERCIAL COMPRA TOTAL

PREDIO CON MATRICULA INMOBILIARIA 370 - 493096

SOLICITADO POR: METRO CALI S.A.

SANTIAGO DE CALI JULIO DE 2022

C O N T E N I D O

I. INFORMACIÓN BÁSICA.

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO.

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN.

X. METODOLOGIA VALUATORIA

XI. AVALÚO COMERCIAL

XII. PAGO REMANENTE

XIII. LUCRO CESANTE

XIV. VALOR TOTAL (PAGO REMANENTE Y DAÑO EMERGENTE)

ANEXOS
MATERIAL FOTOGRAFICO
ESTUDIO DE MERCADO
CERTIFICACIONES
RAA

I. INFORMACIÓN BÁSICA

1.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

METRO CALI S.A

1.2 DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

NIT 805.013.171 - 8

1.3 IDENTIFICACION DEL INMUEBLE

1.3.1 ***DIRECCIÓN*** **:** Carrera 15 13-01/05.
1.3.2 ***BARRIO*** **:** San Pascual – Comuna (3) tres.
1.3.3 MUNICIPIO **:** Santiago de Cali.
1.3.4 DEPARTAMENTO **:** Valle del Cauca.

1.4 OBJETO DE LA VALUACIÓN

El objeto del presente avalúo es determinar el valor comercial a la fecha de un predio intervenido por Metro Cali S.A tal y como se encontraba para el momento de adquisición (marzo 2006) con un área de terreno de 15 m² y una construcción de 38.28 m², valor al cual se ha llegado mediante los métodos tradicionales generalmente aceptados en Colombia y que se detallan más adelante.

1.5 BASES DE LA VALUACIÓN

El valor señalado en este informe, es el expresado en dinero, que corresponde a la compra total del inmueble avaluado, de acuerdo a su localización, características generales, particulares y basados en los antecedentes suministrados por el interesado.

1.6 TIPO DE AVALÚO

Avalúo comercial, siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial de un predio intervenido por Metro Cali S.A tal y como se encontraba para el momento de adquisición (marzo 2006), inmueble que a continuación se identifica y describe.

1.7 FECHA DE VISITA DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN

Junio 14 de 2022.

1.8 FECHA DE ELABORACIÓN DEL INFORME

julio 21 de 2022.

1.9 DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

- Copia del plano Levantamiento Individual Piso 1, dibujado por Iván Gómez y Robert Hinestroza y revisado por Wilmer Posso y William F. Guzmán con fecha de diciembre de 2003.
- Copia del plano Levantamiento Individual Piso 2, dibujado por Iván Gómez y Robert Hinestroza y revisado por Wilmer Posso y William F. Guzmán con fecha de diciembre de 2003.

Tomo 1

- Copia del documento de proceso especial de expropiación con numero de radicado 2012-00389-00 y fecha del 5 de febrero de 2020.
- Copia del acta de posesión de la ingeniera María del Pilar Rodríguez Caicedo como presidente de la asociación Metro de Cali S.A, con fecha del 20 de enero de 2012.
- Copia del documento Conpes No. 3369, con fecha del 1 de agosto de 2005.
- Copia del documento del proceso de adquisición por enajenación voluntaria para el predio con Matrícula Inmobiliaria No. 370-493096, inmueble ya demolido requerido para el Sistema Integrado de Transporte Masivo del municipio de Cali, con fecha del 30 de octubre de 2009.
- Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-493096 con fecha de impresión del 14 de noviembre de 2012 expedido en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.
- Copia del avalúo comercial de inmuebles, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, con fecha del 27 de diciembre de 2005.
- Copia del plano levantamiento topográfico del predio con matrícula inmobiliaria 370-493096, dibujado por Robert Hinestroza M. y revisado por el ingeniero Jairo Loango H, con fecha de octubre de 2005
- Copia del avalúo comercial de inmuebles, realizado por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y el Valle del Cauca, con fecha del 22 de diciembre de 2004.
- Copia del documento oferta de compra y se dispone la adquisición mediante enajenación voluntaria directa del inmueble No. A166017000, con fecha del 23 de febrero de 2003.
- Copia de la citación notificación del oficio de oferta P-06-278, con fecha del 23 de febrero de 2006.
- Copia del acta de entrega anticipada de derechos en común y proindiviso que se tiene sobre el inmueble con matricula inmobiliaria No. 370-493096, con fecha del 3 de marzo de 2006.
- Copia del contrato de promesa de compraventa total de derechos en común y proindiviso del predio distinguido catastralmente con el No. A 166017000, con fecha del 6 de marzo de 2006.

- Copia del contrato otrosí al contrato promesa de compraventa de fecha de 6 de marzo de 2006, con fecha del 30 de marzo de 2006.
- Copia de la Resolución No. 1.10. 386 de 2011. Por medio de la cual se ordena la expropiación judicial total del predio identificado catastralmente con el No. A 166017000-79, con fecha del 26 de agosto de 2011.
- Copia del documento citación para notificación del acto administrativo No. 1.10.389 de agosto 26 de 2011, con fecha del 2 de septiembre de 2011.
- Copia del documento Edicto, por medio del cual se ordena la expropiación judicial total del predio identificado catastralmente con el No. A 16600170000-79, con fecha del 26 de agosto de 2011.
- Copia de la Escritura Pública No. 580 con fecha del 25 de febrero de 1999 otorgada en la Notaria Novena dl círculo de Cali.

Tomo 2.

- Copia del certificado de existencia y representación de la sociedad Metro de Cali S.A, con fecha del 30 de octubre de 2012.
- Copia del documento Ley 9 de 1989.
- Copia de la Escritura Pública No. 2637, con fecha de 12 de noviembre de 2002 otorgada en la Notaría Octava del círculo de Santiago de Cali.
- Copia del proceso especial de expropiación judicial de área del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-493096, firmado por la abogada Blanca Alicia David Martínez con fecha del 16 de noviembre de 2012.
- Copia de la aceptación de la demanda de expropiación con radicado No. 2012-00389-00, firmado por el Juez Tercero Civil del Circuito Carlos Alberto Trochez Rosales con fecha del 25 de enero de 2013.
- Copia del proceso de expropiación judicial con radicado No. 2012-0389 para el predio con matricula inmobiliaria No. 370-493096 firmado por la abogada Blanca Alicia David Martínez con fecha del 16 de marzo de 2013.
- Copia de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-496096 firmado por el Juez Carlos Alberto Trochez Rosales con fecha del 12 de junio de 2013.
- Copia de la citación y emplazamiento del auto admisorio de la demanda de enero 25 de 2013 por expropiación firmado por Diana Patricia Zapata Morales con fecha de 18 de junio de 2013.
- Copia del proceso especial de expropiación judicial total del inmueble con matricula inmobiliaria No. 370-493096, con radicado 2012-0389 con fecha del 13 de junio de 2013.
- Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-493096 con fecha de impresión del 25 de junio de 2013 expedido en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.

