AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Lote
Dirección: Calle 121 No 28-00
Barrio: Pizamos I
Distrito de Santiago de Cali

Solicitante: Santiago de Cali Distrito Especial
Secretaría de Vivienda Social y Hábitat

OBJETO: REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES EN PREDIOS LOCALIZADOS EN LA COMUNA 14, 21 Y A LO LARGO DEL JARILLÓN DEL RÍO CAUCA EN EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP 26002740 - ADQUISICIÓN DE PREDIOS CON TÍTULOS JUSTIFICATIVO DE DOMINIO EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN y como insumo para el cumplimiento del proyecto de inversión BP-26004210 ADQUISICIÓN DE SUELO APTO PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA VIP, VIS Y HÁBITAT
CONTRATO 4147.010.26.1.588-2023

AVALUO # 2023-195-SVSH

Santiago de Cali, Julio 10 de 2023

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA 3
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD 3
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 6
5. SERVICIOS PUBLICOS 9
6. NORMA URBANÍSTICAS VIGENTES 9
7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION 27
8. METODOLOGÍA UTILIZADA 28
9. CONSIDERACIONES GENERALES 30
10. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES 31
11. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO 55
12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: 56
13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 56
14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): 56
15. ANEXOS FOTOGRÁFICOS 57
16. ANEXOS LOCALIZACION 60
17. PRESUPUESTO DE OBRA 61

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÙO

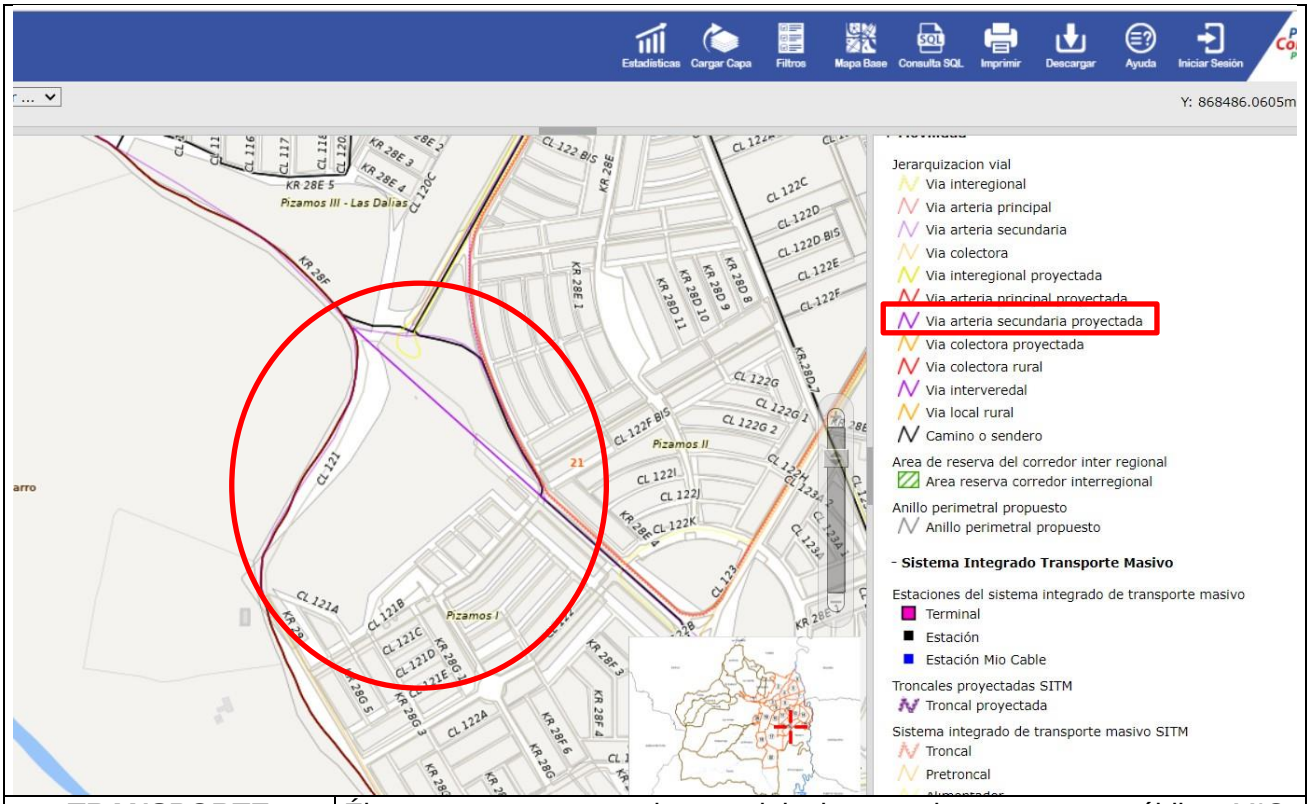
1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO		Valle del Cauca	
CIUDAD/MUNICIPIO/DISTRITO		Santiago de Cali	
DIRECCIÓN		Calle 121 No 28 – 00 Lote de terreno	
NOMBRE DEL EDIFICIO, CONDOMINIO, CENTRO COMERCIAL		No Aplica	
SECTOR/BARRIO/URBANIZACIÓN			
TIPO DE AVALÚO	Comercial	**PROPIETARIO**	SOC. INVERSIONES Y TRANSPORTES CREMA Y ROJO LTDA
DESTINACIÓN INMUEBLE	Residencial	**USO ACTUAL**	Residencial
TIPO INMUEBLE	Local	**FECHA VISITA**	Junio 21 de 2023
P.H. / N.P.H.	N.P.H.	**UBICACIÓN EN MANZANA**	Esquinero
ESTRATO PREDIO	El predio no se encuentra estratificado (no residencial) sin embargo el estrato moda de la zona es 1 Fuente IDESC	**FECHA INFORME**	Julio 10 de 2023
OCUPANTE	Transporte Crema y Rojo	**TELEFONO**	Información no suministrada
TIPO DE OCUPACIÓN		Propietario	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		Consulta institucional del Censo Catastral	

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD					
TITULO DE ADQUISICION:	Escritura 1833	**FECHA:**	1995-04-26	**NOTARIA:**	Sexta de Cali
MATRICULA INMOBILIARIA:			370-165332		
NUMERO PREDIAL NACIONAL			76001010021010001004300000043		
NUMERO PREDIAL			O051500430000		
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL			No aplica		
AFECTACIONES			Anotación No. 5 Escritura Publica 7404 del 1991-07-22 Notaria 10 de Cali. Especificación : 501 ARRENDAMIENTO a ESSO COLOMBIANA.		

	Anotación No. 22 : Acuerdo 0538 del 2022-08-16 Alcaldía de Santiago de Cali. Especificación: 0404 declaratoria de utilidad pública este y otros inmuebles
OBSERVACIONES	La anterior información no constituye un estudio jurídico de títulos.

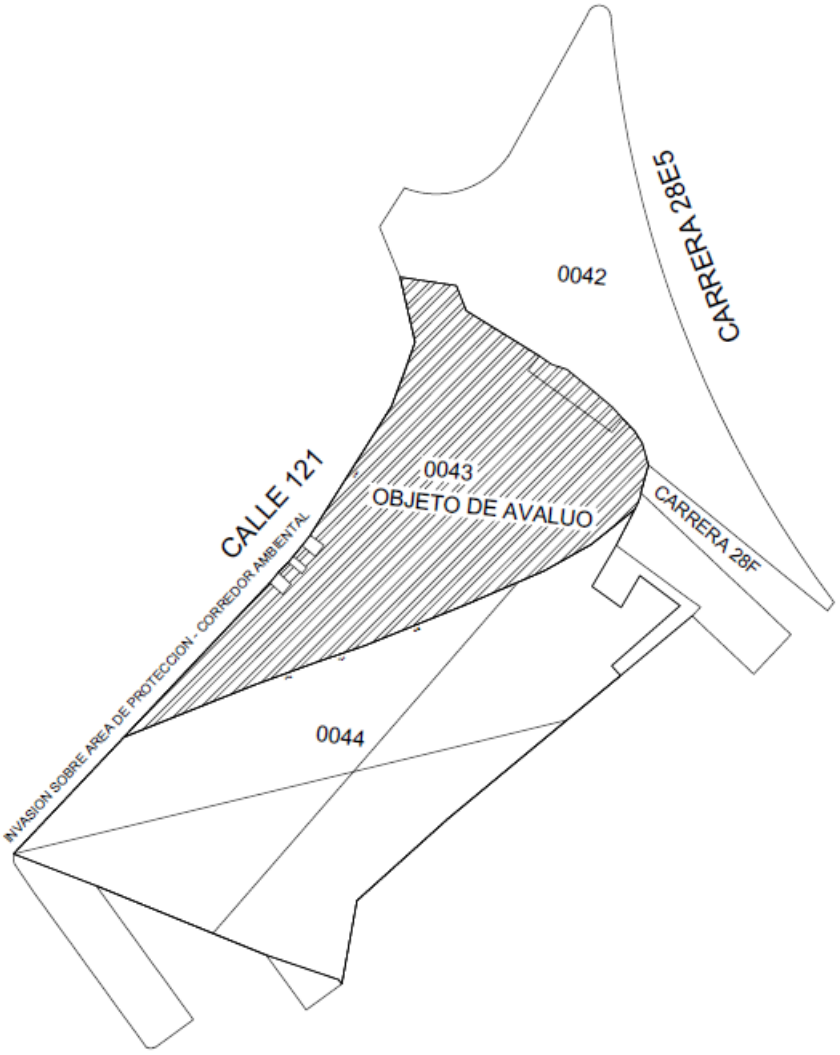
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	La actividad predominante del sector es el residencial de viviendas en reloteos. Desde el punto de vista funcional, la actividad residencial que se desarrolla en la Comuna No.21 en general presenta como únicos estratos socio-económicos, según datos tomados del estudio realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal denominado Cali en Cifras es el bajo-bajo (1) y bajo (2). La actividad comercial se realiza de forma muy dispersa y está referida especialmente a pequeñas tiendas de abarrotes, panaderías y salas de belleza, que buscan satisfacer las necesidades básicas de los habitantes del sector, además del Parque Comercial Río Cauca.
TIPOS DE EDIFICACION	Como tipología edificatoria más sobresaliente, destacan las viviendas unifamiliares de uno y hasta tres pisos de altura, construidas por autoconstrucción por el sistema de loteo individual y mayormente urbanizaciones con viviendas en serie.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	Es importante anotar que no obstante que se trata de un sector cercano al denominado Distrito de Aguablanca (Comunas 13, 14 y parte de la 15), el cual fue producto -con muy pocas excepciones- de asentamientos subnormales; este sector (Comuna 21) es el resultado de un desarrollo que si ha sido planificado por parte del Municipio de Santiago de Cali, en el cual tienen asiento una buena cantidad de urbanizaciones de vivienda de interés social como la ya mencionada Valle Grande y otras como Ciudadela del Río, Pízamos, Calimio-Desepaz, El Remanso de Comfandi, Los Líderes, Desepaz-Invicali, Compartir, Ciudadela Talanga y Villamercedes entre otras; varias de las cuales han sido desarrolladas a partir del año 1995. Sin embargo, también es posible observar algunos globos de terreno en bruto y sin desarrollar. Por último, como referencia importante del sector, es necesario mencionar la presencia del Parque Comercial Río Cauca (parcialmente terminado); además de una Subestación de Energía de las Empresas Municipales de Cali - EMCALI; la Planta de Tratamiento (de agua potable de Puerto Mallarino) de las Empresas Municipales de Cali - EMCALI; como también del Río Cauca.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización son estables debido que se trata de un barrio mayormente consolidado y su valorización la determina el aumento del índice de valorización predial anual.

VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	Las vías principales de acceso al sector son en su orden la Calle 73 o Avenida Ciudad de Cali y la Carrera 28D, las cuales se encuentran declaradas como Vías Arterias Principales (V.A.P.); además de la Carrera 27 y la Transversal 103, las cuales se encuentran clasificadas como Vías Arterias Secundarias (V.A.S.); y la Carrera 26 y la Calle 91, las cuales se encuentran clasificadas como Vías Colectoras (V.C.) de la ciudad, según la Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial de Santiago de Cali, establecida en el Acuerdo 0373 de diciembre 01 de 2014, por medio del cual se adopta la Revisión Ordinaria de Contenido de Largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio de Santiago de Cali (Anexo 6.0 y Plano No.30 - Sistema de Movilidad Intra-Urbana e Inter-Urbana – Clasificación y Jerarquización del Sistema Vial), gracias fundamentalmente a que se trata de vías que conforman la red vial básica primordial de la ciudad y por lo tanto, son determinantes de la estructura y forma urbana. Así mismo, se trata de vías que permiten un alto porcentaje de vehículos convencionales de transporte privado y público masivo, este último con baja velocidad de operación y alta rotación de demanda; que actúan además como ejes distribuidores del tráfico en el sector; es decir, se trata de vías que generan, para el área que sirven, relativamente buenas condiciones de accesibilidad desde y hacia otros sectores de la ciudad.
SERVICIOS PUBLICOS	En el sector se dispone de los siguientes servicios públicos: • Servicio de acueducto. • Servicio de energía eléctrica. • Servicio de alcantarillado. • Aseo y alumbrado público. • Servicio de telefonía fija. • Servicio de gas natural. Prestados por Empresas Municipales de Cali, E.S.P. (EMCALI E.S.P.). El servicio de Gas lo presta Gases de Occidente.
FUTURAS VIAS	De acuerdo al Geovisor IDESC. La zona y especialmente sobre el predio se encuentra proyectada la continuación o prolongación de la Carrera 28F (vía arteria secundaria proyectada)

TRANSPORTE PÚBLICO	

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	Lote de terreno localizado en la comuna 21, barrio Pizamos I. De localización medianera con frente sobre el Corredor ambiental Caño de Cauquita (calle 121) - donde se presenta un asentamiento de mejoras para viviendas. Sobre el norte en medio con zona verde de separador vial Carrera 28E5. Dirección actual Calle 121 # 28-00 con coordenadas Geográficas MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1066834.661 Norte: 868333.105.
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	De acuerdo a la carta catastral O-0515 predio 0043. Presenta forma irregular con forma curva prolongada en uno de sus linderos, presenta topografía plana entre el 0 y 3%. Localización medianera con frente sobre El Caño Cauquita – Corredor ambiental y zona verde separador vial de la Carrera 28E5. El ingreso actualmente se realiza sobre servidumbre generada en el separador vial o zona verde propiedad del municipio. Se considera un predio ciego toda vez no se logra acceder por medio de una vía pública. **Nota 1: Sobre la calle 121 – corredor Ambiental, actualmente se encuentra un asentamiento irregular de mejoras utilizadas como**

<table>
<tr><td></td><td>viviendas las cuales se encuentran por fuera del predio.
Nota 2:De acuerdo a la información evidenciada en el Geovisor IDESC el predio presenta una afectación vial por vía arteria secundaria proyectada Carrera 28F.
Nota 3: Al predio no se logra acceder por medio de vía pública, su ingreso se realiza sobre zona verde o separador vial.
Nota 4: Predio unido físicamente junto con otro predio formando un patio de gran dimensión en el cual operaba el control de buses de la crema y rojo.</td></tr>
<tr><td>AREA DE TERRENO</td><td>
<table>
<tr><th>DESCRIPCION</th><th>UNIDAD</th><th>CANTIDAD</th></tr>
<tr><td>Área Titulada</td><td>m^2</td><td>18.308,00</td></tr>
<tr><td>Área según Catastro Municipal</td><td>m^2</td><td>16.691,00</td></tr>
<tr><td>TOTAL, AREA TERRENO</td><td>m^2</td><td>18.308,00</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fuente: Tomada del certificado de tradición aportado por la entidad.
Nota: Se recomienda realizar el respectivo saneamiento y ajuste de linderos para determinar el área real del bien. Se toma el área titulada.</td></tr>
<tr><td>LINDEROS TERRENO</td><td>
<table>
<tr><th>LINDERO</th><th>COLINDANTE</th><th>LONGITUD</th></tr>
<tr><td>NORTE</td><td>Con Caño de Cauquita, hoy Diego Llano</td><td>N.A</td></tr>
<tr><td>SUR:</td><td>Con camino público o carretera que de Cali conduce a Navarro</td><td>N.A</td></tr>
<tr><td>OCCIDENTE:</td><td>Con propiedad de Arturo García, luego de Demetrio Castro hoy de los vendedores.</td><td>N.A</td></tr>
<tr><td>ORIENTE:</td><td>Con propiedad de Rosendo García</td><td>N.A</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">Fuente: Escritura pública 1833 de abril 26 de 1995 .
Nota importante: No se insertan los linderos teniendo en cuenta el área entregada por catastro es inferior a la ocupada físicamente por las mejoras. Se recomienda realizar un estudio de títulos y de linderos.</td></tr>
</table>



CLASE	Lote de terreno y mejoras	**EDAD**	* 23 años	**No. DE PISOS**	Un piso
ESTADO DE LOS ACABADOS	Regulares	**REMODEL ACIONES**	No Aplica	**USO ACTUAL**	Sin uso
RACIONABILIDAD DEL DISEÑO	Bueno ( ) Regular (x) Malo ( )		**ESTADO DE CONSERVACION**	Bueno ( ) ** Regular ( ) Malo (X)	
Nota: * la edad de las construcciones se determina en visita técnica.					

5. SERVICIOS PUBLICOS					
ACUEDUCTO: SI	ALCANTARILLADO: Si	ENERGIA SI	TELEFONO: Si	GAS: No	OTROS Si
Otros (recolección de basuras).					