- Copia de la Sentencia No. 213 otorgada en el Juzgado Tercero Civil del Circuito, se refiere a expropiación con radicado No. 2012-00389-00 del 15 de noviembre de 2013, con fecha de 13 de noviembre de 2013.
- Copia de fallo para el proceso de expropiación con radicado No. 2012-00389-00, Sentencia No. 213 con fecha del 15 de noviembre de 2013.
- Copia del documento con asunto de dictamen pericial, donde se procedió a realizar el avalúo del inmueble y determinar el valor del daño emergente y el lucro cesante, con fecha del 31 de marzo de 2014.
- Copia del Oficio No. 695 con fecha del 4 de abril de 2014, se dicta sentencia No. 2013 de 15 de noviembre de 2013.
- Copia de la objeción al dictamen pericial con fecha del 2 de abril de 2014.
- Copia de asignación de perito contable, Juzgado Civil del Circuito con fecha del 23 de mayo de 2014.

Tomo 3.

- Copia de carta para designación de perito para el proceso con radicado 2012-00389-00 al señor Oscar Marino Hernández Salazar con fecha de 11 de junio de 2014.
- Copia de la carta posesión del perito Oscar Marino Hernández Salazar para el proceso con radicado 2012-00389-00 en el Juzgado Tercero con fecha del 9 de julio de 2014.
- Copia de la carta solicitud de consignación de pago 20% del saldo de la objeción al dictamen pericial firmada por la señora Betzi Cortes Rojas abogada Metro de Cali, con fecha del 16 de septiembre de 2014 en el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Cali.
- Copia de la carta no aceptación de la petición de terminación del proceso y entrega de excedente, firmada por el Juez Carlos Alberto Trochez Rosales con fecha del 23 de septiembre de 2014.
- Copia de carta solicitud de copia simple providencia para estudio títulos planes de renovación urbana, firmada por la arquitecta María de las Mercedes Romero Agudelo con fecha del 10 de julio de 2015.
- Copia de carta de objeción del avalúo del inmueble en sentencia proferida dentro de la expropiación instaurada por Metro de Cali con fecha de 23 de julio de 2015 y firmada por el Juez Campo Elías Córdova Arias.
- Copia de la carta con referencia de solicitud corregida copia simple providencia para estudio títulos planes de renovación urbana, firmada por la arquitecta María de las Mercedes Romero Agudelo con fecha del 22 de julio de 2015.

- Copia de la carta con referencia remisión de procesos, firmada por la secretaria Diana Patricia Zapata Morales del Juzgado Tercero Civil del Circulo de Oralidad con fecha del 18 de agosto de 2015.
- Copia de la carta de remisión por competencia en aplicación de los Acuerdos del Consejo Superior de la Judicatura Nos. CSJA14-42 y 37 de agosto de 2015 y 9 de abril de 2014, firmada por El Juez Guillermo de Jesús Urazan Peña el 11 de noviembre de 2015.
- Copia de la carta Oficio No. 01758 para designación de perito por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, firmada por el secretario del Juzgado Segundo Civil del Circuito Carlos Vivas Trujillo con fecha del 28 de julio de 2016.
- Copia de carta asunto orden de práctica de avalúo comercial radicación 2016ER4222 de 3 de agosto de 2016, firmada por el director Territorial del Valle de Cauca Elías Suarez Pinilla con fecha del 10 de agosto de 2016.
- Copia de la diligencia posesión del Perito Carlos Gregorio Calero Daza asignado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi firmado por el Juez Juan Carlos Arteaga Caguasango con fecha del 23 de agosto de 2016.
- Copia de la carta nuevo requerimiento judicial para nuevo posicionamiento en cargo de perito al señor Carlos Gregorio Calero Daza firmado por el secretario del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, Carlos Vivas Trujillo con fecha del 5 de septiembre de 2016.
- Copia de la carta informando que el perito Carlos Gregorio Calero Daza designado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, no ha rendido el dictamen, firmada por el secretario del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, Carlos Vivas Trujillo con fecha del 23 de enero de 2017.
- Copia de la carta nueva solicitud de asignación de perito por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, firmado por el secretario del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Cali, Carlos Vivas Trujillo con fecha del 23 de enero de 2017.
- Copia de la carta asunto nueva designación de perito por Instituto Geográfico Agustín Codazzi a el ingeniero Elías Suarez Pinilla, firmado por el director Territorial del Valle de Cauca William Jaramillo Bejarano con fecha del 7 de febrero de 2017.
- Copia de la carta de aceptación y posesión de perito designado por Instituto Geográfico Agustín Codazzi a el ingeniero Elías Suarez Pinilla firmado por el Juez Juan Carlos Arteaga Caguasango con fecha del 20 de febrero de 2017.

- Copia de la carta de posicionamiento del señor Elías Suarez Pinilla como perito avaluador del proceso de expropiación interpuesto por Metro Cali, notificado por el asistente judicial Fidel Espinosa Chacón con fecha del 24 de febrero de 2017.
- Copia de la carta de presentación de experticia y solicitud de fijación de la suma de gastos y respectivos honorarios realizada por el perito auxiliar Elías Suarez Pinilla ante el Juzgado Civil del Circuito de Cali, con fecha del 23 de marzo de 2017.
- Copia del peritazgo judicial de avalúo comercial proceso de expropiación contra Yohanny Muñoz Montes y otros, realizado por el perito Elías Suarez Pinilla del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con fecha de marzo de 2017.
- Copia del plano de levantamiento individual, dibujado por Robert Hinestroza y revisado por ingeniero Jairo Loango, con fecha de octubre de 2005.
- Copia de la consulta VUR del certificado de tradición con matricula inmobiliaria 370-493096 con fecha de 21 de marzo de 2017.
- Copia de la carta asunto orden de practica de avalúo comercial, radicación No. 2017ER480 del 30-01-2017 para el señor Elías Suarez Pinilla, firmada por William Jaramillo Bejarano con fecha del 7 de febrero de 2017.
- Copia del certificado de tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 370-493096 con fecha de impresión del 17 de abril de 2017 expedido en la oficina de registro de instrumentos públicos de Cali.
- Copia de la carta de renuncia de la abogada apodera Betzi Cortes Rojas ante el Juez Segundo Civil del Circuito de Cali con fecha del 17 de octubre de 2017.
- Copia de la carta de renuncia de poderes procesos de expropiación de Metro Cali S.A de la abogada Betzi Cortes Rojas ante la doctora Carolina Cardona de Corral, jefe de Defensa Judicial de Metro de Cali S.A, con fecha del 17 de octubre de 2017.
- Copia de la carta con referencia de poder especial de otorgamiento de apoderada principal a la Dra. Sandra Monge Hamann y a la aboga Carolina Ocampo Franco como apoderada sustituta del Metro Cali S.A, firmada por Nicolas Orejuela Botero como presidente del Metro Cali S.A con fecha del 8 de noviembre de 2017.
- Copia de la carta requiriendo al señor Federman Valencia Diez como perito auxiliar en trabajo conjunto para el auto SN del 23 de julio de 2015, firmada por la apoderada Metro Cali S.A Sandra Monge Hamann con fecha del 5 de marzo de 2018.