6. NORMA URBANÍSTICAS VIGENTES

Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Santiago de Cali y sus Decretos Reglamentarios, **Acuerdo No. 0373 de 2014,** sus respectivas modificaciones y la Unidad de Planificación No. 3 denominado Rio Cauca, de la siguiente manera:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

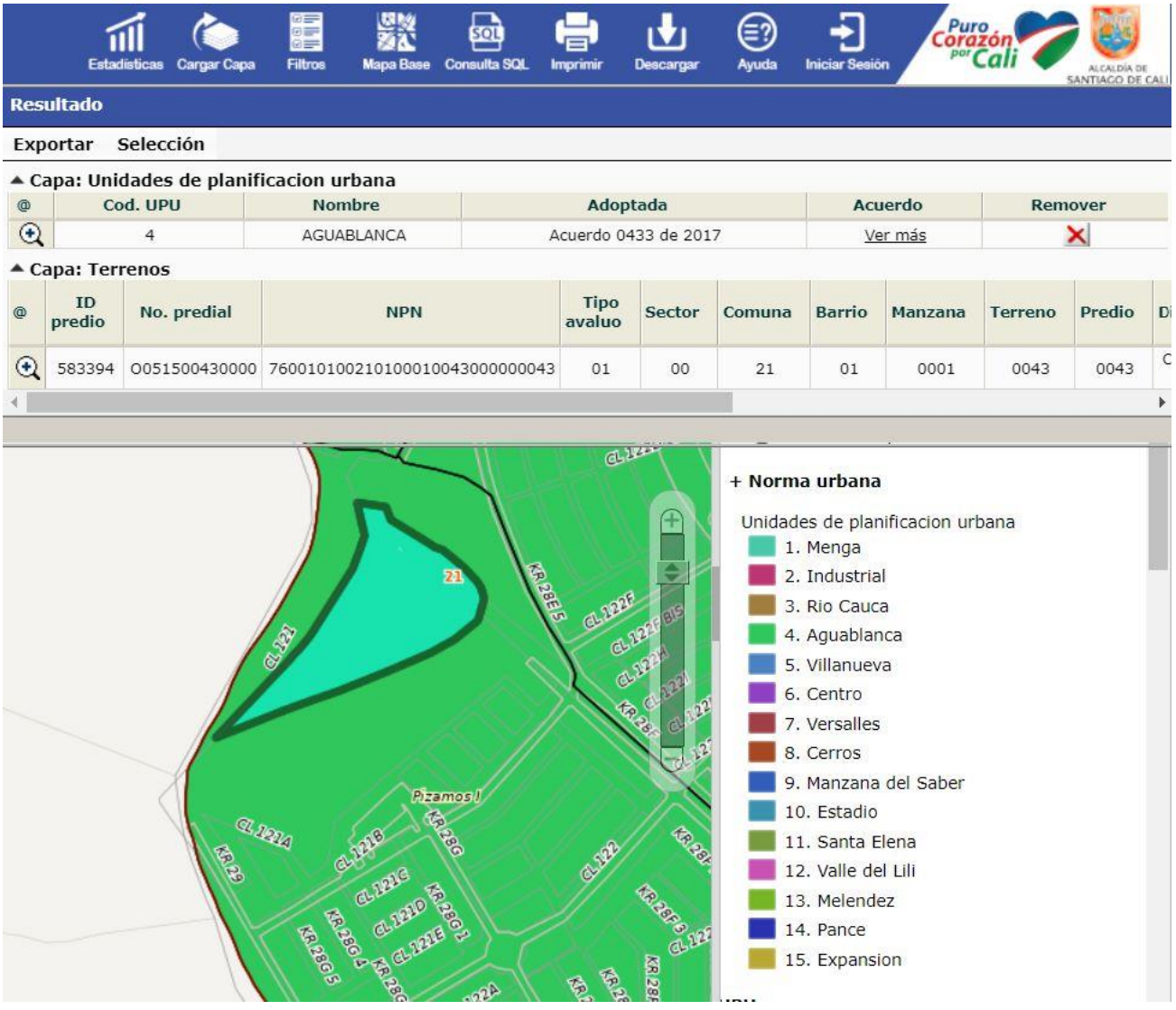
Artículo 25. Suelo Urbano. El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 mediante un listado de coordenadas planas "X" y "Y". El sistema de referencia de las coordenadas es el adoptado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y que a la vez el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, adoptó como único datum oficial de Colombia, en el Marco Geocéntrico Nacional de Referencia - MAGNA-SIRGAS-, mediante ResoluciónN°068 del 28 de enero de 2005.
Parágrafo 1. La delimitación del perímetro urbano, y por ende del suelo urbano se encuentra establecida en el Mapa No 2 "Clasificación del suelo" el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. El municipio en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación Municipal incluirá dentro del desarrollo del PJAOC la evaluación, estudios y actividades necesarios que permitan obtener elementos en términos de gestión del riesgo, gobernabilidad, normatividad y conveniencia, para el ajuste de manera sustentada del perímetro urbano en el oriente, de Santiago de Cali, marginal al río Cauca, acción que se llevará a cabo mediante los procesos establecidos en la ley para revisión y ajuste de planes de ordenamiento territorial.

Artículo 20. Unidades de Planificación Urbana (UPU) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio urbano que comparten características físicas similares, tanto en materia de potencialidades como necesidades, a partir de las cuales se define su papel en el modelo de ordenamiento territorial, y se establecen lineamientos de política territorial para su formulación como instrumentos de planeamiento remitido que le apuntan a consolidar el modelo de ordenamiento territorial propuesto en la escala zonal. El alcance de las UPU se encuentra establecido en el Artículo 506.
El área urbana de Santiago de Cali está compuesta por quince (15) Unidades de Planificación Urbana.

1. UPU Menga.
2. UPU Industrial.
3. UPU Río Cauca.
4. **UPU Aguablanca.**
5. UPU Villanueva.
6. UPU Centro.
7. UPU Versalles.

8. UPU Cerros.
9. UPU Manzana del Saber.
10. UPU Estadio.
11. UPU Santa Elena.
12. UPU Valle del Lili.
13. UPU Meléndez.
14. UPU Pance.
15. UPU Expansión.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 20/06/2023

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones

socioeconómicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las Áreas de Actividad se clasifican en:
1. Área de Actividad Residencial Neta.
2. Área de Actividad Residencial Predominante.
3. Área de Actividad Mixta.
4. Área de Actividad Industrial.

Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de Actividad", el cual hace parte integral del presente Acto.

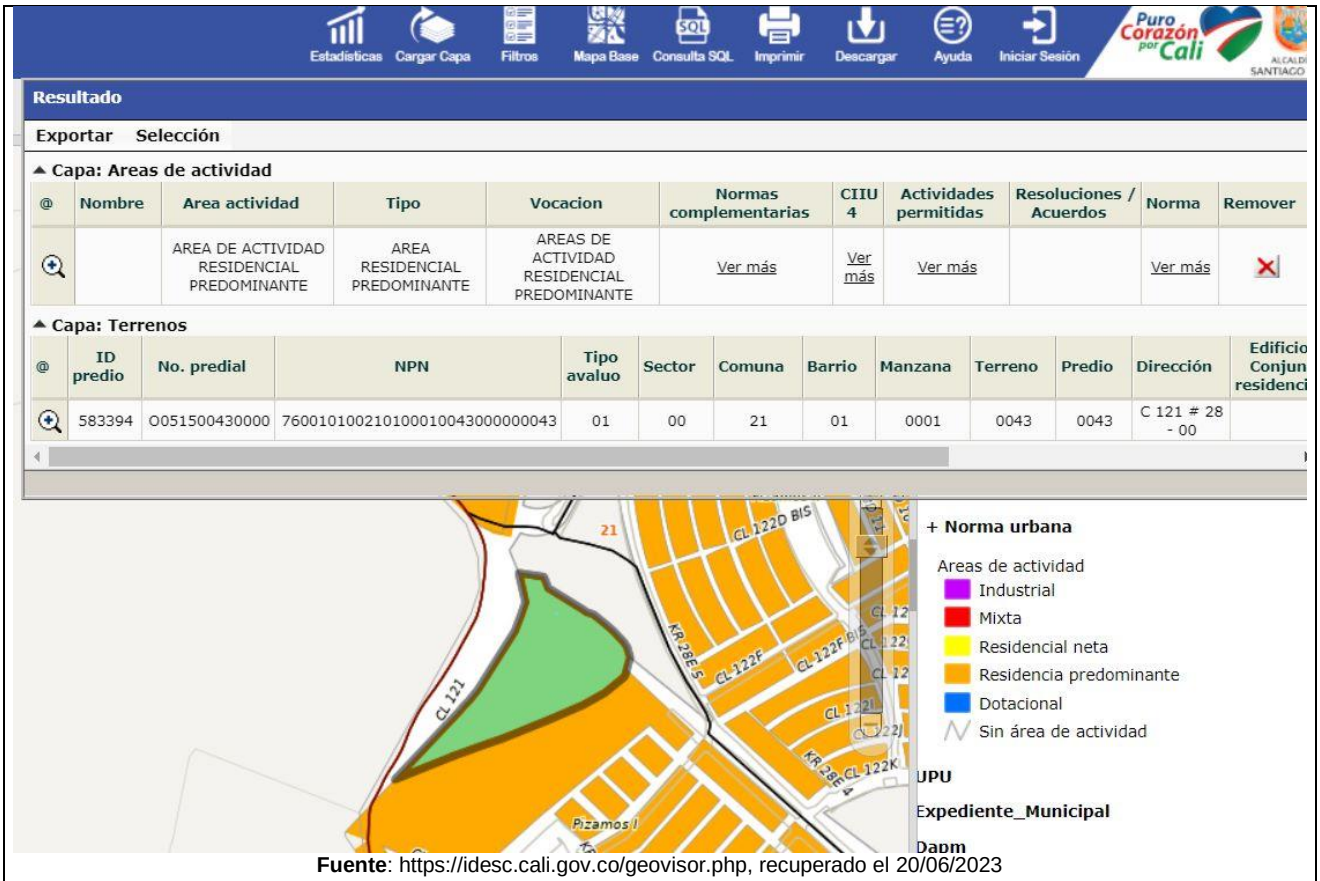
Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de Usos del Suelo Urbano", el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80 m^2) metros cuadrados. De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas
complementarias a la vivienda sobre los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.

Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica, para los cuales se define una vocación conforme a criterios de localización y clasificación de usos compatibles y complementarios, que permita una mezcla adecuada de los mismos**.**

Parágrafo 1. La identificación de usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados para cada Área de Actividad, centralidades y corredores de actividad se encuentra en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de Usos del Suelo Urbano", el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. Como complemento a las normas y condiciones de localización y desarrollo de actividades de usos del suelo definidas en la Matriz de Clasificación de Usos Urbanos, se deberá cumplir con las disposiciones relacionadas con estacionamientos, establecidas en el Artículo 2020 del presente Acto, y las demás normas definidas en el presente capítulo.



@	Nombre	Area actividad	Tipo	Vocacion	Normas complementarias	CIIU 4	Actividades permitidas	Resoluciones / Acuerdos	Norma	Remover
		AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREA RESIDENCIAL PREDOMINANTE	AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE	Ver más	Ver más	Ver más		Ver más	

@	ID predio	No. predial	NPN	Tipo avaluo	Sector	Comuna	Barrio	Manzana	Terreno	Predio	Dirección	Edificio Conjun residenci
	583394	O051500430000	76001010021010001004300000043	01	00	21	01	0001	0043	0043	C 121 # 28 - 00	

Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 20/06/2023

Se realizó consulta de las actividades permitidas:
Dirección: C 121 28 00
Número Predial Nacional: 76001010021010001004300000043
Área de Consulta: Áreas de Actividad Residencial
Tipo de Consulta: Área Residencial Predominante
Vocación de Consulta: Áreas de actividad Residencial Predominante
Código de Consulta: CA33Y8S6WO
Fecha: 2023-07-12 14:54:45
Nota: se adjunta PDF resultante de la consulta.

TRATAMIENTO URBANISTICO:
Se clasifica dentro del Tratamiento de Consolidación 2 (Consolidación Básica C2), el cual se encuentra reglamentado en los siguientes Artículos:

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos son: 1. Tratamiento urbanístico de conservación. 2. Tratamiento urbanístico de consolidación. 3. Tratamiento urbanístico de

renovación urbana. 4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.
Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.
Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

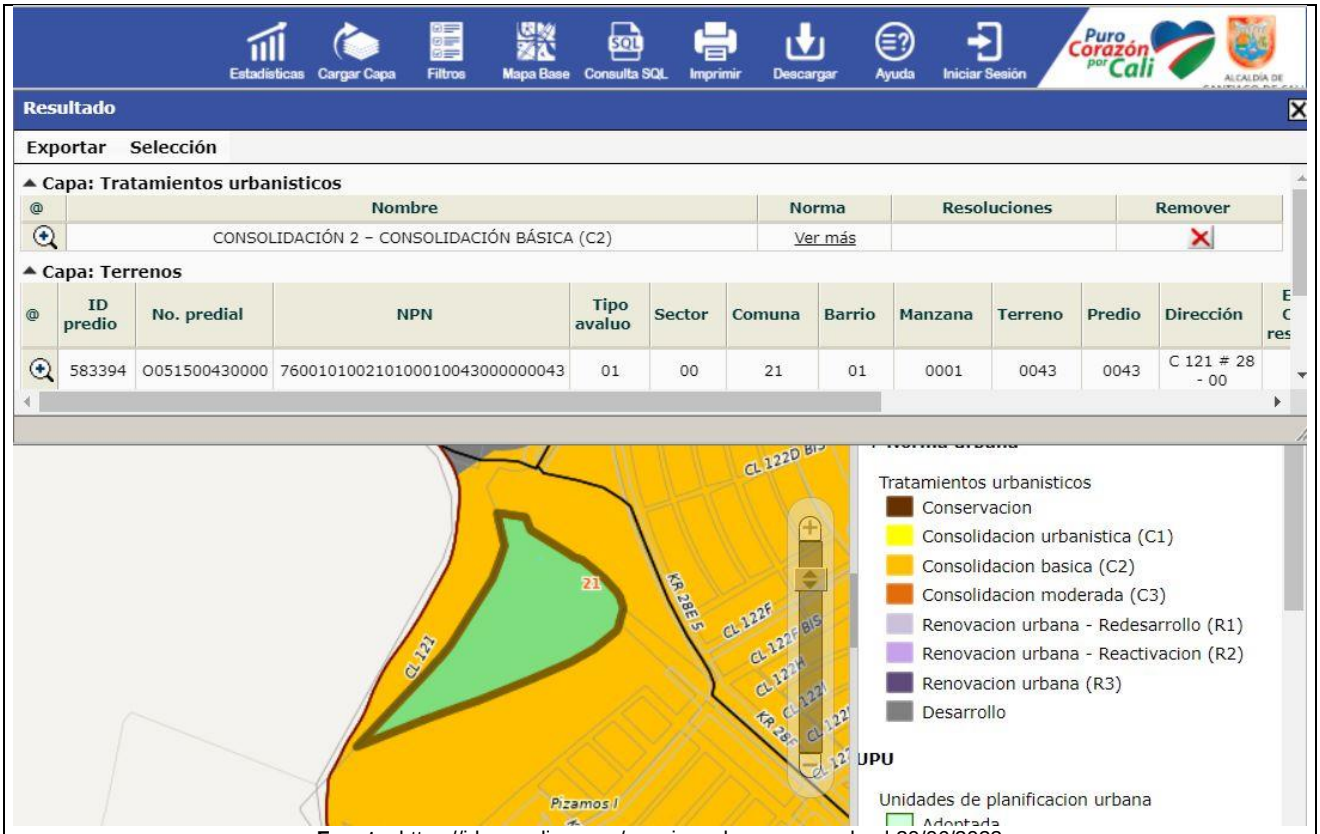
Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

1. Consolidación 1 – consolidación urbanística (C1).
2. Consolidación 2 – consolidación básica (C2).
3. Consolidación 3 – consolidación moderada C3).

Artículo 311. Consolidación Básica – C2. Sectores residenciales con tendencia de desarrollo principalmente por autoconstrucción, donde se pretende consolidar permitiendo la modificación moderada o ampliación de las edificaciones existentes.
Parágrafo. Dentro de la consolidación 2 se identifican zonas que requieren de la acción pública para alcanzar su potencial, las cuales hacen parte del programa de Mejoramiento Integral. La delimitación de los territorios objeto del Programa de Mejoramiento se encuentra identificada en el Mapa N° 53 “Áreas de Evaluación para Proceso de Mejoramiento Integral” que hace parte integral del presente Acto.

Artículo 313. Normas generales para el tratamiento de consolidación en sus diferentes modalidades. La presentación de proyectos en áreas de Consolidación en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

Tratamiento	Planes parciales de Reforma Urbana (PP)	Proyecto de Reforma Urbana (PU)	Otras Normas
C2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N/A.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 20/06/2023

INDICE DE CONSTRUIBILIDAD BASE: 3

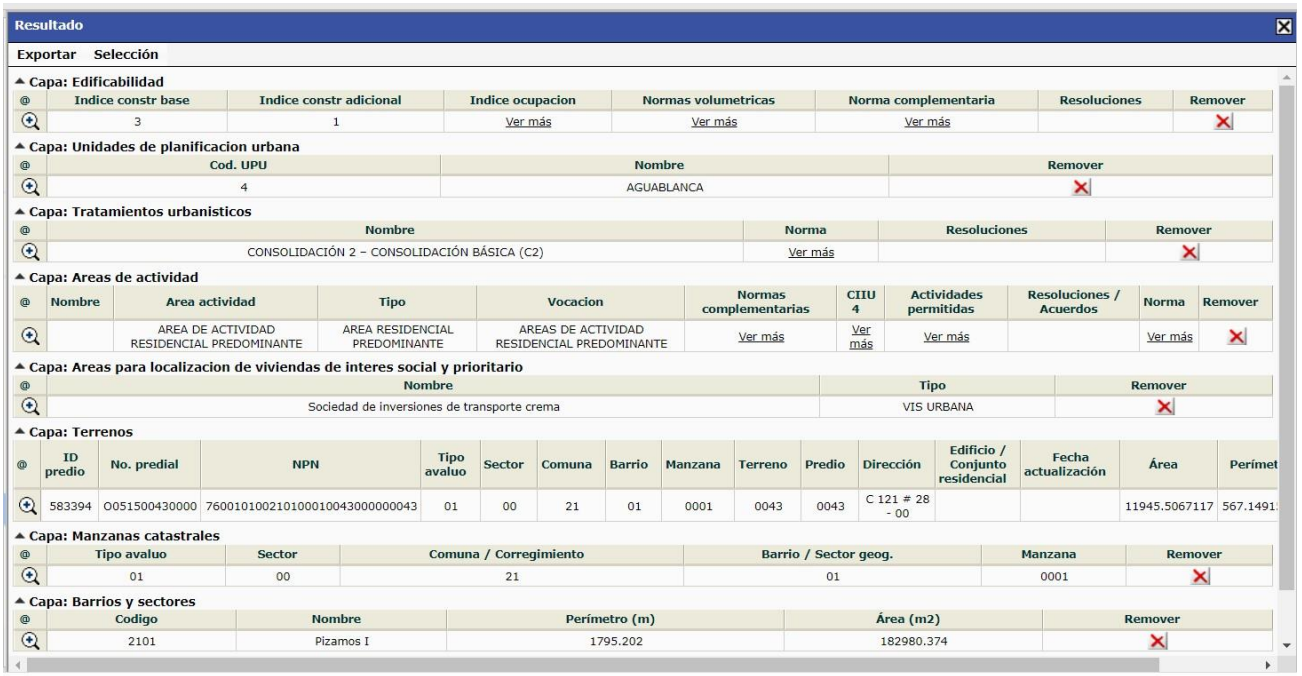
Índice de construcción base (ICB). Es el índice de construcción máximo que se puede alcanzar sin realizar aportes mayor edificabilidad. El índice de construcción base es el asignado en el Mapa N°45 “Índice de construcción base.