- Copia de la carta requiriendo al perito Federman Valencia Diez comunicarse con el perito designado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para rendir de manera conjunta el dictamen solicitado, firmado por el Juez Ramiro Elías Polo Crispino del Juzgado Cuarto Civil del Circuito con fecha de 17 de abril de 2018.
- Copia de la carta solicitando al Juez Cuarto Civil del Circuito Ramiro Elías Polo Crispino la consignación del saldo del valor ofrecido por el inmueble objeto de expropiación firmada por la apoderada Sandra Monge Hamann con fecha del 14 de enero de 2019.
- Copia de la carta solicitando al Juez Cuarto Civil del Circuito Ramiro Elías Polo Crispino la consignación del saldo del valor ofrecido por el inmueble objeto de expropiación firmada por la apoderada Sandra Monge Hamann con fecha del 17 de junio de 2019.
- Copia de la carta solicitando al Juez Cuarto Civil del Circuito Ramiro Elías Polo Crispino la consignación del saldo del valor ofrecido por el inmueble objeto de expropiación firmada por la apoderada Sandra Monge Hamann con fecha del 8 de octubre de 2019.
- Copia de la carta de relevación del cargo al perito Federman Valencia Diez y designación del señor Marco Tulio Astudillo Cerón tomado de la lista de auxiliares de justicia firmada por el Juez Ramiro Elías Polo Crispino en el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Cali con fecha de 10 de agosto de 2020.
- Copia de la carta de relevación del cargo de perito avaluador al señor Marco Tulio Astudillo Cerón y en su reemplazo se designa a la señora Alexandra Ayala Martínez firmado por el Juez Ramiro Elías Polo Crispino con fecha de 25 de enero de 2021.

1.10 FECHA DE APLICACIÓN DEL INFORME VALUATORIO (VIGENCIA)

De acuerdo a lo establecido por los Decretos 1420/1998 y 422/2000, 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, contado desde la fecha de su expedición. Siempre y cuando las condiciones normativas del inmueble avaluado no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.

Fin de página.

II. CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

2.1 PROPIETARIOS

Johanny Muñoz Montes	C.C. # 16.673.983
Sandra Lizeth Muñoz Montes	No suministrada
Carlos Alberto Collazos Gaviria	C.C. # 16.792.334

2.2 TÍTULOS DE PROPIEDAD

Escritura Pública No. 2637 con fecha de 12 de noviembre de 2002 otorgada en la Notaría Octava del círculo de Cali.

2.3 IDENTIFICACIÓN

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA
Carrera 15 13-01/05	370-493096

DIRECCIÓN	CODIGO CATASTRAL
Carrera 15 13-01/05	A 166017000-79

2.4 LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

No suministrada.

2.5 OBSERVACIONES

La información jurídica consignada en el presente estudio no corresponde a un estudio formal de los mismos.

Fin de página.

III. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR HOMOGÉNEO DE LOCALIZACIÓN



Fuente: Google Earth 2022, Plano sectorización.

El sector donde se ubica el predio objeto de estudio, se encontraba enmarcado por las siguientes vías: al norte con la Carrera 14, al sur con la Carrera 15, al occidente con la Calle 13 y al oriente con la Calle 13 A. Presenta cercanía a la estación Mio San Pascual, estación Mio Fray Damián, la iglesia San Pascual Bailón Cali, entre otros.

3.2 USOS PREDOMINANTES

El sector de localización del predio objeto del presente avalúo se caracteriza por ser una zona con diferentes usos, siendo el más representativo el uso mixto.

3.3 VÍAS DE ACCESO

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, el predio objeto de estudio cuenta acceso a la Calle 13 que circula en dirección norte a sur.

También está la Carrera 15 que circula en dirección oriente a occidente y conecta al barrio con los barrios aledaños de la comuna

3.4 INFRAESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL SECTOR

El sector posee la infraestructura urbanística y de servicios necesaria para la destinación económica que en la actualidad se desarrolla allí.

Cuenta con vías vehiculares pavimentadas, andenes y zonas de tránsito peatonal, sardineles, alumbrado público y algunas áreas de permanencia pública. Cuenta con los servicios públicos instalados de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, redes de telecomunicaciones y de gas.

3.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El sector dispone de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, recolección de basura, red telefónica, los cuales son suministrados por las diferentes empresas autorizadas por el municipio.

3.6 SERVICIO DE TRANSPORTE PÚBLICO

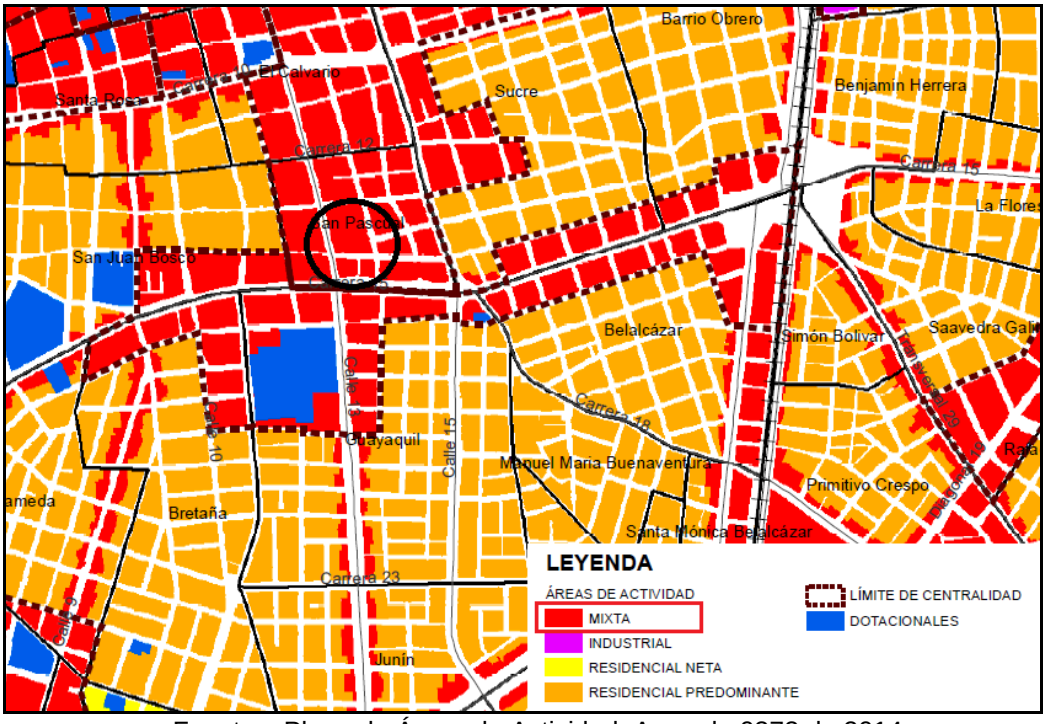
Se evidencia el funcionamiento de transporte público masivo del MIO, servicios colectivos y servicio de taxis.

3.7 NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL SECTOR

El predio objeto de estudio y sobre el cual se pretende establecer una compra total de un predio intervenido, se encuentra bajo lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali Acuerdo 0373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del contenido de largo plazo del Plan De Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago De Cali”

A continuación, el resumen normativo que aplica al predio en mención:

Fin de página.

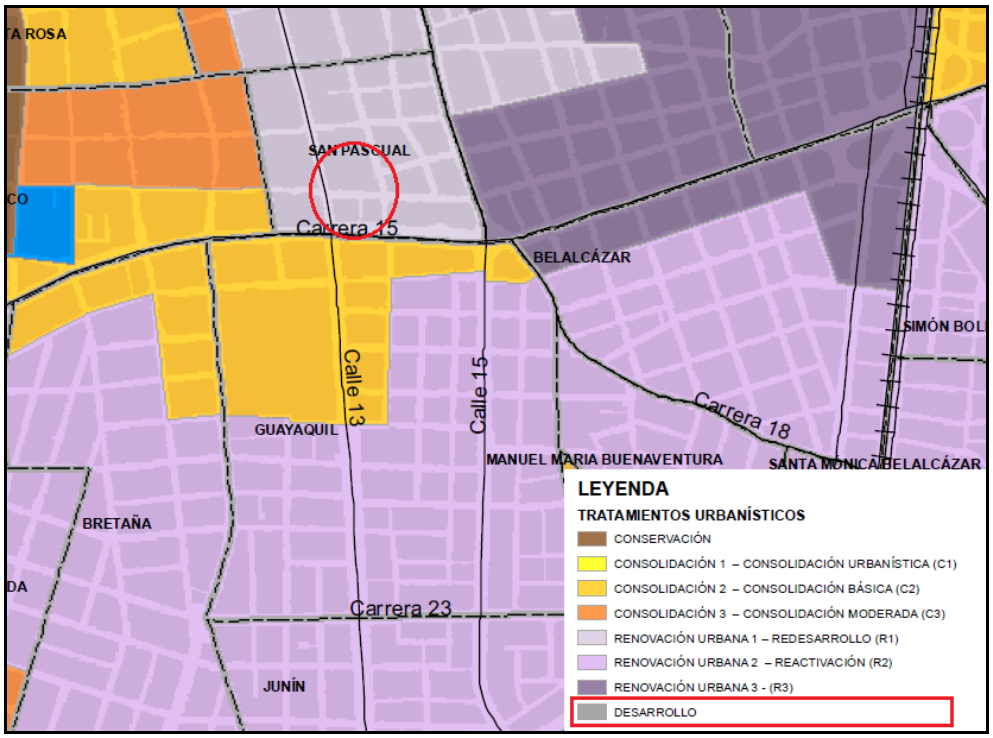


Fuentes: Plano de Áreas de Actividad, Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 291. Área de Actividad Mixta. El área de actividad mixta corresponde a aquellas zonas que cuentan con presencia de usos mixtos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados de mediana y gran escala, así como industria y equipamientos de bajo impacto, que generan empleo y propenden por la concentración, especialización y consolidación de actividades múltiples. Estas áreas se conforman a través de centralidades y corredores de actividad.

El área de actividad mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades empresariales.
2. Centralidades de abastecimiento.
3. Centralidades con usos asociados a la vivienda.
4. Centralidades asociadas a equipamientos.
5. Centralidades de servicios al automóvil.
6. Centralidades de servicios industriales.



Fuente: Plano Tratamientos Urbanísticos, Acuerdo 0373 de 2014.

Artículo 323. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión urbana, y define tanto el potencial edificable de las áreas privadas, como las cargas derivadas de los beneficios asignados.

Artículo 324. Ámbito de Aplicación del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:
1. Los predios a los que se le haya asignado el tratamiento de desarrollo.
2. Los predios urbanizables no urbanizados mayores a 15.000 m2que estén incluidos en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.

Artículo 325. Actuaciones en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El tratamiento urbanístico de desarrollo acoge las condiciones para adelantar la actuación de urbanización de que trata el Artículo 4 del decreto nacional 4065 de 2008 o las normas que lo sustituyan, modifiquen o adicionen.

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Artículo se adopta el Mapa N° 44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión urbana Corredor Cali – Jamundí”. La predelimitación podrá ser modificada

únicamente por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el caso de que alguno de los predios incluidos en el ámbito de aplicación cuente con licencia de urbanismo vigente o ejecutada.

Parágrafo 2. El Plan Parcial N° 2 Pre-delimitado e identificado en el Mapa N° 44 “Pre-delimitación de Planes Parciales en el área de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí”, correspondiente al área de la parcelación Andalucía, en caso de no producirse formulación de iniciativa privada, deberá ser formulado por iniciativa pública en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal en el corto plazo. En su formulación podrán vincularse particulares interesados en el desarrollo de dicha área, y conformar una iniciativa de carácter mixto.

Parágrafo 3. Los particulares interesados podrán utilizar la modalidad de plan parcial, aun cuando por las características del predio no les sea obligatorio.

Parágrafo 4. El desarrollo de planes parciales deberá tener en cuenta las determinantes ambientales establecidas en el capítulo III del Título I del presente Acto, correspondiente al Sistema Ambiental, en el cual se establecen los suelos de protección ambiental y los suelos de protección por amenazas y riesgos. En el caso de los planes parciales que ya cuentan con determinantes ambientales a la fecha de adopción del presente Acto, éstas deberán ser respetadas en los términos legales de su vigencia.

Parágrafo 5. La formulación, revisión y adopción de planes parciales en el área de expansión urbana Corredor Cali Jamundí, además de cumplir con la legislación vigente de planes parciales y la realización de los procesos de planificación intermedia, estará supeditada a la incorporación de las determinantes territorial y ambientales que establezcan las entidades competentes (DAPM, CVC, Empresas prestadoras de servicios públicos), teniendo en cuenta las de servicios públicos domiciliarios, de movilidad, espacio público y equipamiento establecidas en los estudios vigentes, atendiendo con especial énfasis entre otras: 1. Los requerimientos en materia de manejo del drenaje pluvial y, 2. La vulnerabilidad a la contaminación de las aguas subterráneas que se nombra en el Artículo 95del presente Acto y los estudios requeridos por la Autoridad Ambiental competente, cuyos resultados permitan definir acciones para garantizar la recarga del acuífero.

Parágrafo 6. En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de tratamiento urbanístico de desarrollo deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.

IV. CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

4.1 LOCALIZACIÓN

Las condiciones de acceso al sector se consideran favorables, el predio cuenta con vías de acceso pavimentadas y en buen estado de mantenimiento al cual se accede por la Carrera 15 o la Calle 13, el predio objeto de avalúo cuenta con ubicación esquinera.



Fuente: Google Earth 2022 y elaboración propia.

El inmueble objeto del presente avalúo se encontraba localizado sobre la carrera 15, entre la calle 13 y la calle 13 A, al noroccidente del municipio de Santiago de Cali, sus coordenadas aproximadas son Latitud **3°26'34.18"N**. – Longitud **76°31'42.85"O**, presentando cercanía al Instituto Técnico Industrial Antonio José Camacho, la iglesia San Pascual Bailón Cali, la estación de policía Fray Damián, entre otros.

4.2 TIPO DE BIEN

Inmueble urbano no sometido al régimen de propiedad horizontal en la actualidad el predio fue intervenido para una obra de transporte masivo a cargo de Metro Cali S.A.

4.3 USO ACTUAL

Según lo observado en la visita el predio no cuenta con uso aparente, sin embargo, para marzo del año 2006 el inmueble contaba con uso comercial, momento en que se inició el proceso de adquisición por utilidad pública.

4.4 AREAS TERRENO

ITEM	ÁREA
Área según escritura pública	19 m^2
Área según certificado de tradición	15 m^2
Área requerida	15 m^2

Fuente: Información tomada de la documentación aportada por el solicitante.