INDICE DE CONSTRUIBILIDAD ADICIONAL 1

Índice de construcción adicional (ICA). Corresponde al índice de construcción adicional al base alcanzable en un área determinada con base en el aporte urbanístico por edificabilidad

Artículo 352. Ámbito de Aplicación del Índice de Ocupación. (Aclarado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.007128 del 8 de septiembre de 2015 e interpretado por la Circular N° 4132.2.22.1.1019.008146 del 5 de octubre de 2015 y la Circular N° 4132.050.22.1.1019.004287 del 21 de mayo de 2018). Para el cálculo de índice de ocupación en primer piso, se utilizan las siguientes tablas, de acuerdo a su localización en el territorio y de acuerdo a los componentes estratégicos de la Estructura Socioeconómica

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos Residencial Comercio	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,7	0,5
251 - 600	0,6	0,65	0,5	0,6
601 - 1000	N.A.	0,65	N.A.	0,5
1001 - 3000	N.A.	0,60	N.A.	0,4
3001 - 5000	N.A.	0,50	N.A.	N.A.
5001 - 10000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
10001 - 20000	N.A.	0,35	N.A.	N.A.
más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 20/06/2023

PREMISAS NORMATIVAS – BASE DE LA VALORACION

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.

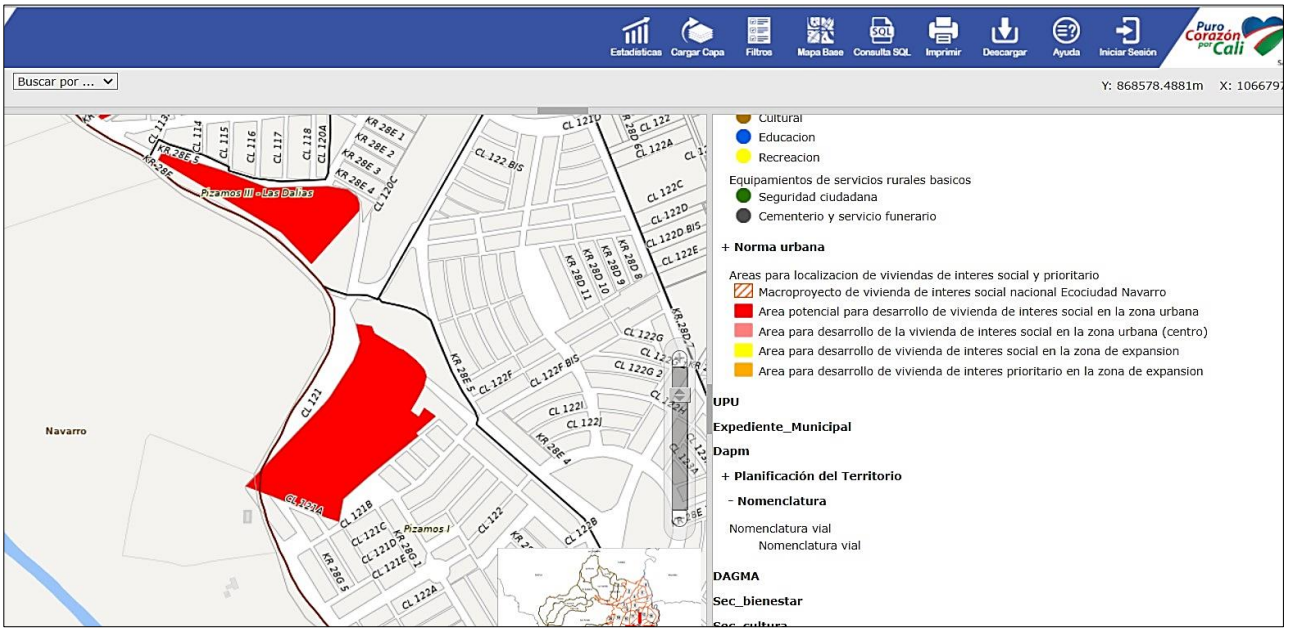
Este predio está reglamentado mediante norma complementaria establecida en la circular del acuerdo 0373 de 2014-POT-Santiago de Cali de julio 27 de 2017 la cual en su parte II establece lo siguiente:

PARTE II
CONCEPTUALIZACIONES PARA LA APLICACIÓN DE LOS DECRETOS NACIONALES 1077 DE 2015, 2218 DE 2015, 1197 DE 2016 Y 1203 DE 2017

1. *Aplicación del artículo 3 del Decreto Nacional 2218 del 18 de Noviembre de 2015.* El Decreto Nacional 2218 del 18 de Noviembre de 2015 establece que todos los predios catalogados como urbanizables no urbanizados que pretendan adelantar obras de urbanización deberán tramitar la licencia de urbanización en la modalidad de "Desarrollo", para la cual las normas urbanísticas se otorgarán aplicando las normas del tratamiento de desarrollo previsto en los Planes de Ordenamiento Territorial en concordancia con el numeral 1° del artículo 3° que establece lo siguiente:

De acuerdo con lo anterior para el predio se consideró que su tratamiento es de desarrollo. Por tanto, todos los análisis que realizaremos del lote se harán con base a la normatividad para tratamiento de Desarrollo.

AREA POTENCIAL PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 20/06/2023

Artículo 327. Cesiones Obligatorias en Procesos de Urbanización. Las cesiones obligatorias que están a cargo de los urbanizadores deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:
1. El área de cesión para espacio público y equipamientos corresponderá con el veintisiete por ciento (27%) del área neta urbanizable del globo de terreno a urbanizar, discriminada en un veinte por ciento (20%) para espacio público en sitio, dos por ciento (2%) para espacio público en áreas deficitarias de la ciudad(según el Mapa 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público) yun cinco por ciento (5%) para equipamientos.
Los planes parciales o los predios en tratamientode desarrollo, que estén destinados en un porcentaje mayor al cincuenta por ciento (50%) de suárea neta urbanizable a la construcción de equipamientos, deberán ceder únicamente el veintepor ciento (20%) para espacio público en sitio y dos por ciento (2%) para espacio público enáreas deficitarias de la ciudad (según el Mapa 39 "Áreas Priorizadas para su Intervención con Proyectos de Espacio Público).
2. Ceder a título gratuito y por escritura pública al Municipio de Santiago de Cali, el área de víasque resulte del Esquema Básico otorgado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal con base en el Mapa N° 30 “Sistema de movilidad intraurbana e interurbana” y del diseño de la urbanización de conformidad con las disposiciones del presente Acto y de las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 1. Para todos los efectos legales, las cesiones definidas en los proyectos urbanísticos aprobados por las autoridades competentes, y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectadas a este fin específico y deberán entregarse al municipiomediante escritura pública.
Parágrafo 2. Adicional a lo establecido en el presente Artículo, las cesiones obligatorias deberán cumplir con las disposiciones contenidas en los Artículo 328 al Artículo 336 delpresente Acto.

Artículo 328. Cesión Adicional por Aumento de Densidad. Se deberán dar cesiones adicionales de espacio público cuando se exceda la densidad de ciento veinte (120) viviendas por hectárea neta urbanizables en el caso de la vivienda No VIS; ciento cuarenta
(140) viviendas por hectárea neta urbanizable en el caso de vivienda de interés social (VIS); y ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea neta urbanizable para vivienda de interés
prioritario (VIP), conforme lo establecido en la siguiente tabla:

Vivienda no VIS	
Rango	**Cesiones**
1. Hasta 120 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 327.
2. Mayores a 120 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las anteriores más 18 m² por cada vivienda adicional.
Vivienda VIS	
1. Hasta 140 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 327.
2. Mayores a 140 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las anteriores más 14 m² por cada vivienda adicional.
Vivienda VIP	
1. Hasta 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 327.
2. Mayores a 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.	Las anteriores más 12 m² por cada vivienda adicional.

Artículo 330. Características de las Áreas de Cesión Obligatoria para Espacio Público y Equipamientos Colectivos. Se definen los siguientes criterios para la localización de las cesiones de espacio público y equipamiento colectivo:

Criterios:

1. Las áreas de cesión de espacio público y equipamientos deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
2. Debe generar continuidad con el espacio público definido en los planes parciales adyacentes
3. Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y conlos planes parciales adyacentes.
4. Se permite la localización de hasta un cien por ciento (100%) del total de las cesionesobligatorias para espacio público en suelos de protección ambiental localizadas en el mismo predio, en una relación de 1 a 2, donde se contabilizará un (1)m² de cesión por cada dos (2) m² cedidos en los suelos de protección ambiental. En todo caso, estas áreas cedidas deberán cumplir con las características mínimas establecidas en el presente Artículo.
5. Las cesiones de espacio público en planes parciales deberán distribuirse en uno o variosglobos con un área mínima de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
6. Los predios que no estén sujetos a desarrollo mediante plan parcial, cuya superficie total decesión para espacio público sea menor a dos mil metros cuadrados (2000 m²), cancelará su equivalente en dinero al Fondo de Espacio Público señalado en el Capítulo IV “Sistema de Espacio Público” del Título II del presente Acto, para el pago compensatorio de cesiones públicas para espacio público y equipamientos, según lo dispuesto en el presente Acto de Ordenamiento Territorial.
7. Distribución espacial. Como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de treinta (30) metros que genere continuidad en el espacio público.
8. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para zonas verdes y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.

No sepermite la localización de las cesiones en zonas de amenaza por movimientos en masa no mitigables, en zonas inundables o en predios con pendientes superiores a veinticinco grados (25º).
9. Los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sininterrupción por áreas privadas.
10. Cumplir con las condiciones de adecuación de cesiones establecidas en el Capítulo delSistema de Espacio Público del presente Acto.
11. Las cesiones para Equipamiento Colectivo Institucional inferiores a quinientos metros cuadrados (500 m²) deben ser compensadas en dinero, de acuerdo con el avalúo comercial realizado por la entidad municipal competente, con el fin de adquirir terrenos aptos para laconstrucción de equipamientos en los sectores identificados en el Mapa N° 35 "ÁreasPriorizadas para el Desarrollo de Equipamientos" o en los Nodos de equipamientosidentificados en el Mapa N° 36 "Nodos de equipamientos".

Artículo 339. Destinación de Suelo para Vivienda de Interés Prioritario.
Tanto los planes parciales, como los demás suelos en tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo cuando estos estén destinados a usos industriales o institucionales, deberán destinar como mínimo el veinte por ciento (20%) del área útil destinada a vivienda al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario. En todo caso el área destinada a vivienda de interés
prioritario no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) del área útil total del plan parcial o proyecto urbanístico.
Parágrafo. Las áreas destinadas al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario del municipiode Santiago de Cali podrán ser utilizadas para el desarrollo de proyectos de reubicación de vivienda, según sea requerido por la Secretaría de Vivienda Social, previa exposición de motivos de pertinencia, conveniencia y oportunidad para cada caso. Todo proyecto de reubicación de vivienda en estas áreas deberá contar con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.
Artículo 340. Alternativas Para el Cumplimiento de la Obligación del Porcentaje Mínimo de Suelo Destinado a Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el Artículo anterior y en los Artículo 319 y Artículo320 se tendrán las siguientes alternativas conforme lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquierparte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario, a través del pago en dinero al Fondo Municipal de Vivienda.

Artículo 341. Condiciones Para el Pago en Dinero de la Obligación del Porcentaje Mínimo de Suelo Destinado a Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. El pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS de acuerdocon lo establecido en el presente Acto aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculodel área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).

Artículo 219. Requerimientos de Espacio para Estacionamiento de Automóviles en Inmuebles Residenciales Nuevos. Los requerimientos de estacionamiento para nuevos desarrollos residenciales se regirán por las siguientes normas:

1. En el caso de vivienda No VIS, se exige un mínimo de un (1) espacio de estacionamiento por cada dos (2) unidades de vivienda y un (1) espacio de estacionamiento para visitantes por cada diez (10) unidades.
2. En el caso de vivienda de interés social (VIS) se exige un mínimo de (1) espacio de estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda y de un (1) espacio de estacionamiento para visitantes por cada veinte (20) unidades.
3. En el caso de vivienda de interés prioritario (VIP) se exige un mínimo de (1) espacio de estacionamiento por cada cuatro (4) unidades de vivienda y de un (1) espacio de estacionamiento para visitantes por cada veinte (20) unidades.
4. Se autorizará un máximo de un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda de cualquier tipo.
5. La construcción de estacionamientos adicionales por unidad de vivienda generará una compensación de un (1 m2) metro cuadrado con base en el valor del metro cuadrado de la zona geoeconómica homogénea por cada estacionamiento adicional.
6. Por cada cinco (5) espacios de estacionamiento vehicular se deberá proveer un sitio de estacionamiento para bicicletas y uno para motos. Se exceptúa la exigencia de estacionamientos para motocicletas en los proyectos No VIS.
7. En todos los casos deberá proveerse un espacio de estacionamiento para visitantes de movilidad reducida por cada cinco (5) estacionamientos de visitantes.

Parágrafo. Para los sectores urbanos de interés cultural y el área del centro histórico, los requerimientos de espacio para estacionamiento de automóviles en inmuebles residenciales nuevos serán los definidos en el Componente General, Capitulo IV, “Bienes del Patrimonio Natural y Cultural de Santiago de Cali”.

Artículo 347.Índice de Construcción Tope. El índice de construcción tope es el resultante de sumarle al índice de construcción base, el índice de construcción adicional al base, que se encuentra definido en el siguiente cuadro el cual es objeto de aporte urbanístico por edificabilidad.
Los aportes urbanísticos asociados a la edificabilidad se regirán por las siguientes normas generales:
1. El pago de los aportes urbanísticos será la contraprestación generada por un aumento en metros cuadrados a licenciar (obra nueva o ampliación) que se soliciten en adición a los obtenidos a partir del índice de construcción base.
2. El aporte urbanístico total será el resultado de aplicar a la totalidad de los metros cuadrados solicitados adicionales al índice de construcción base en una proporción de un metro cuadrado de suelo (1.0 m2) por cada siete metros cuadrados (7 m2) de construcción adicional solicitada.
3. Fórmula para aplicar en licencia de construcción modalidad obra nueva:

$$\text{APORTE URBANÍSTICO TOTAL} = \frac{M^2SLC - M^2ICB}{7}$$

M²SLC= Metros Cuadrados Solicitados en Licencia de Construcción.
M²ICB= Metros Cuadrados permitidos por el Índice de Construcción Base.

4. Fórmula para aplicar en licencia de construcción modalidad Ampliación:
APORTE URBANÍSTICO TOTAL = M²SLC – M²
7
M²SLC= Metros Cuadrados Solicitados en Licencia de Construcción.
M²= Corresponde a la mayor cantidad de metros cuadrados entre: a) el Área Existente Licenciada, o; b) Los metros cuadrados permitidos por el Índice de Construcción Base.
5. Los aportes urbanísticos se podrán efectuar en dinero o en suelo. La Administración Municipal podrá reglamentar ésta y otras formas de pago. El aporte en suelo deberá realizarse en el predio objeto del desarrollo acorde con lo establecido en el Artículo 348 “Aportes urbanísticos en suelo” o en otras áreas de la ciudad, priorizando aquellas de mayor déficit de espacio público, o deberá ser pagado en dinero, en cuyo caso la fórmula aplicable para el cálculo del valor a pagar será la siguiente:
Valor a Pagar= M²AC x VM²ZGH
M²AC= Metros Cuadrados
VM²ZGH= Valor Metro Cuadrado de la respectiva Zona Geoeconómica Homogénea
6. Los recursos que se recauden por aportes en dinero se destinarán al fondo de espacio público para el desarrollo de proyectos zonales de espacio público en el área del proyecto o en aquellas áreas de la ciudad con mayor déficit de espacio público.
7. No son objeto de aporte por edificabilidad: los planes parciales de renovación urbana, los proyectos de renovación urbana conforme lo establecido en el Artículo 319 del presente Acto, los proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) y de vivienda de interés social (VIS), los Planes Parciales ubicados en Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, así como los equipamientos que se desarrollen en los nodos de equipamientos señalados en el presente Acto, conforme lo dispuesto en el Artículo 241 y el Artículo 242 del presente Acto.

Parágrafo 1. La edificabilidad en el tratamiento de Conservación aplicará únicamente el índice de construcción base, supeditado a las normas volumétricas establecidas en el Capítulo IV del Título I referente a Patrimonio de Santiago de Cali. Los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) podrán desarrollar mecanismos de aportes por edificabilidad que complementen lo propuesto en el Presente Acto.

Parágrafo 2. El índice de construcción tope en tratamiento urbanístico de renovación urbana por redesarrollo (R1) será el resultante del reparto de cargas y beneficios del respectivo plan parcial.

Parágrafo 3. El índice de construcción tope en el tratamiento urbanístico de desarrollo es el establecido en el Artículo 350.

Parágrafo 4. En el caso del área que se encuentra dentro del cono de aproximación a la Base aérea Marco Fidel Suárez establecida en el Mapa N°45 “Índice de construcción base”, mientras esta se encuentre en funcionamiento se restringe la altura a dos (2) pisos.

Tener en cuenta lo siguiente:

Artículo 350. Índice de Construcción Tope para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El índice de construcción tope aplicable en el tratamiento urbanístico de desarrollo es de uno punto

cinco (1,5) sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios. Y **de uno punto siete (1,7) sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS).**

Parágrafo. El índice de construcción en vivienda unifamiliar VIS y VIP será el resultante de aplicar el índice de ocupación y la altura máxima permitida.