4.4.1 LINDEROS

Los linderos del predio se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 2637 con fecha de 12 de noviembre de 2002 otorgada en la Notaría Octava del círculo de Santiago de Cali.

4.4.2 FORMA Y TOPOGRAFIA

Lote de terreno de forma irregular y topografía plana.

4.5 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

ITEM	ÁREA
Área construida	38,28 m^2

Nota: El área es tomada del plano de levantamiento individual dibujado por Robert Hinestroza, revisado por el ingeniero Jairo Loango H. con fecha de octubre de 2005 y de los antecedentes suministrados por el solicitante.

Fin de página.

V. HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

5.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD DE SUELO

Acorde con el POT Acuerdo 0373 de 2014 de Santiago de Cali el predio no presenta problemáticas por inundación.

5.2 IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD

El predio objeto de valuación se encuentra en una zona con un impacto ambiental positivo.

5.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

Según la documentación suministrada, el inmueble presenta demanda por expropiación.

- Anotación No. 10
Oficio 1546 del 12 de julio de 2013, Juzgado Civil de Circuito de Cali
Especificación: demanda por expropiación con numero de radico 201200389-00 (Medida cautelar).

5.4 SEGURIDAD

El sector en donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de valuación no presenta casos de inseguridad.

5.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

No se evidencia problemáticas socioeconómicas que afecten el bien inmueble.

Fin de página.

VI. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes relacionadas en los capítulos anteriores, a continuación, citamos las consideraciones generales tenidas en cuenta para la asignación del valor comercial:

- El valor tasado en el presente informe corresponde al valor del inmueble a la fecha de la elaboración del presente informe (julio de 2022), rescatando las características físicas del predio para el momento de la intervención a causa de la ejecución de una obra de interés pública marzo (2006).

- La localización general del predio objeto de avalúo, el cual se encontraba ubicado en suelo urbano con uso del suelo mixto, barrio San Pascual del municipio de Santiago de Cali, departamento del Valle del Cauca.

- La localización y las condiciones de acceso inmediato, el cual cuenta con acceso por la Carrera 15 en sentido oriente a occidente y la Calle 13 en sentido norte a sur que comunica el sector con los barrios aledaños.

- La norma y uso del suelo que aplica al predio, siendo esta la referencia para la asignación del valor por m^2 de acuerdo a los usos permitidos, condicionados y prohibidos.

- Se han considerado las condiciones de acceso inmediato al sector de localización, disponiendo de vías pavimentadas con eventual mantenimiento.

- Las características generales con las que contaba el predio para el momento de la adquisición, su forma geométrica, ubicación específica y topografía.

- El valor asignado se entiende como valor presente (julio 2022) del inmueble tal y como se encontraba al momento de iniciar el proceso de adquisición (2006),con una vigencia máxima de un año, siempre y cuando las condiciones actuales se mantengan.

- Se reconoce el pago parcial correspondiente al 80% del valor comercial del predio y se calcula el pago remanente del 20% con fundamento en el presente avalúo.

- El valor total a pagar corresponde al pago remanente más el daño emergente calculado en el capítulo XIII.

- El valor comercial asignado es para la transacción en corto tiempo y de contado o en términos razonablemente equivalentes por el cual las dos partes (propietario predio y Metro Cali S.A) estarían dispuestos a negociar actuando libres de presiones.
- El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

- El valor comercial asignado, contempla elementos adicionales tales como daño emergente o perjuicios adicionales.

- El daño emergente reflejado en el presente informe se calculó conforme a lo establecido en la resolución 898 de 2014.

- Se aclara que debido a que en el expediente suministrado no hay evidencias de la perdida de utilidades por contratos de rentas que dependieran del inmueble intervenido no se calcula lucro cesante de acuerdo a lo contemplado en la resolución 898 de 2014.

VII. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR

- El valuador no es responsable por aspectos de naturaleza legal que afecten el bien inmueble, a la propiedad valuada o el título legal de la misma.

- El valuador no revelará información sobre la valuación, ni de cualquiera de los aspectos relacionados con la misma, a nadie distinto de la persona natural o jurídica que solicito el presente avalúo y sólo lo hará con autorización escrita de ésta, salvo en el caso en que el informe sea solicitado por una autoridad competente.

- El presente estudio no comprende en modo alguno la valuación de otros bienes tangibles o intangibles que pudieran estar vinculados de alguna forma a las instalaciones físicas de los inmuebles, como por ejemplo “GoodWill”, primas, la valuación de la empresa en marcha o la rentabilidad de la participación tenida sobre la operación del negocio.

- El presente informe se basa en la buena fe del solicitante al suministrar la información y los documentos que sirvieron de base para nuestro análisis, por lo tanto, no nos responsabilizamos de situaciones que no pudieron ser verificadas por nuestra firma en su debido momento.

VIII. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

- La presente valuación se realizó siguiendo las disposiciones en cuanto a metodología establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC– mediante Resolución Número Seiscientos Veinte (620) del 23 de septiembre de 2008, con el objeto de establecer el valor comercial en el mercado actual, del inmueble que en este informe se ha descrito.

- El contenido del presente informe de avalúo ha tenido en cuenta parámetros establecidos en las NTS S 03 “Contenido de Informes de Valuación” y la NTS M II “Procedimientos, enfoques y metodologías para la realización de Valuación de Bienes Inmuebles Rurales”.

- El presente informe ha sido elaborado de conformidad con las normas del “Código Colombiano de Ética del Avaluador”, del Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

- 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 presente informe.

- El valuador no tiene interés alguno en el inmueble objeto de valuación.

- Los honorarios del valuador no dependen de algún aspecto que ha sido plasmado en el presente informe de valuación.

- El valuador cumple con los requisitos de formación profesional, que le permiten realizar de manera idónea la presente valuación y que está plasmada en el presente informe.

- El valuador tiene experiencia en el mercado local y la tipología del inmueble que se está valorando.

- El valuador ha realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.

Fin de página.

IX. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN

Para la presente valuación se declara que sólo existe una relación de servicios profesionales con el solicitante de la valuación, por tanto, no existe algún tipo de conflicto de interés.

De igual forma se confirma que el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte; y no se acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

Fin de página.

X. METODOLOGIA VALUATORIA

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

10.1 ENFOQUE O METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA

Método de comparación 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, para la estimación del valor comercial se encontraron ofertas dentro del mismo sector de estudio con áreas similares y estado de conservación semejantes.

Se realizó un estudio de ofertas de mercado para predios en venta en la zona los cuales son de alguna manera comparables en cuando a uso y características constructivas. Se encontraron tres (3) ofertas comparables de predios ubicados en el mismo sector con características normativas similares al predio objeto de valoración. El cuadro de análisis y de resultados se encuentra anexo en el presente informe de avalúo.

Método de costo de reposición:
Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct - D\} + Vt$$

En donde: Vc = Valor comercial, Ct = Costo total de la construcción, D = Depreciación, Vt = Valor del terreno.

Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

10.2 JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

Dentro de los procedimientos existentes, comúnmente aceptados en el medio y adoptados por las diferentes instituciones especializadas en la práctica de la actividad valuatoria, se conjugan conocimientos donde se aplican diferentes disciplinas y profesiones. Adicionalmente su resultado es el producto de métodos esencialmente objetivos y universalmente admitidos como justos y su desarrollo corresponde a hipótesis y planteamientos regidos a los criterios del Avaluador, lógicamente manejados y adaptados a cada estudio en particular, conforme a la experiencia del perito. Este último, elemento indispensable y necesario para la correcta interrelación de los conocimientos técnicos traducidos en metodologías valuatorias.

Tales metodologías valuatorias y parámetros técnicos tienen en cuenta diferentes factores que influyen directa o indirectamente en el valor de los bienes, mediante los cuales es posible determinar el valor más aproximado al justo precio del bien en un momento dado, e independiente de los fines para los cuales es avaluado.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los métodos Comparativo del Mercado (consistente en la evaluación de las características particulares para determinar su sustitución por otro de su misma especie), De Costos, (reproducción, reposición y sustitución a nuevo), de Renta o Capitalización (directo, indirecto o residual).

Dependiendo de las características intrínsecas del inmueble avaluado, corresponde al perito determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos conviene aplicar para el caso en particular.

En el desarrollo de tales métodos, se involucran una serie de aspectos relacionados directa o indirectamente con el bien en cuestión, los cuales se describen y definen en el informe final como argumentos o consideraciones conducentes del valor asignado. Por lo tanto, su presentación se realiza organizadamente partiendo de factores y características genéricas hasta las particularidades propias del inmueble, terminando con las conclusiones del razonamiento que se utilizó para desarrollar el estimativo del valor.

De acuerdo con lo anterior, por las características particulares del bien inmueble objeto de estudio, el método más conveniente para determinar su valor comercial es: el método de comparación o de mercado.

10.3 MEMORIA DE CÁLCULO

VALOR COMERCIAL DEL ÁREA DE TERRENO POR MÉTODO DE MERCADO

Dentro de las ofertas directamente comparables en el sector de estudio, se encontraron valores de área de terreno por m² que oscilan entre $2.043.073 y $2.262.844, para encontrar el valor más probable se realizó un ajuste estadístico con el fin de adoptar el valor por m² para el predio objeto de estudio, tomando como referencia el promedio de la muestra y que corresponde a $2.164.896 por m², valor que fue redondeado a la cifra de miles más cercana, adoptando finalmente un valor por m² de área de terreno de $2.165.000. El estudio de mercado corresponde a ofertas con áreas y usos similares a las del predio objeto de estudio. Las ofertas presentan ubicaciones semejantes a las del predio de estudio, presentando en sus entornos, usos comerciales. El estudio de mercado se observa a continuación y se anexa al final del informe:

ESTUDIO DE MERCADO										
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO M²	CONSTRUCCIÓN		COEFICIENTE POR TAMAÑO	V/m²TERRENO
							M2	V/M2 CONSTRUCCIÓN		
1	LOTE	MIO SAN PASCIAL ESTACIÓN	$ 750.000.000	10%	$ 675.000.000	239	60,00	$ 2.220.500	1,00	$ 2.262.844
2	CASA LOCAL	Guayaquil sobre la Carrera 17 y la calle 13	$ 750.000.000	10%	$ 675.000.000	114	220	$ 1.934.000	1,00	$ 2.188.772
3	BODEGA	Sobre la via de santander de Quilichao - Cali	$ 1.100.000.000	5%	$ 1.045.000.000	288	265	$ 1.723.000	1,00	$ 2.043.073

El cálculo estadístico se muestra a continuación:

PROMEDIO	$ 2.164.896
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 111.814
COEFICIENTE DE VARIACION	5,16%
LÍMITE SUPERIOR	$ 2.276.710
LIMITE INFERIOR	$ 2.053.082
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-91,71%
VALOR ADOPTADO	$ 2.165.000

VALOR COMERCIAL DE LA CONSTRUCCIÓN

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVA	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIAD	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	30	100	30,00%	3	34,07%	$ 2.493.172	$ 849.426	$ 1.643.746	$ 1.643.500

10.4 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN

Teniendo en cuenta que el sector donde se encuentra el predio corresponde a zona urbana, se prevé una valorización estable y positiva en términos de mediano plazo y en todo caso superior al Índice de Precios al Consumidor.

Fin de página.

XI. AVALÚO COMERCIAL COMPRA TOTAL

CARRERA 15 13-01/05
SAN PASCUAL – COMUNA TRES
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

ITEM	ÁREA	VALOR M2	TOTAL
ÁREA TERRENO	15,00 m²	$ 2.164.896	$ 32.473.442
ÁREA CONSTRUCCIÓN	38,28 m²	$ 1.643.500	$ 62.913.180
TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**$ 95.386.622**

SON: NOVENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

VIGENCIA DEL AVALÙO: La presente valuación es aplicable a partir de la fecha en la cual se elaboró el presente informe y tiene una vigencia de un año en concordancia con el Numeral 7 del Artículo 2 del Decreto N° 422 de marzo 08 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto N° 1420 del 24 de junio de 1998, expedidos por el Ministerio del Desarrollo Económico.

NOTA: Se debe reconocer el pago parcial correspondiente al 80% del valor comercial del inmueble para marzo de 2006, se realiza el cálculo del restante 20% (CAP XII) con el avalúo realizado para julio de 2022, esto debido a que generalmente los predios presentan una valorización superior al IPC.

Santiago de Cali, 21 de julio de 2022.

Cordialmente,

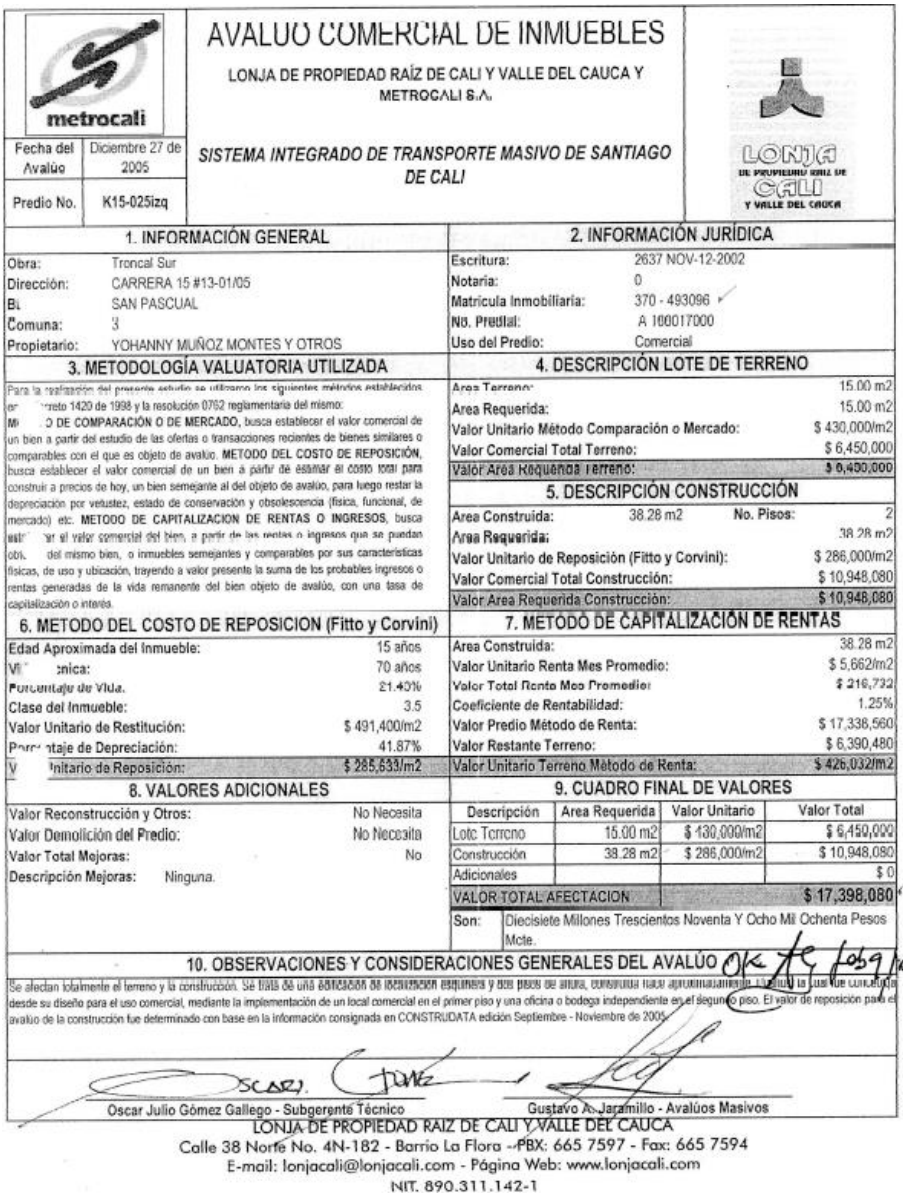
Oscar Javier Urrego Romero
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1030548820
oscar.urrego@valores.com.co