Artículo 351. Criterios para la Determinación del índice de Ocupación. Los índices de ocupación determinados están dados por las siguientes condiciones:
1. En función del tamaño de predio donde se busca que los predios con grandes áreas ocupen menos área en primer piso.
2. En función del tipo de proyecto o proyectos que se quiere desarrollar (proyectos residenciales unifamiliares, residenciales multifamiliares, de comercio y servicios, mixtos o industriales).
3. En función de su localización en el territorio bien sea áreas mixtas (corredores y centralidades), áreas residenciales netas y áreas residenciales predominantes.

Artículo 353. Índices de Ocupación para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Los índices de ocupación aplicables en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo según uso y tipo de proyecto son los siguientes:

Tipo de desarrollo	Índice de ocupación
Multifamiliar No VIS	0,30
Multifamiliar VIS	0,5
Multifamiliar VIP	0,5
Unifamiliar No VIS	0,65
Unifamiliar VIS	0,70
Unifamiliar VIP	0,75
Comerciales y de Servicios	0,5
Mixto	0,5
Industrial	0,30

Parágrafo 1. Los índices de ocupación en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo se calculan sobre el área neta urbanizable.
Parágrafo 2. El uso mixto hace referencia al desarrollo de proyectos que incorporan vivienda ya sea con usos comerciales o usos de servicios.

1. NORMAS VOLUMÉTRICAS:
Están reglamentadas en los siguiente Artículos:
Artículo 354. Normas volumétricas Generales para los tratamientos urbanísticos de consolidación, renovación urbana y desarrollo.

1. Aislamiento Posterior. Para alcanzar la Edificabilidad Licenciada se deberán cumplir con las siguientes condiciones con respecto al aislamiento posterior:
a. En las edificaciones entre predios medianeros, se exigirá el aislamiento posterior a partir del nivel del terreno o de la placa superior del semisótano, con las dimensiones establecidas en la

tabla de aislamientos posteriores. En los predios esquineros el aislamiento posterior, será el resultante de garantizar el empate con los aislamientos exigidos a los predios vecinos, partiendo desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano, en todo caso el patio de iluminación y ventilación que se conforme deberá cumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral 10 del presente Artículo.

b. Cuando se engloben predios medianeros opuestos se puede eliminar el aislamiento posterior, pero se deben prever patios, con profundidad igual o mayor al aislamiento exigido, que deben empatar con los aislamientos colindantes exigidos y con los patios de las edificaciones contiguas. Se entiende por predios medianeros opuestos aquellos que comparten los linderos posteriores. Se deberá cumplir con lo requerido en la Tabla de aislamientos posteriores.

c. Los aislamientos posteriores se regirán por lo establecido en la siguiente tabla:

Número de Pisos	Aislamientos Posteriores
De 1 a 2 pisos	3 metros
De 3 a 5 pisos	4,5 metros
De 6 a 8 pisos	6 metros
De 9 a 10 pisos	7,5 metros
De 11 a 12 pisos	10 metros
De 13 o más pisos	1/3 de la altura

El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación.

2. Aislamientos laterales. Para alcanzar la Edificabilidad Licenciada se deberán cumplir con las siguientes condiciones con respecto al aislamiento lateral:

a. Se podrán adosar las edificaciones colindantes. Cuando una edificación sobre pase la altura de una edificación colindante, deberá dejar aislamientos laterales a partir de la altura de colindancia, teniendo en cuenta para ello el total de pisos de la edificación, según lo establecido en la Tabla de aislamientos laterales.

b. Cuando una edificación no colinde con otra, deberá aislarse lateralmente a partir de la altura predominante de la manzana y deberá cumplir con lo requerido en la Tabla de aislamientos laterales. En caso de no existir una altura predominante en la manzana, deberá regirse por lo establecido en la tabla de aislamientos laterales.

c. El aislamiento es escalonado de acuerdo con la altura que alcance la edificación.

d. Los aislamientos laterales se deberán regir por lo establecido en la siguiente tabla:

Número de Pisos	Aislamientos Laterales
De 1 a 3 pisos	0 metros
De 4 a 8 pisos	4 metros
De 9 a 11 pisos	7 metros
De 12 a 13 pisos	9 metros
De 14 o más pisos	1/3 de la altura

El aislamiento deberá medirse partiendo desde el nivel del terreno o placa superior del semisótano.

e. La edificación o edificaciones de uso residencial que se desarrollen en un predio o en un conjunto de predios que sumen un área igual o superior a mil quinientos metros cuadrados (1500 m2) deben prever el aislamiento contra predios vecinos desde el nivel del terreno o de la placa superior del semisótano. Los aislamientos deberán calcularse de acuerdo con las tablas para aislamientos posteriores y contra predios vecinos.

f. Cuando coincida el aislamiento posterior con el aislamiento contra predios vecinos se deberá dejar el mayor.

3. Aislamientos en agrupaciones. Los aislamientos mínimos entre edificaciones pertenecientes a una agrupación, se regirán por las siguientes disposiciones:

Para agrupación horizontal: aislamiento posterior tres (3) metros respecto al lindero de cada predio.

Para agrupación vertical:

a. Edificaciones de hasta cinco (5) pisos: entre culatas tres (3) metros, entre culata y fachada de cuatro metros y medio (4.5), y entre fachadas de seis (6) metros.

b. Edificaciones de seis (6) a diez (10) pisos: entre culatas cuatro (4) metros, entre culata y fachada cinco metros y medio (5.5), y entre fachadas siete (7) metros.

c. Edificaciones de once (11) a quince (15) pisos: entre culatas cinco (5) metros, entre culata y fachada seis metros y medio (6.5), y entre fachadas ocho (8) metros.

d. Edificaciones de dieciséis (16) a veinte (20) pisos: entre culatas seis (6) metros, entre culata y fachada siete metros y medio (7.5), y entre fachadas diez (10) metros.

e. Edificaciones mayores a veinte (20) pisos: diez (10) metros más un (1) metro por cada dos (2) pisos adicionales.

4. Voladizos. La dimensión máxima de los voladizos se indica de acuerdo al perfil vial donde se localice el predio a desarrollar y de acuerdo a las siguientes condiciones:

a. En caso de existir redes eléctricas la distancia mínima será de un metro y medio (1.50 m) entre el voladizo y el poste.

b. Sobre espacio público, zonas de aislamientos canales y líneas de alta tensión no se permiten voladizos.

c. En el caso que ninguno de los dos criterios anteriores aplique, los voladizos se deben regir por la tabla:

Perfil vial	Voladizos máximos (m)
Corredor de Transporte Masivo 1,2,3 y 4	1,25
Corredor de Transporte Masivo 5	0,5
Semi – peatonales Ciclo vía 1,2 y 3	0,5
Vía Arteria Principal	1,25
Vía Arteria Principal – Un Carril	1,25
Vía Arteria Secundaria 1,2 y 3	1,25
Vía Colectora 1 y 2	0,75
Vía Local y Marginal Paisajística 1	0,5
Vía Local y Marginal Paisajística 2	0,75
Vía Local y Marginal Paisajística 3	0,5
Vía Peatonal 1,2 y3	0,5

5. Sótanos. Los sótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos y localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio. Se permiten de acuerdo con las siguientes condiciones:

a. Cuando un sótano se destine a usos diferentes a los mencionados anteriormente, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del índice de construcción.

b. En terreno plano el nivel superior de la placa de cubierta del sótano no puede superar el nivel del andén. En terreno inclinado puede sobresalir un metro (1 m). Cuando supere dicha medida, el sótano se considera como un piso y su área cuenta para el índice de construcción.

c. En edificaciones con exigencia de antejardín, el sótano deberá contar con un retroceso mínimo de un metro y medio (1.5 m), respecto de la línea de demarcación del predio. En aquellas en las cuales no se exija antejardín, el sótano podrá desarrollarse desde la línea de demarcación hacia el interior del predio.

6. Semisótanos. Los semisótanos se destinan para el estacionamiento de vehículos, depósitos, localización de máquinas necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y espacios destinados al equipamiento comunal privado. Se permiten únicamente en las áreas de actividad residencial, tanto neta como predominante, establecidas en el presente Acto, con las siguientes condiciones:

a. Cuando un semisótano se destine a usos diferentes a los mencionados anteriormente, se considera como un piso habitable y cuenta dentro del Índice de Construcción.

b. En terreno plano el nivel superior de la placa de cubierta del sótano puede sobresalir hasta un metro y medio (1.50m), respecto del nivel del terreno. En terrenos inclinados puede sobresalir hasta dos metros y medio (2.50 m). Cuando supere las anteriores dimensiones el semisótano se considera como un piso y su área cuenta para el Índice de Construcción.

c. El semisótano debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.

d. La construcción de sótanos o semisótanos en predios colindantes con inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural, se rige por las disposiciones concernientes al tratamiento de conservación.

7. Altura entrepiso. La dimensión mínima de los entrepisos se determina de acuerdo a lo siguiente:

a. Para usos residenciales dos metros con treinta centímetros (2.3 m) entre piso fino y cielo raso.

b. Para usos comerciales dos metros con cuarenta centímetros (2.4 m) entre piso fino y cielo raso.

c. Para sótanos y semisótanos dos metros con veinte centímetros (2.2 m) entre piso fino y cielo falso.

d. En el caso de los usos industriales, no se establece una dimensión mínima de entrepisos, será la resultante según los requerimientos propios de cada actividad industrial y sus particularidades.

8. Cerramientos.

a. Cerramiento Perimetral. La altura del cerramiento perimetral no podrá ser superior a tres metros (3.0 m) de altura y deberá garantizar niveles de transparencia que permitan la visualidad al interior del predio. El cerramiento podrá incorporar un zócalo de máximo cincuenta centímetros (0.5m) de altura.

b. Muro de cerramiento linderos. La altura de cerramiento entre linderos no podrá ser superior a cuatro metros y medio (4.5 m) de altura.

9. Culatas y empates volumétricos. Para el empate entre culatas se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a. Predio entre dos (2) edificaciones colindantes con culatas sobre el lindero, la nueva edificación podrá adosarse a las mismas, siempre y cuando el frente del lote sea menor o igual a cincuenta (50) metros.

b. Será obligación de los propietarios o poseedores del inmueble, el enlucimiento de la culata resultante.

10. Ventilación e Iluminación. En la vivienda, todas las habitaciones y áreas sociales deberán contar con iluminación y ventilación natural, para lo cual se deberá dejar un patio para ventilación e iluminación conforme lo establecido en el siguiente cuadro:

No. Pisos	Lado mínimo (m)	Área mínima (m2)
1 a 2	2	6
3 a 4	3	9
5 a 6	3	16
más de 6	5	25

11. Área comunal de uso privado. En proyectos residenciales, el área comunal de uso privado está conformada por espacios necesarios para garantizar el adecuado desarrollo de las actividades colectivas de la población de una edificación. Cuando existan unidades privadas, se debe garantizar el acceso directo desde áreas comunes a los espacios que conforman el equipamiento comunal privado. Los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda deberán prever con destino al equipamiento comunal privado las áreas mínimas, en la proporción de seis metros cuadrados y medio (6,5 m2) por cada cien metros cuadrados (100 m2) de construcción. Cómo mínimo, el cuarenta por ciento (40%) del área de equipamiento comunal privado deberá estar destinado a zonas verdes y recreativas en áreas libres y el veinte por ciento (20%) a servicios comunales en áreas construidas. Para efectos del cálculo del equipamiento comunal privado, no se contabilizarán las áreas correspondientes a circulación vehicular, parqueaderos, cuarto de máquinas o de mantenimiento, subestaciones, cuartos de basura y similares, así como los corredores y demás zonas de circulación cubierta, necesarias para acceder a los espacios que contienen el uso al que se destina la edificación. Para efectos del cálculo del índice de construcción, se puede excluir el equipamiento comunal privado exigido. Del área de zona verde y de equipamiento comunal privado exigido, de acuerdo al índice de construcción, el veinte por ciento (20%) como mínimo deberá ser dotada de espacios para juegos recreativos y zonas blandas.

12. Unidades de almacenamiento de residuos. Los desarrollos multifamiliares y conjuntos residenciales deberán contar con Unidades de Almacenamiento de Residuos (UAR), que tengan como mínimo dos (2) áreas, con sus correspondientes cajas internas dentro de la UAR, señalándose para cada área el tipo de residuos a disponer, así: residuos aprovechables y residuos no aprovechables. Los conjuntos residenciales existentes, deberán ajustarse a este requerimiento, para lo cual tendrán un plazo máximo de un (1) año a partir de la entrada en vigencia del presente Acto. De conformidad con lo estipulado en las normas, las unidades residenciales o conjuntos habitacionales, deberán implementar el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS), el cual incluye la construcción de las UAR, según su aforo previo, de conformidad con lo estipulado en el Decreto Municipal 059 de 2009. Las características técnicas que define las condiciones

estructurales, sanitarias y físicas de las UAR, deberán estar acorde con lo establecido por el Decreto Nacional 2981 de 2013.

13. Vías internas de los conjuntos habitacionales. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas, de uso privado, deberán tener un ancho mínimo de seis (6 m) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento respecto al parámetro de acceso de las edificaciones, será de dos (2m) metros. Para conjuntos horizontales, la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6m) metros.

7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

DETALLE DE LA CONSTRUCCION	Como se mencionó anteriormente el lote objeto de avalúo se encuentra unido físicamente con otro bien. Ambos lotes presentaban como uso el control de buses de la Crema y Rojo. Actualmente presenta cerramiento en muro de ladrillo altura aproximada a los 3.5 metros de altura. En su interior se encuentra un conjunto de construcciones en su mayoría en regular y mal estado las cuales son pertenecientes para este tipo de empresas.
DESCRIPCION DEL EDIFICIO O CONJUNTO	No aplica
OTRAS CONSTRUCCIONES – ANEXOS	No aplica.

CUADRO DE AREAS

CONSTRUCCION	DESCRIPCION	ESTADO DE CONSERVACION	AREA m^2
MURO CERRAMIENTO METROS LINEALES	CERRAMIENTO EN MURO DE APROXIMADAMENTE 3 METROS DE ALTURA EN LADILLO RUSTICO, VIGA EN CONCRETO	REGULAR	381
PORTERIA	CONSTRUCCION EN FORMA DE T DE ALTURA APROXIMADA 4 METROS, ESTRUCTURA APORTICADA, LADRILLO A LA VISTA CON VINILO	BUENA	40
RAMADA	RAMADA ESTRUCTURA EN CONCRETO Y METALICA, CON CUARTO EN MUROS DE LADRILLO LIMPIO, USO TANQUES DE AGUA	BUENA	22
OFICINAS	CONSTRUCCION DE UN PISO DE ALTURA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, ESTRUCTURA LINEAL MUROS DE CARGA, PISOS EN BALDOSA Y GRES, BAÑOS SENCILLOS, PUERTAS Y VENTANAS EN LAMINA	REGULAR	265,75
MEJORA LATERAL	CONSTRUCCION DE UN PISO DE ALTURA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO, ESTRUCTURA LINEAL MUROS DE CARGA, PISOS EN BALDOSA, PUERTAS Y VENTANAS EN LAMINA	REGULAR	34,74

CUARTO ELECTRICO	RAMADA CON MUROS EN LADRILLO Y PINTURA, CUBIERTA EN TEJA DE FIBROCEMENTO	MAL	19,5
MEJORA	CONSTRUCCION DE UN PISO, TEJA DE FIBROCEMENTO, SIN PUERTAS NI VENTANAS	MAL	49
BAÑO DE OPERADORES	MUROS EN FAROL LIMPIO A LA VISTA, NO PRESENTA CUBIERTA, MUROS ENCHAPADOS EN CERAMICA, APARATOS SANITARIOS MALOS	MAL	28
OFICINAS UN PISO	MUROS EN LADRILLO, PISOS EN BALDOSA, SIN CUBIERTA	MAL	57,75
OFICINA DOS PISOS	CONSTRUCCION DE DOS PISOS DE ALTURA, DE SUSTENTACION PUNTUAL, CUBIERTA EN FOBROCEMENTO, PISOS EN CERAMICA.	MAL	100
BODEGA	CONSTRUCCION TIPO BODEGA DE AREA LIBRE, MUROS EN LADRILLO Y COLUMNAS, PISOS EN CONCRETO Y PORTICOS, SIN CUBIERTA	MAL	283,5
CANOPY (2)	CONSTRUCCION SENCILLA, ESTRUCTURA EN CONCRETO, CUBIERTA EN LAMINA, PISOS EN CONCRETO REFORZADO	MAL	84
BODEGA DE ACEITES	ESTRUCTURA METALICA, MUROS MEDIANEROS EN FAROL LIMPIO, MALLA ESLABONADA, CUBIERTA TERMOACUSTICA, PISOS EN CONCRETO	REGULAR	66
PORTICOS	ZONA DE PORTICOS PERTENECIENTES A UNA CONSTRUCCION BODEGA, PISOS EN CONCRETO	MAL	
BODEGA DE OFICINAS	ESTRUCTURA EN CONCRETO DE DOBLE ALTURA, CUBIERTA EN CERCHA METALICA, CUBIERTA TERMOACUSTICA, CIELO FALSO EN PANEL YESO, DIVISIONES EN PANEL, PISOS EN CERAMICA.	BUENO	367,5

FUENTE: Visita técnica realizada por los avaluadores.

8. METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo con lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. - 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según la normatividad vigente:

- Decreto 1420 de 1998
- Ley 388 de 1997.
- Resolución IGAC 620 de 2008.
- Ley 1682 de 2013.

ACUERDO 0538 DE 2002 “POR EL CUAL SE DECLARAN DE UTILIDAD PÚBLICA UNOS BIENES

INMUEBLES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES - PARA LOS PREDIOS DE CREMA Y ROJO.

Como quiera que se trata de un globo de terreno al interior de la zona urbana de Cali, en la comuna 21, estrato uno y con unas connotaciones únicas como vivienda de interés social o prioritario. Se realiza investigación para obtener datos comparables.

Dado que no se encontraron inmuebles con las mismas condiciones, en cuanto a topografía, urbanismo, localización, estratificación, áreas de terreno entre otros. Se procede a implementar la siguiente metodología:

Artículo 4º. Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi

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.

Parágrafo.- 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.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo. La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este

proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

VIGENCIA DEL AVALUO
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

9. CONSIDERACIONES GENERALES

Adicionalmente a las características más relevantes del Inmueble motivo del presente estudio, las cuales han sido expuestas en los capítulos anteriores; para la determinación del justiprecio comercial, se ha tenido en cuenta, entre otros, los siguientes factores y consideraciones generales:

DEL SECTOR
Es el resultado de un desarrollo que, si ha sido planificado por parte del Municipio de Santiago de Cali, en el cual tienen asiento una buena cantidad de urbanizaciones de vivienda de interés social como la ya mencionada Valle Grande y otras como Ciudadela del Río, Pízamos, Calimio-Desepaz, El Remanso de Comfandi, Los Líderes, Desepaz-Invicali, Compartir, Ciudadela Talanga y Villamercedes entre otras; varias de las cuales han sido desarrolladas a partir del año 1995.

DE LOCALIZACIÓN
Lote de terreno localizado en la comuna 21, barrio Pizamos I. De localización medianera con frente sobre el Corredor ambiental Caño de Cauquita (calle 121) - donde se presenta un asentamiento de mejoras para viviendas. Sobre el norte en medio con zona verde de separador vial Carrera 28E5. Dirección actual Calle 121 # 28-00 con coordenadas Geográficas MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1066834.661 Norte: 868333.105.

DEL TERRENO
De acuerdo a la carta catastral O-0515 predio 0043. Presenta forma irregular con forma curva prolongada en uno de sus linderos, presenta topografía plana entre el 0 y 3%. Localización medianera con frente sobre El Caño Cauquita – Corredor ambiental y zona verde separador vial de la Carrera 28E5. El ingreso actualmente se realiza sobre servidumbre generada en el separador vial o zona verde propiedad del municipio. Se considera un predio ciego toda vez no se logra acceder por medio de una vía pública, a razón que el acceso se encuentra bloqueado por un muro y construcciones.
Nota 1: Sobre la calle 121 – corredor Ambiental, actualmente se encuentra un asentamiento irregular de mejoras utilizadas como viviendas las cuales se encuentran por fuera del predio.
Nota 2:De acuerdo a la información evidenciada en el Geovisor IDESC el predio presenta

una afectación vial por vía arteria secundaria proyectada Carrera 28F.
Nota 3: Al predio no se logra acceder por medio de vía pública, su ingreso se realiza sobre zona verde o separador vial.
Nota 4: Predio unido físicamente junto con otro predio formando un patio de gran dimensión en el cual operaba el control de buses de la crema y rojo.

DE LA CONSTRUCCIÓN
El predio objeto de avalúo presenta un conjunto de construcciones para la operación del control de buses de la crema y rojo, hoy en regular y mal estado de conservación.

DE COMERCIALIZACIÓN
Actualmente predio cuenta con declaratoria de utilidad pública con destinación para desarrollo de vivienda de interés Social. Por tal motivo se considera una comercialidad media teniendo en cuenta su localización y las grandes construcciones o macroproyectos que se encuentran en la ciudad y a las afueras.
Cabe resaltar el predio se encuentra unido físicamente a otro predio formando una gran área de terreno altamente aprovechable. Por otro lado, es importante la unión de ambos para realizar la entrega de las obligaciones urbanísticas en un solo globo de terreno. Dado que ambos predios se encuentran marcados como bienes para proyecto de vivienda VIS, presentan declaratoria de utilidad publica y su forma geométrica es irregular, que unidos jurídicamente su forma es altamente aprovechable. Se recomienda realizar la comercialización de ambos predios (predio 76001010021010001004300000043 matricula inmobiliaria 370-165332 y predio 76001010021010001004400000044 matricula inmobiliaria 370-78370).

ESPECIAL: El predio se encuentra de acuerdo al Plan de Ordenamiento territorial en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo Articulo 328. De tal manera debe ser analizado conforme a dichos lineamientos.

10. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES

Para desarrollar de la metodología establecida es importante recordar las premisas normativas: lote determinado para el desarrollo de vivienda VIS y VIP, Tratamiento urbanístico de desarrollo, índices de construcción, índices de ocupación, cesiones por mayor densidad, cumplimiento de los garajes, garantizar zonas de uso común, cesiones obligatorias del 27%, retrocesos y aislamientos. Cabe aclarar que para determinar el valor del lote de terreno se realiza el ejercicio en el supuesto englobe de los predios que actualmente y durante muchos años funciono como el control de buses de la Crema y Roja, por su forma, normatividad entre otros.

PROYECTO DE VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO

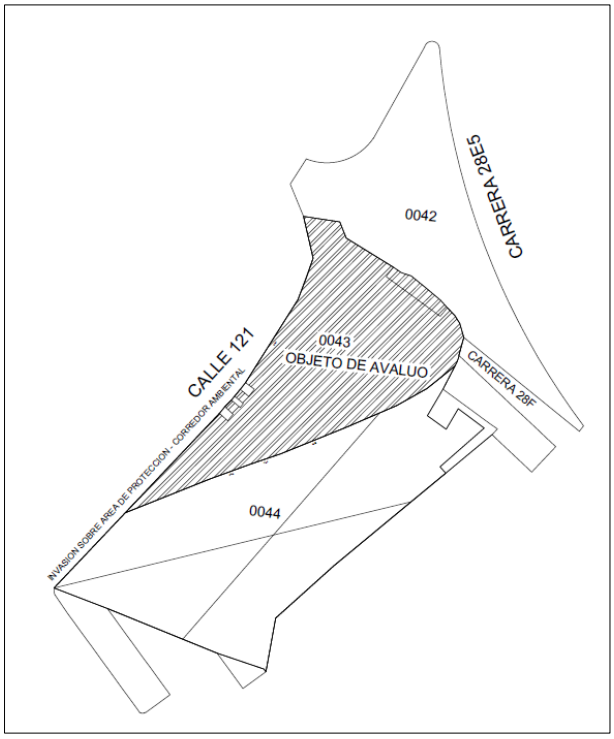
Se plantea un proyecto de vivienda de interés prioritario (90 salarios mínimos vigentes), el cual contará con las exigencias establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

A continuación, plasmaremos el ejercicio constructivo más adecuado para el inmueble objeto de avalúo en su posible desarrollo y daremos el paso a paso del proyecto ilustrativo con los datos de norma:

PLANTA EXISTENTE
Ver planta en fotografía:



Fuente: Google Earth fotografía año 2017



Fuente: Carta Catastral – Catastro Municipal

Como se mencionó anteriormente se trata de dos lotes unidos físicamente, divididos jurídicamente. En el inmueble funciono el control de buses de la Crema y Rojo actualmente desocupado con vigilancia continua.
Se puede observar en el frente del bien se encuentra una vía descontinuada Carrera 28F la cual presenta en el Geovisor IDESC como proyección y continuación vial.

DESARROLLO Y PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO (RESIDUAL)

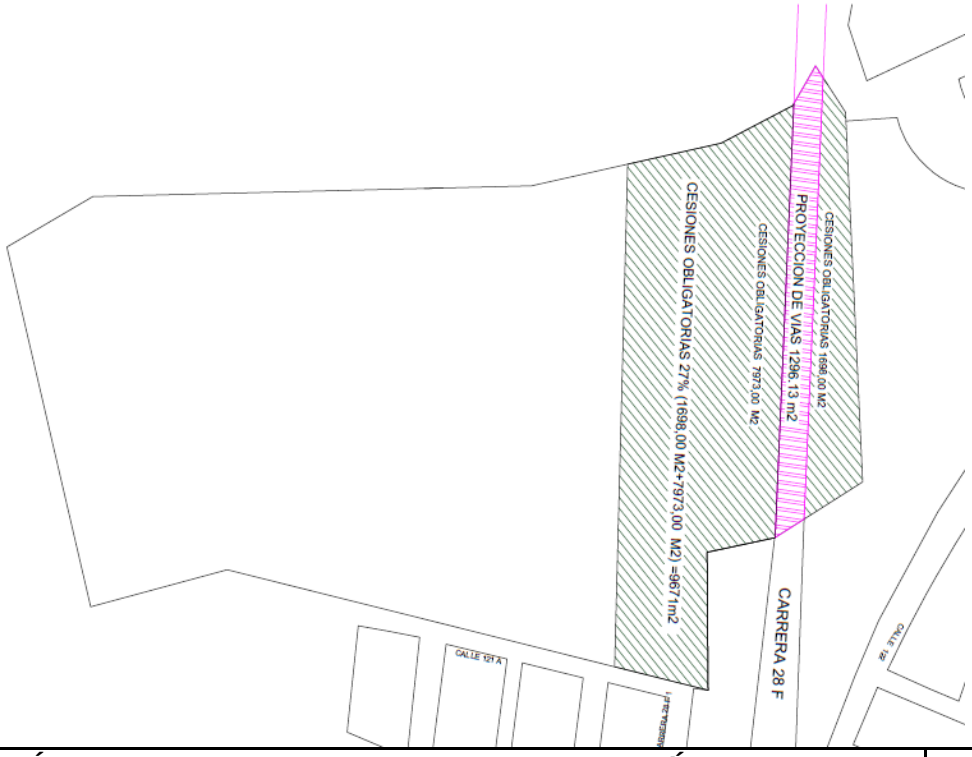
1	**ÁREA BRUTA DEL LOTE DE TERRENO:** Área total del lote según documentación catastral suministrada. Lote de terreno identificado con numero predial nacional 76001010021010001004400000044 matricula inmobiliaria 370-78370 presenta un área en títulos de 18.308,00 m2. Lote de terreno identificado con numero predial nacional 76001010021010001004300000043 matricula inmobiliaria 370-165332 presenta un área en títulos de 18.873,21m2.	37.181,21
2	**ÁREA NETA DEL LOTE DE TERRENO:**	35.255,08

	Área neta urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. En este caso descontamos El área de proyección vial trazado en el POT Geovisor IDESC como Vía arteria secundaria proyectada Carrera 28F (cálculo aproximado por el perito, teniendo en cuenta la vía actual en 9 metros de ancho extendiéndose por 145 metros aproximadamente para un polígono de 1.926,13 m2) Area sujeta de verificación basados en las proyecciones generadas por el POT. Ver imagen	



3	**ÁREA ÚTIL DEL LOTE DE TERRENO:** Área útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, Articulo 327 el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización en este caso el 27% equivalente a 9.518,85m2. **Nota: Artículo 339. Destinación de Suelo para Vivienda de Interés Prioritario. Tanto los planes parciales, como los demás suelos en tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo cuando estos estén destinados a usos industriales o institucionales, deberán destinar como mínimo el veinte por ciento (20%) del área útil destinada a vivienda al desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario. En todo caso el área destinada a**	25/.736,21

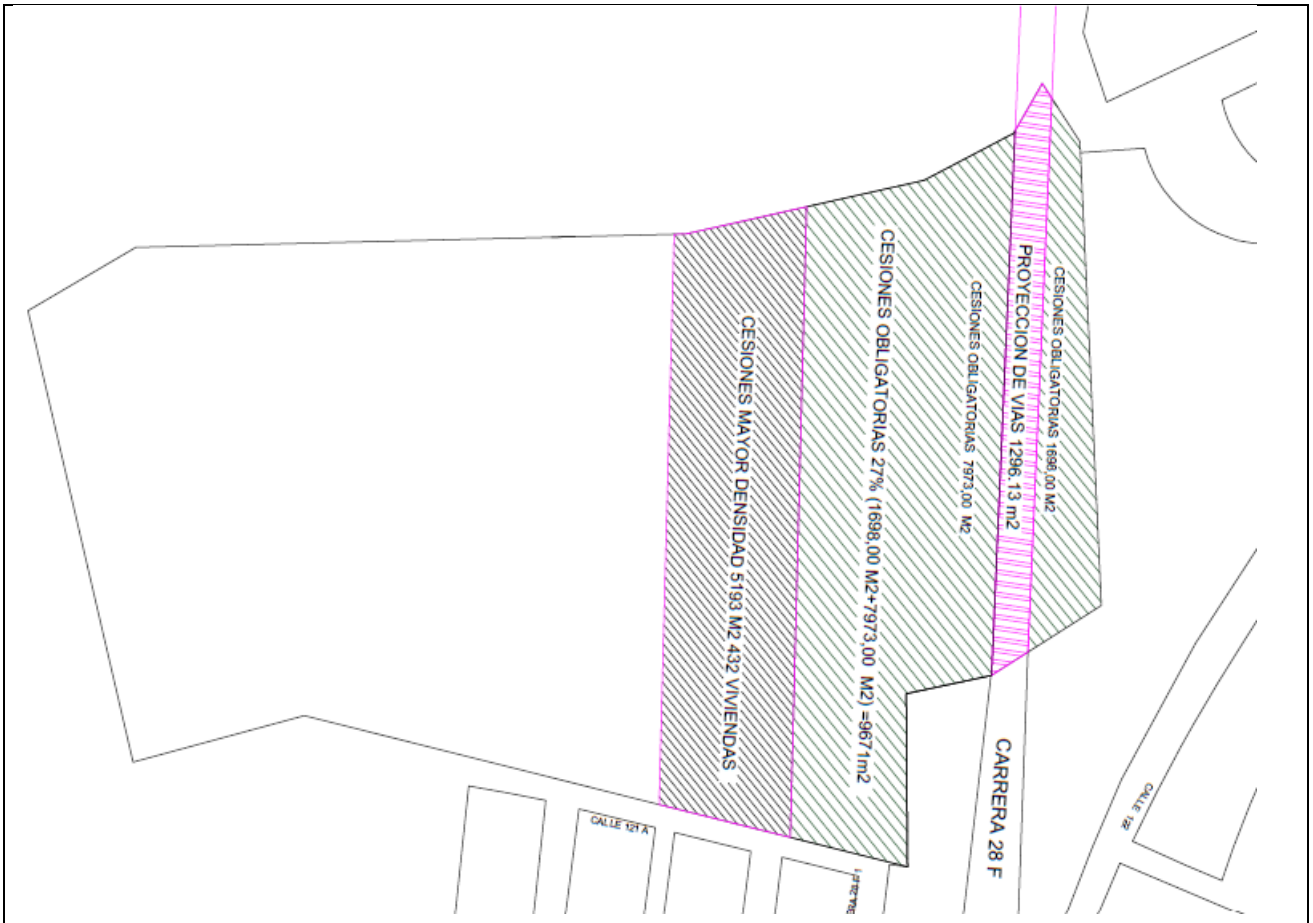
	vivienda de interés prioritario no podrá ser inferior al quince por ciento (15%) del área útil total del plan parcial o proyecto urbanístico. Artículo 341. Condiciones Para el Pago en Dinero de la Obligación del Porcentaje Mínimo de Suelo Destinado a Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social. El pago en dinero de la obligación del porcentaje mínimo de suelo destinado a VIP y VIS de acuerdo con lo establecido en el presente Acto, aplicará únicamente cuando una vez efectuado el cálculo del área con destinación a Vivienda de Interés Prioritario, ésta sea menor a cinco mil metros cuadrados (5.000 m2).	



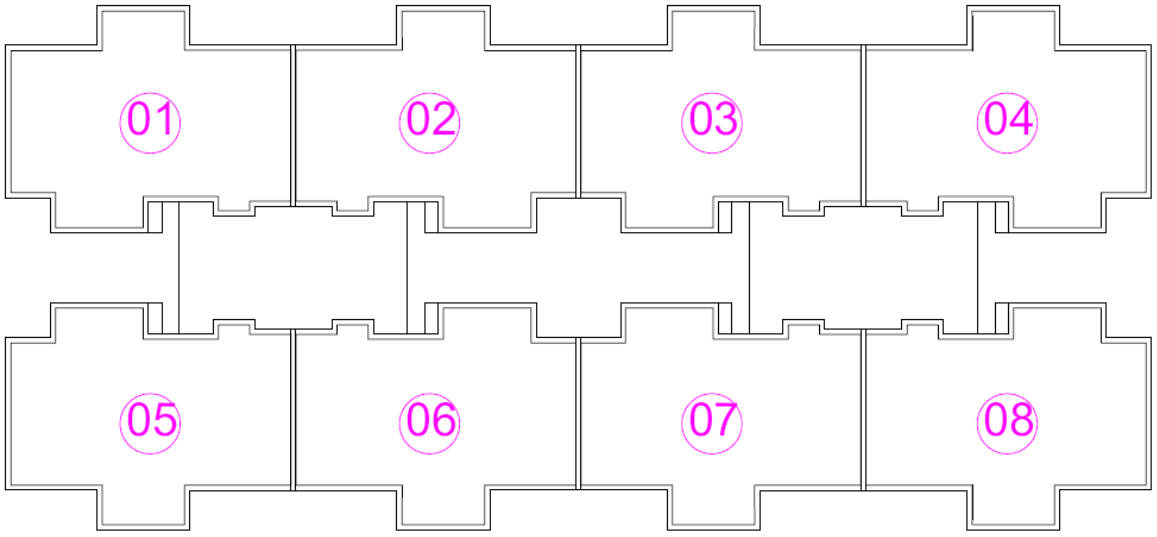
4	**ÁREA OCUPABLE A NIVEL DE PRIMER PISO (ÍNDICE DE OCUPACIÓN):** El índice de ocupación según la norma en este análisis es 0.50% del área útil. **Articulo 353 Parágrafo 1. Los índices de ocupación en el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo se calculan sobre el área neta urbanizable.**	17.627,54
5	**DETERMINACION DEL AREA CONSTRUIBLE SEGÚN EL INDICE DE CONSTRUCCION TOPE**	59.933,64

<table>
<tr><td></td><td>Artículo 350. Índice de Construcción Tope para el Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. El índice de construcción tope aplicable en el tratamiento urbanístico de desarrollo es de uno punto cinco (1,5) sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda NO VIS, comercio y servicios. Y de uno punto siete (1,7) sobre el área neta urbanizable para proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS).</td><td></td></tr>
<tr><td>6</td><td>DETERMINACIÓN DEL ÁREA PRIVADA VENDIBLE DE TODA LA CONSTRUCCION PERMITIDA SEGÚN LA NORMA Y LOS INDICES:
Se descuenta del área anterior las áreas correspondientes a muros, circulaciones y punto fijo comunes, las cuales fueron estimadas en un 20% del área anteriormente determinada.</td><td>47.946,91</td></tr>
<tr><td>7</td><td>DETERMINACIÓN DEL NÚMERO DE APARTAMENTOS ENTRE EL PISO UNO Y EL PISO TRECE DEL PROYECTO:
Según las características del entorno se considera que el área de los apartamentos no puede superar los 39,00/M2. Entonces dividimos el área anterior entre 39,00/M2 para encontrar el número de apartamentos. Se estiman 1.229 apartamentos de 39,00 m2 áreas privadas</td><td>1229,40</td></tr>
<tr><td>8</td><td>NOTA IMPORTANTE EN BIEN DEL PROYECTO SEGÚN ARTICULO 328
Cesión Adicional por Aumento de Densidad. Se deberán dar cesiones adicionales de espacio público cuando se exceda la densidad de ciento veinte (120) viviendas por hectárea neta urbanizables en el caso de la vivienda No VIS; ciento cuarenta (140) viviendas por hectárea neta urbanizable en el caso de vivienda de interés social (VIS); y ciento cincuenta (150) viviendas por hectárea neta urbanizable para vivienda de interés prioritario (VIP), conforme lo establecido en la siguiente tabla:
<table>
<tr><th colspan="2">Vivienda VIP</th></tr>
<tr><td>1. Hasta 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.</td><td>Las cesiones obligatorias establecidas en el Artículo 327.</td></tr>
<tr><td>2. Mayores a 150 viviendas por hectárea neta urbanizable.</td><td>Las anteriores más 12 m² por cada vivienda adicional.</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>DENSIDAD</th></tr>
</table>
<table>
<tr><td>Área Bruta</td><td>37.181,21</td></tr>
<tr><td>Área Neta Urbanizable</td><td>35.255,08</td></tr>
<tr><td>Densidad Norma (Viv/ha)</td><td>150</td></tr>
<tr><td>Viviendas según norma</td><td>529</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

9	**ANALISIS DEL PROYECTO FRENTE AL ARTICULO 328** Se realiza un análisis frente a la cantidad de unidades que asume el proyecto con su índice de construcción tope, para esto tenemos según los cálculos aproximadamente 1.229 unidades de vivienda VIP que frente al artículo equivalen: 1.229 und (por índices) - 529 und (art 328) = 700 unidades de vivienda, para cesiones adicionales de 8,400 metros cuadrados. Representando un área muy extensa. teniendo en cuenta que contamos con un área de 25,736 m^2 tendríamos que restarle los 8,400 m^2 para un total de 17,336 m^2. Al realizar este ejercicio se debe entender que es importante, buscar en esa área la cabida de los parqueaderos (380 unidades carros y 61 motos) y teniendo en cuenta el área final del lote útil inferior al 50% del área bruta, Tendría que ejecutarse 12 torres de 13 pisos con 8 apartamentos por piso, su ocupación en primer piso no daría pie para los parqueaderos y zonas comunes. Reducir el número de torres implica en aumentar de altura a 10 torres de 16 pisos y aun así tendría poca cabida para las zonas sociales. Teniendo en cuenta los actuales macroproyectos ejecutados y en construcción como Hacienda Cachipay, Ciudad Meléndez, Plan Parcial el Capricho, Ciudad Guabinas entre otros, no presentan una altura superior a los 10 pisos para vivienda VIS y no se evidencia proyecto alguno de VIP con la misma altura. En conclusión, existen varios factores para determinar la viabilidad (área de terreno, capacidad de parqueo, vías de circulación y zonas sociales o comunes). Por tal motivo el avaluador después de diseñar y proyectar la mayor cantidad de apartamentos posibles donde la capacidad vehicular y de zonas comunes sea acorde con el mercado. Se proyecta una cesión por mayor densidad de 5193 m^2 habilitando la posibilidad de construir 432 viviendas más. Para un total de 960 apartamentos. Representados en 12 torres de 10 pisos con 8 apartamentos 298 garajes y 48 de motos. Zonas sociales entre otras. CONCLUSION: Se decide trabajar con menos del ICT para que después de realizar las cargas de cesiones por aumento de densidad más las cesiones correspondientes del 27% y el área de proyección vial. Proporcionen un área útil para ejecutar un buen proyecto con buenos aprovechamientos.



10	**DETERMINACION DEL AREA CONSTRUIBLE** Se decide construir 12 torres de 10 pisos, cada torre con un área de 391m^2 en primer piso (Basados en un proyecto real actualmente en venta). 391m2*12 torres = 4696 m^2 área en primer piso ocúpale a su vez la multiplicamos por la cantidad de pisos (10) para un total de 46.920 m^2	46.920,00
11	DETERMINACION DEL AREA VENDIBLE Se descuenta un 20% por puntos fijos, muros y zonas de circulación = 9.384m2	37.536,00



TORRE 391 m2
Apartamento area privada 39 m2
Apartamento area construida 43.50 m2



APTO TIPO 1



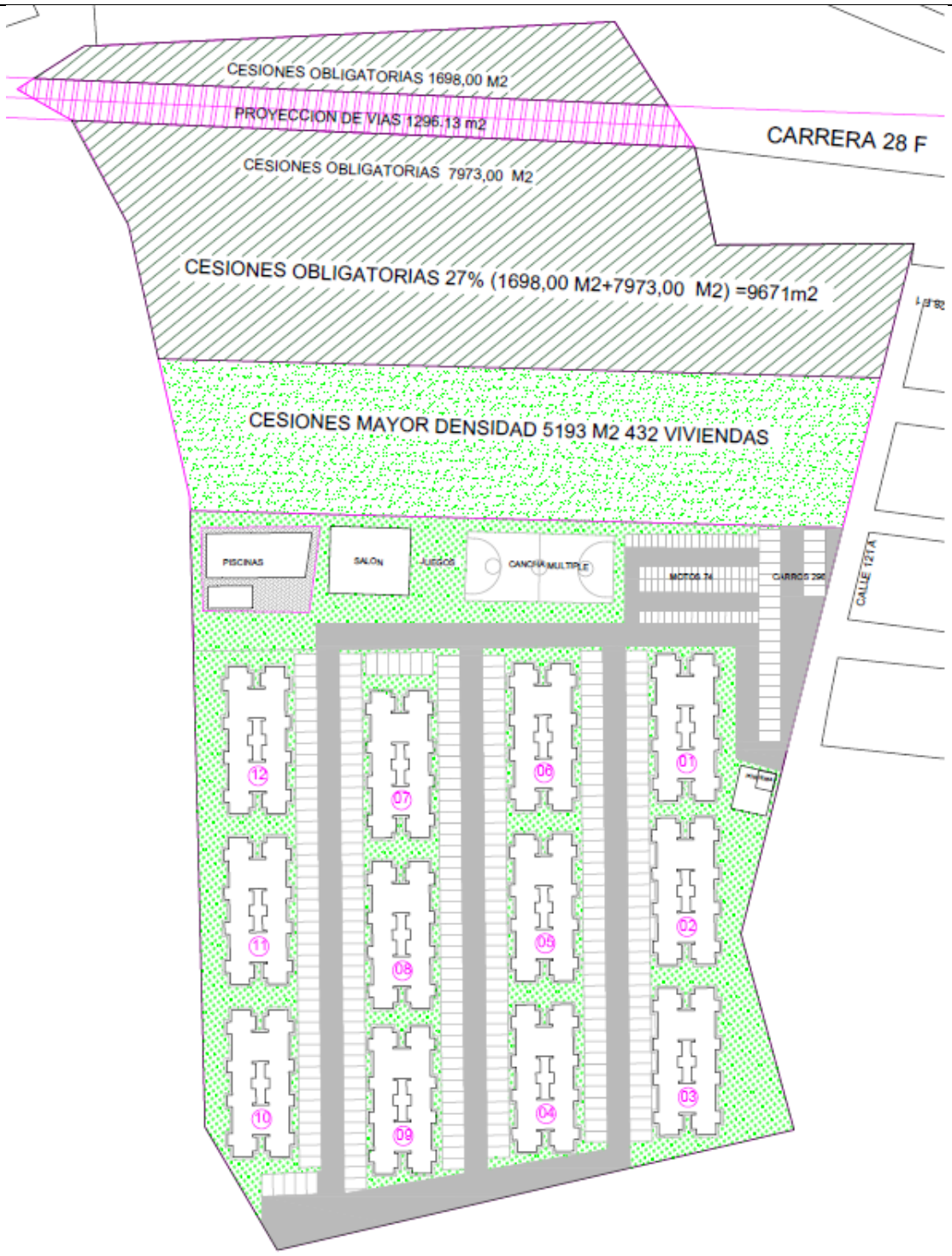
APTO TIPO 1 OPCION 4

Nota: Las imágenes de los apartamentos hace parte de un proyecto de vivienda de interés prioritario actualmente en venta por la constructora COSENZA. Se toma como base dicha información para tener una valoración y cálculos de obra mas acertados. Cabe resaltar los cálculos, diseños, cantidades de obra, urbanismos y costos fueron concertados y comparados con obras y

macroproyectos actualmente en construcción.

12	**DETERMINACION DEL NUMERO DE PISOS SEGÚN EL AREA CONSTRUIDA** Se divide el área total construida por el área ocúpale en primer piso. Nota: Las alturas hacen parte de un diseño constructivo, de igual forma determinan el número de parqueaderos, en este caso tendremos en cuenta un numero par de apartamentos normalmente implementado en una torre. Ocho (8) apartamentos por piso, en doce (12) torres de diez (10) pisos. Diez (10) pisos por ocho (8) unidades de apartamentos son = Ochenta (80) apartamentos por torre, multiplicado por el número de torres que son doce (12) 80*12= Novecientos sesenta (960) apartamentos.	10,00
13	**CESION POR AUMENTO DE DENSIDAD** Como mencionamos anteriormente por más de 150 unidades por hectárea debe ceder 12m^2 por cada unidad de vivienda según el Artículo 328. Entonces 960 unidades de vivienda - 529 unidades (art 328) = 431 unidades que equivalen a 431 * 12m2= 5.172m^2	5.172,00
14	**ANALISIS FINAL DE AREAS PARA EL PROYECTO** El índice de construcción utilizado es inferior del tope. Para este inmueble como lo mencionamos anteriormente es 1,33 aproximadamente lo que equivale a 35.255,08*1.33= 46.920m^2 equivalente al primer análisis ítem 10 el cual se mantiene, por el cálculo de densidad además de las demás zonas cubiertas que exige el proyecto como parqueaderos y zonas comunes. El índice de ocupación para este inmueble según el área neta urbanizable es del 0,50 que equivalen al 17.627,54m^2 lo cual no infiere ya que tenemos 12 torres cada una sobre primer piso con 391 m^2 aproximadamente para un total de 4692 m^2 de ocupación Lo anterior muestra que los cálculos iniciales cumplen con la norma.	

A CONTINUACION PROYECCION Y DISTRIBUSION DE AREAS VIP (Fuente: Proyecto y dibujo Diego Vargas)



(Fuente: Proyecto y dibujo Diego Vargas)

RENDERS DEL PROYECTO PLANTEADO



VISTA COMPLETA DEL PROYECTO (Fuente: Proyecto y dibujo Diego Vargas)



VISTA INTERIOR (Fuente: Proyecto y dibujo Diego Vargas)



VISTA POSTERIOR DEL PROYECTO Y ZONAS SOCIALES (Fuente: Proyecto y dibujo Diego Vargas)



PARQUEADEROS SEGÚN EXIGENCIA VIP	
ITEMS	**No**
GARAJES 1 * 4 APTOS	240
VISITANTES 1 * 20 APTOS	48
MOVILIDAD REDUCIDA 1* 5 G.V	10
MOTOS 1 * 5 GARAJES PRO	48
BICICLETAS 1 * 5 GARAJES PRO	48
TOTAL, UNIDADES	**394**

15	**DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL TOTAL DE LOS APARTAMENTOS:** Se trata de un proyecto de vivienda de interés prioritario de 90 salarios mínimos $104.400.000 por un total de 960 viviendas		$100.224.000.000
	VALOR TOTAL VENTAS DEL PROYECTO:	**$100.224.000.000,00**	**100,00%**
16	**DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO**		
	COSTOS DIRECTOS: Se considera que los costos directos de construcción pueden alcanzar el 62,00% del valor total de las ventas del proyecto.	$ 62.135.061.125,52	62,00%
	VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO:	**$ 62.135.061.125,52**	**62,00%**

COSTOS DEL PROYECTO			
ITEM	**AREA**	**VALOR POR M2**	**TOTAL**
CONSTRUCCION TORRE	46.920,00	$ 1.238.313,56	$ 58.101.672.203,39
CERRAMIENTO	574,29	$ 415.388,98	$ 238.553.739,08
PISCINA	278	$ 890.315,25	$ 247.507.640,68
SALONES, PORTERIA Y LOBBY	350	$ 1.824.296,61	$ 638.503.813,56
JUEGOS INFANTILES	GLOBAL	$ 59.322.033,90	$ 59.322.033,90
ADECUACION ZONA VERDE INTERNA	5.000,00	$ 211.864,41	$ 1.059.322.033,90
ZONA DURA DE PARQUEO	11000	$ 137.552,54	$ 1.513.077.966,10
TANQUE CONCRETO	400	$ 692.754,24	$ 277.101.694,92
TOTAL			**$ 62.135.061.125,52**

Nota importante: Los costos del proyecto hacen parte de los cálculos realizados de construcción según la proyección. Los valores presentados para los costos se descuentan los indirectos toda vez el proyecto contiene los mismos. En los anexos del informe se insertan los presupuestos de las construcciones.

	DETERMINACIÓN DE LOS COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO			
17	**COSTOS INDIRECTOS:** Se aplica el porcentaje correspondiente sobre el valor total de las ventas del proyecto.	HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN:	$ 4.510.080.000,00	4,50%
		HONORARIOS DE GCIA. Y VENTAS:	$ 2.004.480.000,00	2,00%
		HONORARIOS DE DISEÑO:	$ 1.503.360.000,00	1,50%
		PUBLICIDAD:	$ 1.002.240.000,00	1,00%
		IMPUESTOS:	$ 4.510.080.000,00	4,50%
		SEGUROS:	$ 1.804.032.000,00	1,80%
		GASTOS LEGALES:	$ 701.568.000,00	0,70%
		COSTOS FINANCIEROS:	$ 2.004.480.000,00	2,00%
	VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO:		**$18.040.320.000,00**	**18,00%**

	DETERMINACIÓN DE OTROS COSTOS DEL PROYECTO		
18	URBANISMO DEL PROYECTO: Se plantea un urbanismo sobre el área bruta.	$ 2.806.272.000,00	2,80%
	UTILIDAD DEL PROYECTO: Se estimó en el 10,5% del valor total de las ventas.	$ 10.523.520.000,00	10,50%
	Se considera que no existe riesgo en el proyecto.		0,00%
	VALOR TOTAL OTROS COSTOS DEL PROYECTO:	**$ 13.329.792.000,00**	**13,30%**

Presupuesto de Obra por Capítulos 2023

Capítulo	Descripción	Total, capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	$ 528.583.000,61	18,68%
2,00	CIMENTACIÓNES	$ 49.223.424,22	1,74%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	$ -	0,00%
4,00	MUROS Y REPELLOS	$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 99.592.093,94	3,52%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 78.220.550,32	2,76%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	$ 723.147.739,77	25,56%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	$ -	0,00%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	$ -	0,00%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	$ -	0,00%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	$ -	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$ -	0,00%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$ -	0,00%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	$ -	0,00%
15,00	PINTURAS	$ -	0,00%
16,00	CERRAJERÍA	$ -	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	$ 908.071.287,72	32,10%

18,00	ASEO Y MAQUINARIA	$	299.311.511,72	10,58%
19,00	PERSONAL DE OBRA	$	142.859.671,50	5,05%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	$	2.829.009.279,80	100,00%
	Valor m2	$	76.087,50	
0%	m2 costos indirectos	$	-	
	Valor total m2	$	76.087,50	
	Valor total m2 redondeado	$		76.000,00

Fuente: Base de valor realizado por las diferentes firmas que conforman el registro de avaluadores de la SAE. En dicha mesa participan los avaluadores que representan este informe de avalúo.
Nota: Se insertan resúmenes de los presupuestos. La ampliación en los anexos.

19	**RESUMEN DEL TOTAL DE COSTOS DEL PROYECTO**		
	VALOR TOTAL COSTOS DIRECTOS DEL PROYECTO:	$ 62.135.061.125,52	62,00%
	VALOR TOTAL COSTOS INDIRECTOS DEL PROYECTO:	$ 18.040.320.000,00	18,00%
	VALOR TOTAL OTROS COSTOS DEL PROYECTO:	$ 13.329.792.000,00	13,30%
	VALOR TOTAL DE LOS COSTOS DEL PROYECTO:	**$ 93.505.173.125,52**	**93,30%**
20	**DIFERENCIA DEL VALOR TOTAL DE LAS VENTAS MENOS EL VALOR DE COSTOS DEL PROYECTO**		
	VALOR TOTAL VENTAS DEL PROYECTO:	$ 100.224.000.000,00	100,00%
	MENOS TOTAL COSTOS DEL PROYECTO:	$ 93.505.173.125,52	93,30%
	SALDO RESIDUAL PARA EL LOTE DE TERRENO:	$ 6.718.826.874,48	6,70%
	VALOR COMERCIAL UNITARIO DEL LOTE DE TERRENO: ($6.718,826,874/37.181,21/m2)	$ 6.718.826.874,48	$ 180.704,90
	SE APROXIMA A:	**$**	**180.704,90**

CONCLUSION DE VALOR

El valor arrojado mediante el ejercicio planteado con una densidad alta de apartamentos en 10 pisos con un máximo aprovechamiento lo cual no se evidencia en la Ciudad de Cali hasta el momento (vivienda de interés prioritario en una altura superior a los 5 pisos). Sin embargo, en aras de obtener el mejor aprovechamiento del lote se plantea dicha densidad, con el fin de obtener un valor acertado

donde el comprador y el vendedor pueda observar el comportamiento de los valores resultantes al proyectar un conjunto de esa magnitud. El valor por metro cuadrado es de $180.000 mediante este ejercicio.

SEGUNDO EJERCICIO RESIDUAL

Para este análisis se revisa el entorno de la zona. En un 90% se trata de barrios de vivienda en loteo individual el cual fue planificado en su mayoría lotes de 60.00 metros cuadrados. Ver imagen:

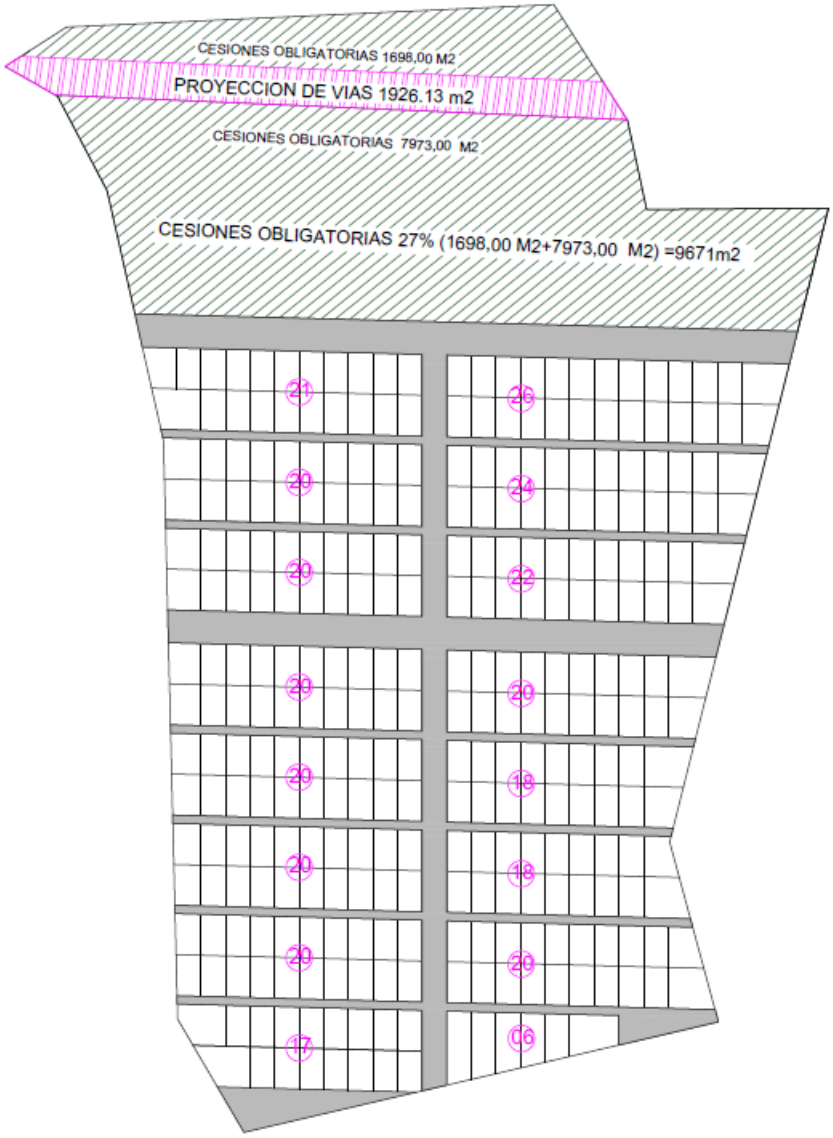


Fuente: Google Earth

En la imagen se puede evidenciar barrios conformados par pasajes y vías vehiculares, en loteo individual algunas zonas se observa vivienda en serie de interés social y de interés prioritario.
Dando continuidad a la ejecución de la comuna, se plantea sobre el lote objeto de avalúo el mismo desarrollo. Loteo individual. De esta forma aplicaremos el Método (técnica) residual del IGAC.

Establecida en la resolución 620 de 2008 con sus formulas derivadas y descritas en el articulado. Para ejecutar el Método Residual del IGAC; Identificaremos primero las variables:
De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, Para un lote en una Zona Residencial en tratamiento de Desarrollo.

Teniendo en cuenta las mismas variables como cesiones obligatorias, entrega de vías, índices entre otros.



Desarrollo: 16 manzanas con lotes de 60 metros cuadrados en su mayoría. Se proyectan vías en

pasaje para un mayor aprovechamiento, pero también se proyectan las vías vehiculares existentes de la zona. De esta forma le damos continuidad al planteamiento de la comuna y comprobamos el valor con otro proyecto. El planteamiento se realiza mediante Auto Cad para tener la mayor precisión posible.

ANALISIS DE AREAS

ITEM	m^2
AREA BRUTA	37.181,27
PROYECCION VIA CARRERA 28F	1.926
CESIONES OBLIGATORIAS	9.671
VIAS PROYECTADAS DE LA URBANIZACION	5.000,51
AREA NETA DEL LOTE	20.583,76
NUMERO DE LOTES APROXIMADO 60 m^2	343,06
PORCENTAJE DE OCUMACION	55,40%

%OC: % de ocupación: Es el Área neta urbanizable resultante de los descuentos hechos por cesiones de vías y zonas verdes al Área Bruta; por AutoCAD se calculó estas áreas a descontar en un 44,6% equivalente aprox (16.582,84/ m^2).
Área Bruta= 37.181.27/ m^2 – 16.582,84= 20.598,42/ m^2 Área **a Urbanizar**.

Vtu: Valor Terreno Urbanizado: Es el Valor del Terreno por metro cuadrado a como se transa en el sector; este se calcula con el Estudio de Mercado realizado en el sector y en zonas análogas (se anexa al informe).

g- Ganancia %: Ganancia que espera obtener el constructor y/o urbanizador, equivalente al 12% según experiencia, cálculos y conceptos recogidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, de sus afiliados constructores, urbanizadores e inmobiliarios para este tipo de proyectos.

Cf- Costos Financieros: Costos financiero equivalente al 4%, dato según experiencia, cálculos y conceptos recogidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, de sus afiliados constructores, urbanizadores e inmobiliarios.

Cv- Costos de Ventas: Son costos de publicidad, papelería, notariales y otros; según cálculos y conceptos recogidos por la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, de sus afiliados constructores, urbanizadores e inmobiliarios.

Cu- Costo de Urbanismo: Para este tipo de predio según su tamaño- localización y otros; se ha calculado $76.000 por metro cuadrado, según información suministrada a la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle; por sus afilados constructores y urbanizadores.

A continuación, se plantea datos de urbanismo de acuerdo a los cálculos realizados por el avaluador sobre el área de terreno bruta.

Presupuesto de Obra por Capítulos 2023				
Capítulo	Descripción		Total, capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	$	528.583.000,61	18,68%
2,00	CIMENTACIÓNES	$	49.223.424,22	1,74%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	$	-	0,00%
4,00	MUROS Y REPELLOS	$	-	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$	99.592.093,94	3,52%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$	78.220.550,32	2,76%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	$	723.147.739,77	25,56%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	$	-	0,00%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	$	-	0,00%
10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	$	-	0,00%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	$	-	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$	-	0,00%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$	-	0,00%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	$	-	0,00%
15,00	PINTURAS	$	-	0,00%
16,00	CERRAJERÍA	$	-	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	$	908.071.287,72	32,10%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	$	299.311.511,72	10,58%
19,00	PERSONAL DE OBRA	$	142.859.671,50	5,05%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	$	2.829.009.279,80	100,00%
	Valor m^2	$	76.087,50	
0%	m^2 costos indirectos	$	-	
	Valor total m^2	$	76.087,50	
	Valor total m^2 redondeado	$		76.000,00

VTB- Valor Terreno Bruto: Valor por metro cuadrado del terreno en bruto, resultado del ajuste y cálculos de todas estas variables.

A continuación, Cuadro Método (técnica) Residual.

Para realizar el respectivo calculo. Cabe aclarar que se realiza un estudio de mercado en la zona y así determinar el valor de metro cuadrado de aérea útil. Es importante aclarar al lector que los valores arrojados de la investigación corresponden a lotes de 60 metros cuadrados pertenecientes a urbanizaciones que ya realizaron sus debidas cesiones obligatorias, pagos, entrega gratuita de áreas viales y asumieron los costos de urbanismo. Por lo tanto, este valor arrojado es superior a un predio que no ha realizado ningún tipo de entrega ni urbanismo. El ejercicio busca llegar a dicho valor de acuerdo a los parámetros exigidos en la norma, con un proyecto que sea congruente y comercialmente aplique en el sector.

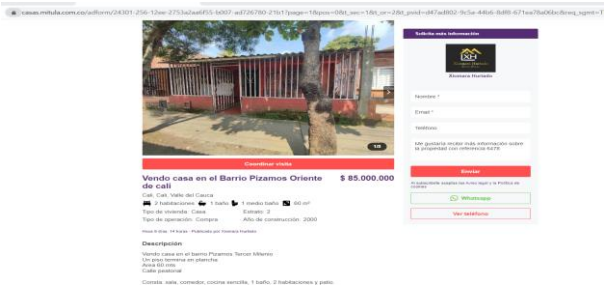
VALOR TERRENO URBANIZADO=Vtu: Para hallar esta variable de entrada, se calcula con el procedimiento en un trabajo de campo en la zona donde se encuentra el predio, tomando datos de transacciones y ofrecimientos, de inmuebles con características similares al aquí avaluado, para posteriormente aplicar las fórmulas estadísticas de la media aritmética, desviación standard y

coeficiente de variación, cuando el coeficiente de variación sea inferior a un 7.5% la medida aritmética se podrá adoptar como el más gravable precio asignable al valor, según la Resolución 620 del IGAC.

ANEXAMOS ESTUDIO DE MERCADO:
A continuación, se muestra el estudio de mercado en la zona, para determinar el valor por m2 de lotes urbanizados:

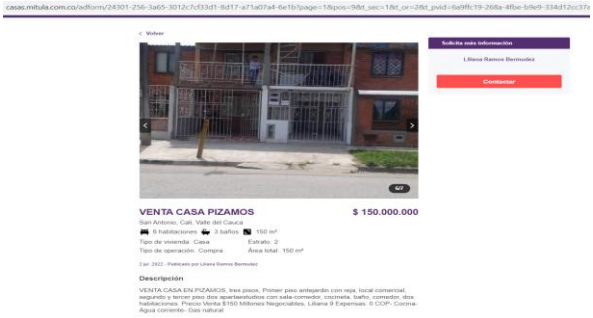
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
1	PIZAMOS	CASA	60,00	50,00	$ 85.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-12ee-2753a2aa6f55-b007-ad726780-21b1?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d47ad802-9c5a-44b6-8df8-671ea78a06bc&reg_sgmt=TU9CSUxFO1NFTztTRVJQOw%3D%3D

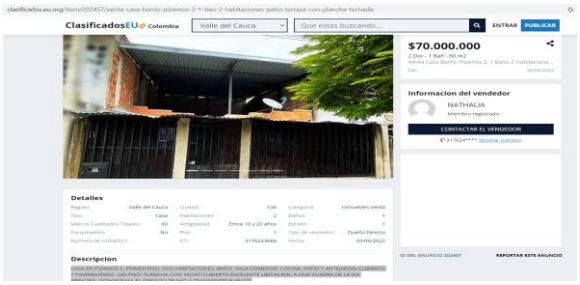
Vendo casa en el barrio Pizamos Tercer Milenio
Un piso termina en plancha
Area 60 mts
Calle peatonal
Consta: sala, comedor, cocina sencilla, 1 baño, 2 habitaciones y patio.
Valor de venta 85 millones negociables
Solo pago de Contado/ no creditos/ no bancos.

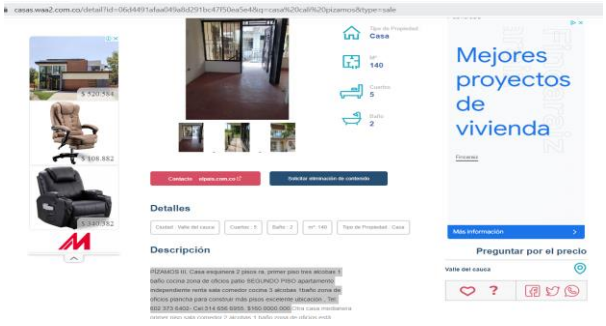


Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
2	PIZAMOS	CASA	60,00	150,00	$ 150.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3a65-3012c7cf33d1-8d17-a71a07a4-6e1b?page=1&pos=9&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=6a9ffc19-268a-4fbe-b9e9-334d12cc37ad&reg_sgmt=TU9CSUxFO1NFTztTRVJQOw%3D%3D

VENTA CASA EN PIZAMOS, tres pisos, Primer piso antejardin con reja, local comercial, segundo y tercer piso dos apartaestudios con sala-comedor, cocineta, baño, comedor, dos habitaciones. Precio Venta $150 Millones Negociables, Liliana 9 Expensas: 0 COP- Cocina- Agua corriente- Gas natural

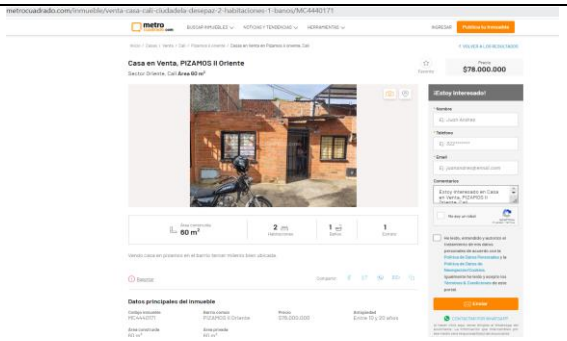


Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
3	PIZAMOS	CASA	60,00	50,00	$ 70.000.000	https://clasificados.eu.org/item/202457/venta-casa-barrio-pizamos-2-1-bao-2-habitaciones-patio-terraza-con-plancha-techada
CASA EN PIZAMOS 2, PRIMER PISO: DOS HABITACIONES, BAÑO, SALA-COMEDOR, COCINA, PATIO Y ANTEJARDIN CUBIERTO Y PAVIMENTADO. 2do PISO: PLANCHA CON TECHO CUBIERTO EXCELENTE UBICACION, A UNA CUADRA DE LA VIA PRINCIPAL DONDE PASA EL SERVICIO DE MIO Y TRANSPORTE PUBLICO						

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
4	PIZAMOS	CASA	60,00	140,00	$ 160.000.000	https://casas.waa2.com.co/detail?id=06d4491afaa049a8d291bc47f50ea5e4&q=casa%20cali%20pizamos&type=sale
PÍZAMOS III, Casa esquinera 2 pisos ra, primer piso tres alcobas 1 baño cocina zona de oficios patio SEGUNDO PISO apartamento independiente renta sala comedor cocina 3 alcobas 1baño zona de oficios plancha para construir más pisos excelente ubicación , Tel: 602 373 6402- Cel:314 656 6955. $160.0000.000.						

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
5	PIZAMOS	CASA	60,00	50,00	$ 78.000.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cali-ciudadela-desepaz-2-habitaciones-1-banos/MC4440171

Vivienda de un piso 60 m2 de terreno



ANALISIS DE LAS CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS

Se realiza análisis, calculo y descuento de las construcciones para obtener el valor del componente tierra.

#	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	20	100	20%	3	27,93%	$1.416.611,00	$ 395.632,54	$ 1.020.978,46
2	20	100	20%	3	27,93%	$ 1.133.997,00	$ 316.703,82	$ 817.293,18
3	20	70	29%	3	33,14%	$ 1.216.113,00	$ 403.049,85	$ 813.063,15
4	20	100	20%	3	27,93%	$1.216.113,00	$ 339.637,25	$ 876.475,75
5	20	70	29%	3	33,14%	$ 1.416.611,00	$ 469.499,84	$ 947.111,16

COSTOS DE CONSTRUCCION

ACTUALIZADO MARZO 2023

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
PRELIMINARES	5,15%	4,01%	2,43%	2,01%	1,97%	1,78%	1,45%	0,95%
CIMENTACION	12,47%	10,20%	5,21%	5,27%	5,55%	4,60%	4,02%	2,64%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,66%	5,12%	2,28%	2,07%	2,21%	1,68%	1,15%	0,76%
ESTRUCTURAS	19,42%	20,75%	20,73%	18,77%	17,78%	15,66%	11,70%	7,69%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	15,12%	14,08%	10,94%	12,33%	11,71%	12,91%	9,68%	6,36%
CUBIERTAS	12,91%	15,47%	12,19%	13,23%	12,27%	11,49%	4,90%	4,14%
PISOS	0,17%	3,59%	8,67%	7,48%	6,96%	7,36%	5,74%	21,59%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,23%	7,47%	6,01%	6,08%	6,94%	6,27%	5,39%	3,54%
INSTALACIONES ELECTRICAS	8,83%	7,34%	3,73%	2,99%	3,33%	3,59%	2,34%	1,54%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	1,20%	0,83%	1,07%	1,05%	1,10%	0,97%	0,70%	1,54%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	2,12%	7,47%	6,20%	5,54%	4,66%	9,27%	10,14%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,19%	3,16%	7,98%	11,87%	12,22%	14,89%	19,76%	13,46%
PINTURA	2,92%	2,36%	4,23%	4,90%	4,68%	4,02%	3,02%	1,99%
VARIOS	3,16%	2,62%	3,84%	3,13%	4,16%	5,94%	16,29%	20,64%
OBRAS EXTERIORES	1,04%	0,89%	3,21%	2,62%	3,57%	4,18%	4,60%	3,03%
COSTO TOTAL S/N ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR m² REPOSICION A NUEVO - INCL AIU	$1.216.113 /m²	$1.416.611 /m²	$1.522.692 /m²	$1.786.491 /m²	$1.934.681 /m²	$2.313.753 /m²	$3.115.878 /m²	$4.726.633 /m²
%CI (INCLUIDO)	17,73%	19,95%	21,13%	22,21%	22,79%	26,13%	26,23%	25,93%
TOTAL MANO DE OBRA	25,26%	23,97%	23,12%	23,05%	23,67%	21,65%	17,44%	12,82%
TOTAL MATERIALES	63,58%	66,55%	68,21%	68,30%	67,53%	70,63%	76,84%	83,25%
TOTAL EQUIPOS	8,77%	7,02%	5,99%	6,09%	6,34%	5,54%	4,21%	2,90%
TOTAL TRANSPORTE	2,40%	2,45%	2,68%	2,55%	2,46%	2,18%	1,51%	1,04%

RESUMEN DE DATOS

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	PIZAMOS	CASA	60,00	50,00	$ 85.000.000	$ 80.750.000	$ 1.020.000	$495.833
2	PIZAMOS	CASA	60,00	140,00	$ 150.000.000	$ 142.500.000	$ 815.000	$473.333
3	PIZAMOS	CASA	60,00	50,00	$ 70.000.000	$ 66.500.000	$ 815.000	$429.167
4	PIZAMOS	CASA	60,00	140,00	$ 160.000.000	$ 152.000.000	$ 875.000	$491.667
5	PIZAMOS	CASA	60,00	50,00	$ 78.000.000	$ 74.100.000	$ 945.000	$447.500

PROMEDIO	$467.500
DESV. ESTAND.	$28.680
COEF. VARIAC.	6,13%
LIM SUP	$496.180
LIM INF	$438.820
VALOR ADOPTADO	**$467.500**

Se encontraron cinco datos de mercado, arrojando un promedio de $467.500, un límite superior de $496.180 y un límite inferior de $438.820. Adoptamos el valor del promedio toda vez se necesita obtener un valor medio ya que no se están comparando áreas del lote objeto de avalúo con las ofertas aquí puestas.

CALCULOS MATEMATICOS APLICACIÓN ARTICULO 15 DE LA RESOLUCION 620 DEL IGAC

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

%A Util	*Vtu*	*g (%)*	*Cf*	*Cv*	*Cu*	**VTB**

55,4%	**$ 467.500**	**12%**	**4%**	**3%**	**76.000**	**$ 181.425**
% Area UTIL	Vr tierra urbanizada	% ganancia	costos financieros	Costos de venta	Costos de urbanismo	**Valor de la Tierra en bruto**

El valor de metro cuadrado del área bruta arrojado es $ 181.000. Por lo tanto, se corrobora el valor inicial antes expuesto en el primer ejercicio.

CONSIDERACION DE LAS CONSTRUCCIONES

Toda vez el análisis se basa en el mayor y mejor uso del bien inmueble y realizando un análisis residual con un proyecto de vivienda de interés social prioritario. Es importante recordar lo descrito en el Articulo 14 de la Resolución 620 de 2008 marco jurídico del avalúo.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

A continuación, el certificado del avalúo:

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

11. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO

Tipo de Inmueble: Lote
Dirección: Calle 121 No 28-00
Barrio: Pizamos I
Distrito de Santiago de Cali
76001010021010001004300000043 MATRICULA INMOBILIARIA 370-165332

DESCRIPCION	AREA m²	VALOR m²	SUB-TOTAL
TERRENO MI 370-165332	18.308,00	$ 180.000,00	$ 3.295.440.000,00
TOTAL			**$** 3.295.440.000,00

SON. TRES MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

Santiago de Cali, julio 10 de 2023.

Cordialmente,

OMAR CARDONA MEDINA Avaluador designado R.A.A. # AVAL-76305323	**DIEGO ALEXANDER VARGAS MEJÍA** Coordinador R.A.A. AVAL-94073931

LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA
Representante Legal
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S

12. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de GESTIÓN PREDIALINMOBILIAIRIA BOLAÑOS S.A.S.

13. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer.
2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe.
3. GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, así como los miembros que participaron para la valoración y estudio no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio.
4. Los honorarios de GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, NO dependen de aspectos del informe.
5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.
6. GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, ha cumplido los requisitos de formación de su profesión.
7. GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S. tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando.
8. Los responsables de GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, han realizado una visita ó verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

14. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):

GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS. manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ó propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.

15. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

	
OBJETO DE AVALUO	FACHADA
	
FACHADA	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES
	
INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES

	
INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES
	
INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES
	
INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES

	
INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES
	
INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES
	
INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES	INTERIOR DEL PREDIO - CONSTRUCCIONES

16. ANEXOS LOCALIZACION



Fuente: Google Earth.

17. PRESUPUESTO DE OBRA

APARTAMENTOS DETALLE- valores por m² construido

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION APARTAMENTOS EN CALI - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ACTUALIZADO MZO 2023

ACTIVIDADES	ESTRATO 1 VIP	ESTRATO 1 VIS	ESTRATO 2	ESTRATO 3	ESTRATO 4	ESTRATO 5	ESTRATO 6	ESTRATO 6 LUJO
PRELIMINARES	1,02%	0,92%	0,94%	0,78%	0,81%	0,41%	0,48%	0,35%
CIMENTACION	23,20%	20,88%	18,14%	16,78%	14,82%	5,74%	3,48%	2,53%
DESAGUES E INST SUBTERRANEAS	0,91%	0,71%	0,63%	0,54%	0,42%	5,88%	2,77%	2,02%
ESTRUCTURAS	31,58%	26,59%	26,10%	24,48%	21,72%	25,29%	18,94%	13,76%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	2,55%	2,82%	2,21%	2,03%	1,74%	5,82%	9,92%	7,21%
CUBIERTAS	0,69%	0,84%	1,85%	1,69%	1,50%	2,30%	5,33%	5,21%
PISOS	2,96%	5,72%	8,45%	7,73%	6,83%	7,20%	7,69%	10,75%
INST HCAS Y SANITARIAS	3,44%	2,80%	2,74%	2,46%	2,97%	4,24%	2,14%	1,55%
INSTALACIONES ELECTRICAS	7,08%	7,73%	4,98%	4,54%	4,67%	6,20%	3,53%	2,94%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	0,00%	0,81%	1,53%	1,53%	1,77%	2,62%	1,70%	2,52%
APARATOS SANITARIOS	1,53%	1,94%	3,37%	3,62%	5,36%	7,88%	4,30%	11,37%
CARP METALICA Y DE MADERA	2,81%	2,41%	6,43%	10,40%	11,59%	10,47%	7,13%	7,68%
PINTURA	0,00%	6,64%	6,11%	5,86%	4,41%	1,68%	2,00%	1,45%
VARIOS	2,01%	1,65%	1,11%	1,78%	1,26%	0,90%	8,00%	10,60%
OBRAS EXTERIORES	20,21%	17,53%	15,42%	15,78%	20,15%	13,36%	22,59%	20,06%
VR TOTAL S/N ESTRATO	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
% CI (INCLUIDO)	17,61%	19,38%	16,23%	16,64%	16,96%	17,52%	18,81%	19,60%
VALOR m² REPOSICION	**1.461.210**	**1.674.263**	**1.786.808**	**2.042.624**	**2.310.372**	**2.435.433**	**2.923.256**	**4.050.121**
TOTAL MANO DE OBRA	15,92%	17,97%	19,58%	18,07%	17,21%	18,63%	17,82%	12,89%
TOTAL MATERIALES	71,38%	70,09%	68,98%	71,19%	72,40%	73,51%	74,80%	81,77%
TOTAL EQUIPOS	10,66%	9,84%	8,74%	8,30%	8,12%	6,32%	5,78%	4,18%
TOTAL TRANSPORTE	2,04%	2,10%	2,70%	2,43%	2,27%	1,55%	1,61%	1,16%

Fuente: Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

CARACTERISTICAS PARA ANALISIS REPOSICION VARIOS TIPOS DE CONSTRUCCIONES - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA - CERRAMIENTOS - ACTUALIZADO A MAYO 2023

altura / tipo	paral en madera inmunizada + alambre puas+swingle a	parales concreto + alambre puas	malla galvanizada sobre viga concreto	malla galvanizada sobre concreto ciclopeo 0.5 * .3	malla galvanizada sobre murete ladrillo visto	muro en bloque	ladrillo visto
h=1,0 m	$32.849 /m	$39.909 /m	$132.935 /m	$176.451 /m	$233.559 /m	$175.717 /m	$196.231 /m
h=1,5 m	$45.736 /m	$56.327 /m	$155.835 /m	$199.352 /m	$202.585 /m	$210.356 /m	$241.126 /m
h=1,8 m	$59.128 /m	$71.836 /m	$169.585 /m	$213.101 /m	$216.335 /m	$231.139 /m	$268.063 /m
h=2,0 m	$65.697 /m	$79.818 /m	$178.757 /m	$222.274 /m	$225.507 /m	$244.994 /m	$286.021 /m
h=2,5 m	$82.122 /m	$99.773 /m	$213.444 /m	$280.805 /m	$340.297 /m	$340.098 /m	$391.382 /m
h=3,0 m	$141.086 /m	$119.727 /m	$248.337 /m	$303.760 /m	$375.190 /m	$490.159 /m	$551.700 /m
h=3,5 m	$114.970 /m	$139.682 /m	$271.299 /m	$326.722 /m	$417.875 /m	$543.353 /m	$615.150 /m
h=4,0 m	$131.395 /m	$159.637 /m	$306.022 /m	$361.445 /m	$452.598 /m	$660.833 /m	$742.887 /m
h=4,5 m	$147.819 /m	$179.591 /m	$354.864 /m	$384.421 /m	$501.440 /m	$727.675 /m	$819.986 /m
h=5,0 m	$120.778 /m	$90.092 /m	$377.840 /m	$407.397 /m	$524.417 /m	$864.946 /m	$967.513 /m
vida util estimada	**50 años**	**50 años**	**50 años**	**50 años**	**50 años**	**100 años**	**100 años**

NOTA: VALOR POR METRO LINEAL - CHEQUEAR CON LA ALTURA DE LA COLUMNA IZQUIERDA

Lonja de Propiedad Raiz de Cali y Valle del Cauca
VALOR DE REPOSICION A NUEVO /m² - PAVIMENTOS RIGIDOS - OCT-DIC 2022

CAPACIDAD PAVIMENTO/ ESPESOR	8,0 cm	10,0 cm	15,0 cm	20,0 cm	25,0 cm	30,0 cm
EXCAVACION	$ 4.917 /m²	$ 5.122 /m²	$ 5.634 /m²	$ 6.147 /m²	$ 6.659 /m²	$ 7.171 /m²
MR 36	$ 53.872 /m²	$ 67.340 /m²	$ 101.010 /m²	$ 134.680 /m²	$ 168.350 /m²	$ 202.020 /m²
MR 38	$ 55.795 /m²	$ 69.744 /m²	$ 104.616 /m²	$ 139.488 /m²	$ 174.360 /m²	$ 209.232 /m²
MR 40	$ 57.718 /m²	$ 72.148 /m²	$ 108.222 /m²	$ 144.296 /m²	$ 180.370 /m²	$ 216.444 /m²
MR 42	$ 59.770 /m²	$ 74.712 /m²	$ 112.068 /m²	$ 149.424 /m²	$ 186.780 /m²	$ 224.137 /m²
MR 45	$ 61.821 /m²	$ 77.276 /m²	$ 115.915 /m²	$ 154.553 /m²	$ 193.191 /m²	$ 231.829 /m²
SUBBASE - 20 cm	$ 21.183 /m²	$ 21.183 /m²	$ 21.183 /m²	$ 21.183 /m²	$ 21.183 /m²	$ 21.183 /m²
SUBRASANTE - 20 cm	$ 6.759 /m²	$ 6.759 /m²	$ 6.759 /m²	$ 6.759 /m²	$ 6.759 /m²	$ 6.759 /m²
VALOR / m² MR 36	$ 104.599 /m²	$ 121.088 /m²	$ 162.312 /m²	$ 203.536 /m²	$ 244.760 /m²	$ 285.984 /m²
VALOR / m² MR 38	$ 106.918 /m²	$ 123.988 /m²	$ 166.661 /m²	$ 209.334 /m²	$ 252.008 /m²	$ 294.681 /m²
VALOR / m² MR 40	$ 109.238 /m²	$ 126.887 /m²	$ 171.010 /m²	$ 215.133 /m²	$ 259.256 /m²	$ 303.379 /m²
VALOR / m² MR 42	$ 111.711 /m²	$ 129.979 /m²	$ 175.648 /m²	$ 221.318 /m²	$ 266.987 /m²	$ 312.656 /m²
VALOR /m² MR 45	$ 114.185 /m²	$ 133.072 /m²	$ 180.287 /m²	$ 227.502 /m²	$ 274.718 /m²	$ 321.933 /m²
AIU	20,60%					

ACTIVIDADES / TIPO DE PISCINA	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D	TIPO E	TIPO F	TIPO G	TIPO H	TIPO I
PRELIMINARES	4,45%	4,19%	4,00%	3,77%	3,10%	3,55%	3,89%	3,53%	2,39%
CIMENTACION	3,94%	4,28%	5,73%	7,63%	12,72%	9,89%	12,42%	14,12%	10,73%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	9,80%	8,62%	7,23%	5,50%	2,58%	3,92%	2,82%	2,05%	1,82%
ESTRUCTURAS	19,95%	12,08%	25,81%	19,38%	29,53%	32,18%	27,89%	31,77%	15,87%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	6,49%	16,76%	6,60%	15,47%	15,62%	6,57%	14,16%	12,10%	17,65%
ENCHAPES	18,19%	18,63%	21,16%	21,05%	24,10%	23,89%	24,34%	26,66%	21,86%
EQUIPOS DE LIMPIEZA	12,56%	9,96%	8,75%	7,42%	2,69%	4,61%	3,82%	2,41%	22,62%
OTROS EQUIPOS	4,64%	3,68%	2,85%	3,36%	0,90%	1,45%	0,90%	0,52%	0,61%
VARIOS	15,50%	17,39%	13,47%	11,36%	5,78%	8,47%	5,24%	2,98%	3,55%
OBRAS EXTERIORES	4,47%	4,41%	4,40%	5,05%	2,99%	5,48%	4,52%	3,86%	2,91%
VR ESTIMADO SEGÚN TIPO DE PISCINA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
VR/ m²	$1.655.618 /m²	$1.465.864 /m²	$1.188.098 /m²	$1.050.572 /m²	$704.864 /m²	$906.626 /m²	$750.731 /m²	$670.697 /m²	$1.317.442 /m²
COSTOS INDIRECTOS INCLUIDOS	22,41%	22,43%	25,97%	23,78%	19,09%	19,06%	19,62%	20,53%	19,85%
VR/m³	$1.391.575 /m³	$1.208.390 /m³	$900.974 /m³	$775.423 /m³	$367.264 /m³	$480.875 /m³	$390.530 /m³	$345.476 /m³	$275.157 /m³
ALTURA	1,5 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m	2,5 m	2,5 m	2,5 m	2,5 m	5,0 m
AREA	24 m²	32 m²	60 m²	105 m²	600 m²	313 m²	625 m²	1.250 m²	525 m²
VOLUMEN VASO	35 m³	46 m³	90 m³	158 m³	1.200 m³	625 m³	1.250 m³	2.500 m³	2.625 m³
ANCHO ANDENES	1,5 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m	1,5 m	2,5 m	2,5 m	2,5 m	2,5 m

Presupuesto de Obra por Capítulos 2023

Capítulo	Descripción	Total, capítulo	% en presupuesto
1,00	PRELIMINARES Y DEMOLICIONES	$ 528.583.000,61	18,68%
2,00	CIMENTACIÓNES	$ 49.223.424,22	1,74%
3,00	ESTRUCTURAS Y CONCRETOS	$ -	0,00%
4,00	MUROS Y REPELLOS	$ -	0,00%
5,00	INSTALACIONES SANITARIAS	$ 99.592.093,94	3,52%
6,00	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ 78.220.550,32	2,76%
7,00	INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES	$ 723.147.739,77	25,56%
8,00	INSTALACIONES INTERNAS DE GAS DOMICILIARIO	$ -	0,00%
9,00	ESTRUCTURAS DE CIELO RASO Y CUBIERTAS	$ -	0,00%

10,00	ACABADOS DE MUROS Y PISOS	$	-	0,00%
11,00	SANITARIOS ACCESORIOS Y ESPECIALES	$	-	0,00%
12,00	CARPINTERÍA MADERA	$	-	0,00%
13,00	CARPINTERÍA METÁLICA	$	-	0,00%
14,00	VIDRIOS Y FACHADAS	$	-	0,00%
15,00	PINTURAS	$	-	0,00%
16,00	CERRAJERÍA	$	-	0,00%
17,00	OBRAS EXTERIORES Y VÍAS	$	908.071.287,72	32,10%
18,00	ASEO Y MAQUINARIA	$	299.311.511,72	10,58%
19,00	PERSONAL DE OBRA	$	142.859.671,50	5,05%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	$	2.829.009.279,80	100,00%
	Valor m2	$	76.087,50	
0%	m2 costos indirectos	$	-	
	Valor total m2	$	76.087,50	
	Valor total m2 redondeado	$		76.000,00

PIN de Validación: b3630a52

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) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 23 de Marzo de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-76305323.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA 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
23 Mar 2017	**Regímen de Transición**	**13 Mayo 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, demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	**Regímen de Transición**	**13 Mayo 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales, lotes incluidos en estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales renovables, daños ambientales.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, demás construcciones civiles de infraestructura similar, presas, aeropuertos, muelles.

Fecha de inscripción	Regimen
23 Mar 2017	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de Conservación arquitectónica, monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Regimen
19 Mayo 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Avances de obras, incluye todos los inmuebles que no clasifiquen dentro de los numerales anteriores, centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	**Regímen de Transición**	**13 Mayo 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos , redes, main frames, periféricos espaciales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación, equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión de distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso, transporte automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Regimen	Fecha de actualización	Regimen
23 Mar 2017	**Regímen de Transición**	**13 Mayo 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso, producto terminado, establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Regimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

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

Fecha de inscripción	Regimen
15 Jul 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos, demás derechos de indemnización, cálculos compensatorios, cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Regimen
15 Jul 2020	**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-0171, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, 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-0117, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, 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 Especiales con el Código ESP-0150, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, 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 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MYE-0019, vigente desde el 01 de Agosto de 2015 hasta el 31 de Julio de 2022, 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: CALI, VALLE DEL CAUCA
Dirección: CARRERA 2 A OESTE # 11-69.
Teléfono: 320 697 9916
Correo Electrónico: victoriaemelendez@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:
Ingeniero Civil - Universidad del Cauca.
Especialista en Finanzas - Universidad ICESI
Especialista en Sistemas Gerenciales de Ingeniería
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes- Universidad del Valle

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) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 76305323.

El(la) señor(a) OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA 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

b3630a52

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 2023 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____

Alexandra Suarez

Representante Legal