Carlos Rodrigo Morales Ruiz
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1032424705
rodrigo.morales@valores.com.co

XII. CALCULO PAGO REMANENTE

CARRERA 15 13-01/05
SAN PASCUAL – COMUNA TRES
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

De acuerdo a la información suministrada por METRO CALI S.A. se realizó un pago parcial correspondiente al 80% del valor comercial del inmueble según documento denominado "AVALÚO COMERCIAL DE INMUEBLES" con fecha 27 de diciembre de 2005 y vigencia de un año y el cual se relaciona a continuación



AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLES

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA Y METROCALI S.A.

SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO DE SANTIAGO DE CALI

metrocali

Fecha del Avalúo	Diciembre 27 de 2005
Predio No.	K15-025izq

1. INFORMACIÓN GENERAL

Obra:	Troncal Sur
Dirección:	CARRERA 15 #13-01/05
Bl	SAN PASCUAL
Comuna:	3
Propietario:	YOHANNY MUÑOZ MONTES Y OTROS

2. INFORMACIÓN JURÍDICA

Escritura:	2637 NOV-12-2002
Notaria:	0
Matricula Inmobiliaria:	370 - 493096
No. Predial:	A 100017000
Uso del Predio:	Comercial

3. METODOLOGÍA VALUATORIA UTILIZADA

Para la realización del presente estudio se utilizaron los siguientes métodos establecidos en [illegible]reto 1420 de 1998 y la resolución 0762 reglamentaria del mismo:

M[illegible]O DE COMPARACIÓN O DE MERCADO, busca establecer el valor comercial de un bien a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes similares o comparables con el que es objeto de avalúo. METODO DEL COSTO DE REPOSICIÓN, busca establecer el valor comercial de un bien a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, para luego restar la depreciación por vetustez, estado de conservación y obsolescencia (física, funcional, de mercado) etc. METODO DE CAPITALIZACION DE RENTAS O INGRESOS, busca est[illegible]ar el valor comercial del bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obt[illegible] 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 de la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

4. DESCRIPCIÓN LOTE DE TERRENO

Area Terreno:	15.00 m2
Area Requerida:	15.00 m2
Valor Unitario Método Comparación o Mercado:	$ 430,000/m2
Valor Comercial Total Terreno:	$ 6,450,000
Valor Area Requerida Terreno:	$ 6,450,000

5. DESCRIPCIÓN CONSTRUCCIÓN

Area Construida:	38.28 m2	No. Pisos:	2
Area Requerida:			38.28 m2
Valor Unitario de Reposición (Fitto y Corvini):			$ 286,000/m2
Valor Comercial Total Construcción:			$ 10,948,080
Valor Area Requerida Construcción:			$ 10,948,080

6. METODO DEL COSTO DE REPOSICION (Fitto y Corvini)

Edad Aproximada del Inmueble:	15 años
Vi[illegible]nica:	70 años
Porcentaje de Vida:	21.43%
Clase del Inmueble:	3.5
Valor Unitario de Restitución:	$ 491,400/m2
Porc[illegible]ntaje de Depreciación:	41.87%
V[illegible]Unitario de Reposición:	$ 285,633/m2

7. METODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS

Area Construida:	38.28 m2
Valor Unitario Renta Mes Promedio:	$ 5,662/m2
Valor Total Renta Mes Promedio:	$ 216,732
Coeficiente de Rentabilidad:	1.25%
Valor Predio Método de Renta:	$ 17,336,560
Valor Restante Terreno:	$ 6,390,480
Valor Unitario Terreno Método de Renta:	$ 426,032/m2

8. VALORES ADICIONALES

Valor Reconstrucción y Otros:	No Necesita
Valor Demolición del Predio:	No Necesita
Valor Total Mejoras:	No
Descripción Mejoras:	Ninguna.

9. CUADRO FINAL DE VALORES

Descripción	Area Requerida	Valor Unitario	Valor Total
Lote Terreno	15.00 m2	$ 430,000/m2	$ 6,450,000
Construcción	38.28 m2	$ 286,000/m2	$ 10,948,080
Adicionales			$ 0
VALOR TOTAL AFECTACION			$ 17,398,080

Son: Diecisiete Millones Trescientos Noventa Y Ocho Mil Ochenta Pesos Mcte.

10. OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES GENERALES DEL AVALÚO

Se afectan totalmente el terreno y la construcción. Se trata de una edificación de [illegible] esquinera y dos pisos de altura, construida hace aproximadamente [illegible] años la cual fue concebida desde su diseño para el uso comercial, mediante la implementación de un local comercial en el primer piso y una oficina o bodega independiente en el segundo piso. El valor de reposición para el avalúo de la construcción fue determinado con base en la información consignada en CONSTRUDATA edición Septiembre - Noviembre de 2005.

Oscar Julio Gómez Gallego - Subgerente Técnico

Gustavo A. Jaramillo - Avalúos Masivos

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 38 Norte No. 4N-182 - Barrio La Flora - PBX: 665 7597 - Fax: 665 7594
E-mail: lonjacali@lonjacali.com - Página Web: www.lonjacali.com
NIT. 890.311.142-1

De acuerdo con la información suministrada en el expediente, el pago parcial a 2006 corresponde al 80% del valor comercial del inmueble ($13.918.464) quedando un saldo pendiente ($3.479.616) equivalente al 20% del valor comercial del inmueble al momento en el cual se realiza la negociación. Debido al reconocimiento del pago parcial correspondiente al 80% del valor comercial del inmueble para marzo de 2006 se concluye que el saldo a pagar según avalúo comercial vigente (julio de 2022) corresponde Al 20% del valor comercial a julio de 2022, la siguiente tabla muestra los cálculos realizados:

TOTAL AVALÚO COMERCIAL JULIO 2022	**$ 95.386.622**
TOTAL PAGO PARCIAL 80%	**$ 76.309.298**
TOTAL PAGO REMANENTE 20%	**$ 19.077.324**

SON: DIECINUEVE MILLONES SETENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE

Santiago de Cali, 21 de julio de 2022.

Oscar Javier Urrego Romero
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1030548820
oscar.urrego@valores.com.co

Carlos Rodrigo Morales Ruiz
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1032424705
rodrigo.morales@valores.com.co

XIII. CALCULO DAÑO EMERGENTE

CARRERA 15 13-01/05
SAN PASCUAL – COMUNA TRES
SANTIAGO DE CALI – VALLE DEL CAUCA

LIQUIDACIÓN GASTOS NOTARIADO Y REGISTRO				
			VALOR BASE DE LA LIQUIDACIÓN	$ 95.386.622
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Derechos Notariales	0,30%		$ 286.160
2	Hojas de Protocolo	$ 3.500	30	$ 105.000
3	Copias de Protocolo	$ 3.500	60	$ 210.000
			TOTALES ANTES DE IVA	$ 601.160
4	IVA derechos Notariales	19%		$ 54.370
5	Derechos Registrales	0,53%		$ 505.549
6	Folios de Matricula	$ 15.700	2	$ 31.400
7	Rentas departamentales	1,05%		$ 1.001.560
			TOTAL GASTOS NOTARIA Y REGISTRO	$ 2.194.039

LIQUIDACIÓN DESCONEXIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS				
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	Energía Eléctrica	$ 116.436	1	$ 116.436
2	Acueducto	$ 119.262	1	$ 119.262
			TOTAL GASTOS DESCONEXIÓN	$ 235.698

GASTOS DE PUBLICIDAD				
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
1	AVISO PUBLICITARIO	$ 250.000	1	$ 250.000
			TOTAL GASTOS PUBLICIDAD	$ 250.000

TOTAL DAÑO EMERGENTE	$ 2.679.737

SON: DOS MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE

NOTA:Se aclara que debido a que en el expediente suministrado no hay evidencias de la perdida de utilidades por contratos de rentas que dependieran del inmueble intervenido no se calcula lucro cesante de acuerdo a lo contemplado en la resolución 898 de 2014.

XIV. VALOR TOTAL (PAGO REMANENTE Y DAÑO EMERGENTE)

TOTAL PAGO REMANENTE 20%	**$ 19.077.324**
TOTAL DAÑO EMERGENTE	**$ 2.679.737**
TOTAL	**$ 21.757.061**

SON: VEINTIUN MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SESENTA Y UN PESOS MONEDA LEGAL CORREINTE.

Santiago de Cali, 21 de julio de 2022.

Oscar Javier Urrego Romero
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1030548820
oscar.urrego@valores.com.co

Carlos Rodrigo Morales Ruiz
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1032424705
rodrigo.morales@valores.com.co

ANEXOS

REGISTRO FOTOGRÁFICO



ENTORNO SENTIDO SUR - NORTE



ENTORNO SENTIDO NORTE - SUR



ENTORNO SENTIDO ORIENTE - OCCIDENTE



ENTORNO SENTIDO OCCIDENTE - ORIENTE



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO



VISTA GENERAL DEL PREDIO

Fin de página

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Afiliado a La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

ESTUDIO DE MERCADO

ESTUDIO DE MERCADO												
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	%. NEG.	VALOR DEPURADO	AREA DE TERRENO M²	CONSTRUCCIÓN		COEFICIENTE POR TAMAÑO	V/m²TERRENO	CONTACTO	OBSERVACIÓN
							M2	V/M2 CONSTRUCCIÓN				
1	LOTE	MIO SAN PASCIAL ESTACIÓN	$ 750.000.000	10%	$ 675.000.000	239	60,00	$ 2.220.500	1,00	$ 2.262.844	Bernardo Quesada	Casa lote
2	CASA LOCAL	Guayaquil sobre la Carrera 17 y la calle 13	$ 750.000.000	10%	$ 675.000.000	114	220	$ 1.934.000	1,00	$ 2.188.772	Beatriz Elena 3153826355	Casa de dos pisos en venta cuenta con 4 locales y 2 apartamentos. Area de 6 x 19
3	BODEGA	Sobre la via de santander de Quilichao - Cali	$ 1.100.000.000	5%	$ 1.045.000.000	288	265	$ 1.723.000	1,00	$ 2.043.073	Daniel 3128967027	Bodega en venta, 3 pisos, 4 baños y cocineta. 6 de frente x 48 de fondo.

PROMEDIO	$ 2.164.896
DESVIACIÓN ESTANDAR	$ 111.814
COEFICIENTE DE VARIACION	5,16%
LÍMITE SUPERIOR	$ 2.276.710
LIMITE INFERIOR	$ 2.053.082
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA	-91,71%
VALOR ADOPTADO	$ 2.165.000

CERTIFICACIONES

PIN de Validación: ac3c0a6c

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030548820, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 22 de Febrero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1030548820.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO 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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**28 Feb 2022**	**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	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen de Transición**	**28 Feb 2022**	**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	Regimen
22 Feb 2018	**Régimen Académico**

PIN de Validación: ac3c0a6c

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

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
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
22 Feb 2018

Regimen
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
22 Feb 2018

Regimen
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, motocicios, mototricicios, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleteológico y similares.

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

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

Fecha de inscripción
15 Mar 2022

Regimen
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
22 Feb 2018

Regimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Regimen
15 Mar 2022	**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	Regimen
22 Feb 2018	**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-0156, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril 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-0081, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 30 de Abril 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: MEDELLÍN, ANTIOQUIA
Dirección: CALLE 20A #77 - 15 APTO 1218
Teléfono: 3212009395
Correo Electrónico: ingour881@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Técnico Laboral por Competencias en Avalúos-Corporación Tecnológica Empresarial
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avalúos-Universidad Distrital Francisco José de Caldas

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)

PIN de Validación: ac3c0a6c

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1030548820.
El(la) señor(a) OSCAR JAVIER URREGO ROMERO 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

ac3c0a6c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal

PIN de Validación: bd350b28

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) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032424705, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Noviembre de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1032424705.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ 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	Regimen
29 Nov 2017	**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	Regimen
29 Nov 2017	**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	Regimen
29 Nov 2017	**Régimen Académico**

PIN de Validación: bd350b28

RAA
Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

A.N.A.

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción
29 Nov 2017

Regimen
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 2017

Regimen
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 2017

Regimen
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 2017

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

PIN de Validación: bd350b28

RAA Registro Abierto de Avaluadores
https://www.raa.org.co

ANA

Ciudad: BOGOTÁ, BOGOTÁ DC
Dirección: CALLE 23 F 104 B 33 BOGOTá
Teléfono: 3107601526
Correo Electrónico: icgmorales@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Catastral y Geodesta - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.
Especialista en Avaluos - La Universidad Distrital Francisco Jose de Caldas.

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) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1032424705.

El(la) señor(a) CARLOS RODRIGO MORALES RUIZ 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

bd350b28

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Julio del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal