LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil

FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN



INFORME DE AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS

Dirección:	CARRERA 85C N°17-39, EDIFICIO BIFAMILIAR EL INGENIO/ APTO 201
Barrio	El Ingenio
UPU	UPU 12 Valle del Lili
Ciudad	Cali
Departamento	Valle del Cauca
País	Colombia

Bogotá, septiembre 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. CARTA DE PRESENTACIÓN 3
2. MEMORIA DESCRIPTIVA 4
3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR 4
4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN 6
5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE 6
6. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN 7
7. ASPECTO JURÍDICO 8
8. METODOLOGÍA 9
9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO 10
10. AVALÚO COMERCIAL 11
11. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2 12
12. ANEXO No. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO 13
13. ANEXO No. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN 18

1. CARTA DE PRESENTACIÓN

Bogotá D.C., 16 de septiembre de 2024

DOCTORA:
YANIRA LOPERA JARA
FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN
Carrera 13 # 73-50 Piso 3
Bogotá, Colombia

Asunto: Avalúo a precios de mercado del inmueble localizado en la CARRERA 85C N° 17 -39, EDIFICIO BIFAMILIAR EL INGENIO / APTO 201**, Cali,** Colombia

Respetada Doctora

Esta comunicación tiene por objeto presentar el Informe Final del Avalúo del Bien inmueble solicitado por Uds.
Así mismo, el suscrito declara que:
Que el avalúo se practicó teniendo en cuenta lo establecido en la Ley 388 de 1997, sus decretos y resoluciones reglamentarias, en especial el Decreto 1420 de 1998 y la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Que la información suministrada es veraz.
Que se han cubierto todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto de este avalúo.
Que el señor Luis E Carvajalino, asistió a las inspecciones y reuniones del avalúo programadas y relacionadas con el objeto de la consultoría.
Que se han realizado el avalúo comercial del inmueble relacionado. Que se entrega el presente Informe Final

Valor de avalúo en el ítem 10

Atentamente,

LUIS E CARVAJALINO SÁNCHEZ
RAA AVAL-19214464

GENERALIDADES DEL AVALÚO

SOLICITANTE
FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

TIPO DE AVALÚO
Avalúo Comercial
El avalúo solicitado tiene como objeto la actualización del valor comercial

FECHA DE INFORME
16 de septiembre 2024

FECHA DE VISITA
12 de septiembre de 2024

OBJETO DEL AVALÚO
Determinar el valor comercial del inmueble.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA

TIPO DE INMUEBLE
Inmueble urbano, bifamiliar en edificio de tres pisos, Cali, Colombia.

LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE

DESTINACIÓN ACTUAL DEL INMUEBLE
El inmueble materia del presente avalúo tiene como única destinación el uso de vivienda.

3. CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

DELIMITACIONES DEL SECTOR
El Barrio El Ingenio y en especial donde se encuentra ubicado el inmueble, está delimitado por los siguientes ejes viales en el sector:

Norte	Carrera 84
Sur	Carrera 86
Oriente	Calle 15
Occidente	Calle 16

ACTIVIDADES DE USO PREDOMINANTE

Actividad principal
La Carrera 85 C se caracteriza por presentar el uso de viviendas unifamiliares de 1 a 3 pisos alternadas y multifamiliares 12 pisos.

Vías
El sector se encuentra totalmente consolidado, cuenta con andenes y sardineles en concreto, todas las vías son pavimentadas en asfalto, las vías de acceso principal son la Calle 16 y Calle 15 y Carrera 86

Amoblamiento urbano
El sector cuenta con una señalización reducida de nomenclatura tanto vial como domiciliaria, sector clasificado como de uso residencial.

Usos predominantes
El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo tiene como uso principal el de residencial y en las manzanas colindantes.

Legalidad de la urbanización
El barrio El Ingenio y en especial la manzana donde se encuentra el inmueble se proyectó como sector de vivienda unifamiliar, bifamiliares, conjuntos residenciales con torres de 12 pisos. Las construcciones que se observan en la actualidad son de arquitectura moderna de uso residencial con diseños modernos.

Topografía
El sector donde se ubica el inmueble materia del presente avalúo presenta una topografía plana a nivel de las vías perimetrales.

TIPOS DE EDIFICACIÓN
Se observan construcciones de unifamiliares, bifamiliares en edificaciones de tres a cuatro pisos y de 12 pisos y acceso a nivel de la vía; las especificaciones de construcción en el entorno son de buenas especificaciones, fachadas en pañete pintado sobre ladrillo y de ladrillo tolete a la vista, con acabados acordes al uso y estrato socioeconómico 5.

ESTRATIFICACIÓN SOCIO – ECONÓMICA
El predio donde se encuentra ubicada la casa es de estrato socio económico 5.

VÍAS DE ACCESO DE INFLUENCIA DEL SECTOR
Principales Calle 15 16
Secundarias Carrera 85 C

Las vías tanto principales como secundarías, presentan un estado de conservación bueno, por lo cual se les debe hacer mantenimiento preventivo.

INFRAESTRUCTURA URBANA Y DE SERVICIOS

El desarrollo urbano del sector se encuentra consolidado y actualmente los servicios públicos operan así:

Acueducto	En condiciones de operación
Alcantarillado	En condiciones de operación
Alumbrado	En condiciones de operación
Teléfono y Tv	En condiciones de operación
Red de Gas	En condiciones de operación
Vías y Aceras	Vías pavimentadas en concreto asfáltico, con andenes y sardineles en concreto en las vías principales de acceso.

TRANSPORTE PÚBLICO
El sector cuenta con las rutas del sistema de transporte público de buses, busetas, las cuales comunican este sector con los diferentes puntos de la Ciudad.

VALORIZACIÓN
El sector en general se caracteriza por presentar una reducida valorización.

4. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA SEGÚN OFICINA DE PLANEACIÓN

ACUERDO 0373 DE 2014: Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Cali.
ÁREA DE ACTIVIDAD: Área de Actividad Residencial Neta
ACTIVIDAD: RESIDENCIAL
CÓDIGO C3
TRATAMIENTO CONSOLIDACIÓN 3 – CONSOLIDACIÓN MODERADA (C3)

5. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

ENTORNO DEL PREDIO
Donde se encuentra el inmueble, está rodeado de construcciones con uso residencial en buen estado de conservación por la vetustez de estos, y adicionalmente debido al estrato socioeconómico 5 donde se ubica.

GENERALIDADES DEL TERRENO
El terreno donde se ha construido la, son lotes de forma rectangular, con una relación 1:5 frente fondo, de topografía plana con los predios colindantes.

SERVICIOS PÚBLICOS
Los inmuebles en particular cuentan con servicio de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, tv, gas.

UBICACIÓN
El terreno donde está localizada la casa es medianero, y localizado en el Barrio El Ingenio.

NIVELES
El bifamiliar cuenta con (3) niveles,

VETUSTEZ

El inmueble materia del presente avalúo presenta una vetustez de (21) años y una vida útil de cien (100) años, de acuerdo con el uso actual.

DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE

CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN
El inmueble presenta moderada condición de iluminación tanto natural como iluminación eléctrica; la ventilación es natural.

ACABADOS
El inmueble en general presenta acabados con especificaciones de construcción totalmente deterioradas, muros divisorios entre los diferentes ambientes que conforman la vivienda unifamiliar, estructura en muros de carga, fachada en pañete pintado en color blanco, muros en ladrillo y pintura blanco sobre estuco, ventanería y puertas metálicas y vidrio transparente muebles y closets totalmente deteriorados.

6. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN

CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DE CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA		
NÚMERO DE NIVELES		2 NIVELES
1	Dependencias	Piso 2 y 3: Apartamento completo, sala, comedor, hall de alcobas y de zona social, cocina, 2 baños emergencia, patio, 6 alcobas zona de ropas, escalera a 1 y 3 piso y patio interior.
	Baños	enchapados en porcelana y con los muebles de lavamanos, sanitarios y ducha con división en vidrio templado.
3	Pisos	pisos del área social, alcobas, y servicios con acabados en porcelanato y cerámica de figuras y en mosaico

4	Techos	Lisos en drywall y placa de entrepiso en concreto.
5	Muros	Ladrillo pañete estuco pintura totalmente en moderado estado de los materiales de construcción.
6	Ventanas	Aluminio anodizado oscuro y vidrio transparente y en ventanas exteriores.
7	Puertas	en puertas interiores madera entamborada color caoba claro y puerta garaje y entrada principal en aluminio.
8	Estructura	Muros de carga y columnas aisladas
9	Cubierta	Placa plana y teja apoyada sobre viguetas en perfil entamborado en lámina de hierro.
10	Cocina	Lavaplatos con mesón en mueble integral con estufa de 4 fogones gabinetes superiores lavadero y patio de ropas.
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular estado.	
MÉTODO UTILIZADO EN EL PRESENTE AVALÚO	Método valor de mercado para el avalúo comercial	

ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO
El inmueble de acuerdo con las especificaciones de construcción, en general se encuentra en buen estado de conservación.

7. ASPECTO JURÍDICO

DOCUMENTOS OBSERVADOS
Informe

TITULO DE PROPIEDAD A NOMBRE DE:
Ver matrícula inmobiliaria

MATRÍCULA INMOBILIARIA
370-848644

NÚMERO PREDIAL NACIONAL
760010100178000860017902020076

ÁREAS:
Área Terreno: 139,00 M2
Área Construída o privada: 225,75 M2

LINDEROS

Los linderos particulares del inmueble, se encuentra ampliamente descritos y protocolizado en el certificado de matrícula inmobiliaria o escritura pública de compra del terreno.

FUENTE
Visita Técnica de Inspección
Normatividad,

8. METODOLOGÍA

El presente informe cumple con las normas legales del Decreto 1420 de 1998 y metodologías de la Resolución 762 del IGAC de 1998 y la Resolución 620 de 2008, en el cual se da cumplimiento a la Ley 388 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 1420 de 1.998

En el desarrollo del avalúo se utilizaron los siguientes métodos para determinar los valores reportados.

DEFINICIONES DE LA RESOLUCIÓN 620 DE 2008 DEL IGAC:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis. Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:
V.T. = (A.P.) * (V.U.P)
A.P. = A.T.C. – A.C.
En donde:
V. T. Valor Total de la propiedad
A.P. Área Privada
A.T.C. Área Total Construída

A.C. Áreas Comunes
V.U. P. Valor unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto, el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.
Nota: negrilla fuera de texto original.

9. CONSIDERACIONES FINALES DEL AVALÚO

Adicionalmente a las características más relevantes expuestas en el presente estudio, en la determinación del justiprecio se han tenido en cuenta las siguientes consideraciones generales:

- ✓ Las características generales del sector de localización en la zona de la ciudad de Cali.
- ✓ La ubicación específica del predio en una zona de uso residencial.
- ✓ El estado de conservación y mantenimiento que tienen el inmueble,
- ✓ Los servicios generales de infraestructura urbana con los que cuenta la zona y el sector de localización. El estado de conservación de las vías perimetrales del sector.
- ✓ El avalúo practicado considera el valor comercial de los predios expresado en dinero, entendiéndose por valor comercial, aquel que un comprador y un vendedor, estarían dispuestos a pagar de contado por una propiedad, en un mercado con alternativas de negociación.
- ✓ El avalúo practicado no considera aspectos de orden jurídico de ninguna índole, por no ser parte del estudio realizado.
- ✓ Para efectos de determinación del probable valor de mercado se han tenido en cuenta los valores comerciales de la zona.
- ✓ En concordancia con el Numeral 7° del Artículo 2° del Decreto 422 de marzo 8 de 2000 y con el Artículo 19 del Decreto 1420 del 24 de Junio de 1998, expedidos por el Ministerio del 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.

10. AVALÚO COMERCIAL

AVALÚO DE VENTA

VALOR DE AVALÚO VENTA 2024 DE APARTAMENTO CARRERA 85C N° 17 - 39, EDIFICIO BIFAMILIAR EL INGENIO / APTO 201, Cali				
ITEM	DESCRIPCION	VALOR M2	ÁREA EN M2	VALOR AVALÚO
1	APARTAMENTO 201	$ 1.823.000	225,75	$ 411.542.250
VALOR TOTAL AVALÚO VENTA 2024				**$ 411.542.250**

AVALÚO DE RENTA

VALOR DE AVALÚO RENTA 2024 DE APARTAMENTO CARRERA 85C N° 17 - 39, EDIFICIO BIFAMILIAR EL INGENIO / APTO 201, Cali				
ITEM	DESCRIPCION	VALOR M2	ÁREA EN M2	VALOR AVALÚO
1	APARTAMENTO 201	$ 17.000	225,75	$ 3.837.750
VALOR TOTAL AVALÚO RENTA 2024				**$ 3.837.750**

NOTA: Debido a que la edificación mantiene de manera moderada varios sitios del inmueble con cielo rasos deteriorados y retiro de láminas de madera en los materiales de construcción se estima el valor de reparación en $5.000.000.

Bogotá, 16 de septiembre de 2024
Cordialmente,



LUIS E CARVAJALINO S
Cédula de ciudadanía: No 19.214.464

Mediante compromiso de confiabilidad, el Avaluador se compromete a no revelar la información contenida en este estudio, a una persona natural o jurídica, distinta a quien solicito el presente, salvo autorización escrita o de autoridad competente. Adicionalmente, se deja constancia que no se tiene interés actual o contemplado sobre el inmueble avaluado.

11. ESTUDIO DE MERCADO Y CÁLCULO DEL VALOR POR M2

VENTA

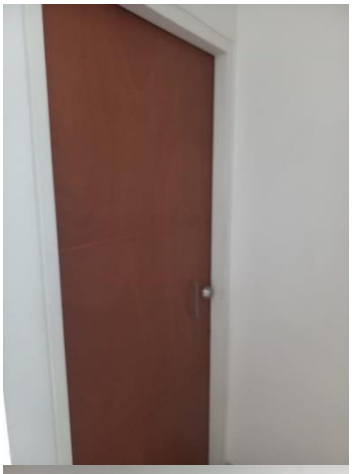
ITEM	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA VENTA	VALOR TOTAL	ÁREA (M2)	EDAD (AÑOS)	FACTOR DE CORRECCIÓN	VALOR UNITARIO X M2	LINK O HIPERVÍNCULO
1	Comuna 17	$1.500.000.000	700	**9-15**	0,9	$1.971.429	**https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-venta/10681333**
2	3Edificio El Ingenio	**$1.400.000.000**	**800**	**16-30**	1,0	$1.750.000	**https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-venta/10448827**
3	Caney, Cali,	**$900.000.000**	**515**	**16-30**	1,0	$1.747.573	**https://www.fincaraiz.com.co/edificio-en-venta/11064581**
					PROMEDIO	$1.823.000	
					DESVIACIÓN ESTANDAR	$128.548	
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,1%	

RENTA

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LA OFERTA ARRIENDO	VALOR TOTAL	ÁREA (M2)	EDAD (AÑOS)	FACTOR DE CORRECCIÓN	VALOR UNITARIO X M2	LINK O HIPERVÍNCULO
1	El Ingenio	$2.200.000	125	**16-30**	1,0	$17.600	**https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/11060643**
2	El Ingenio	**$2.100.000**	**120**	**16-30**	1,0	$17.500	**https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/191127619**
3	El Ingenio	**$2.000.000**	**122**	**16-30**	1,0	$16.393	**https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-arriendo/191132776**
					PROMEDIO	$17.000	
					DESVIACIÓN ESTANDAR	$670	
					COEFICIENTE DE VARIACIÓN	3,9%	

12. ANEXO NO. 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO

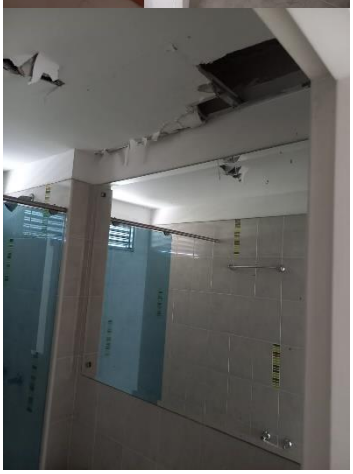








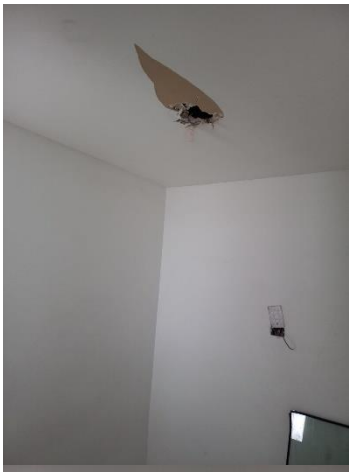


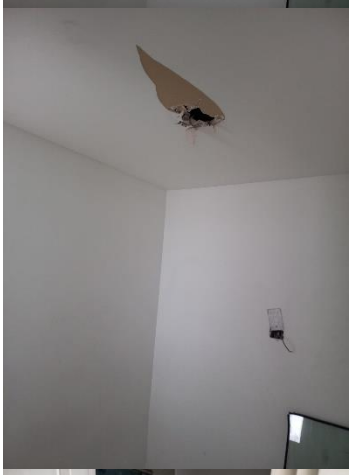










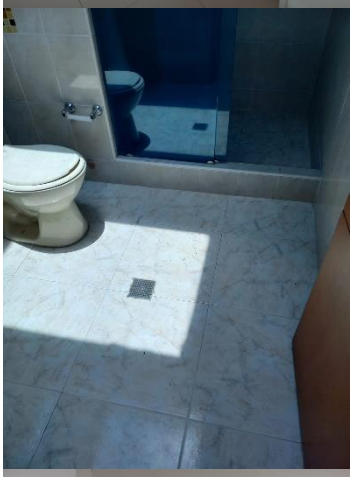
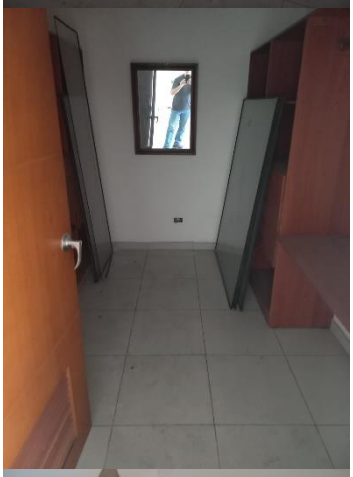
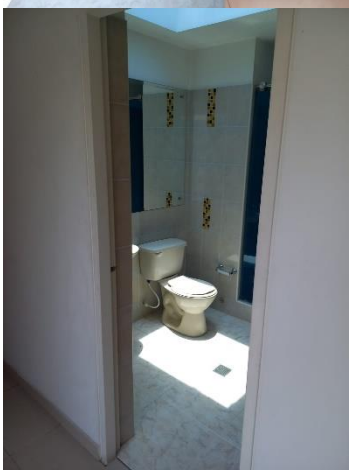



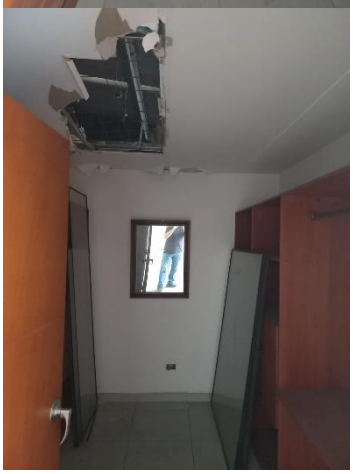








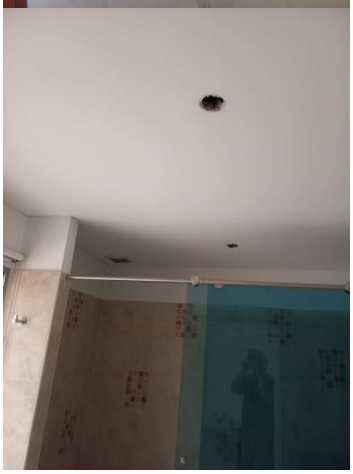


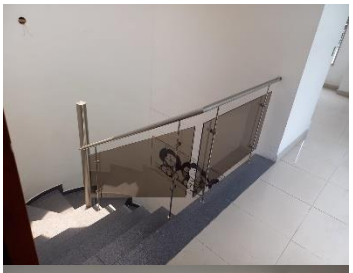


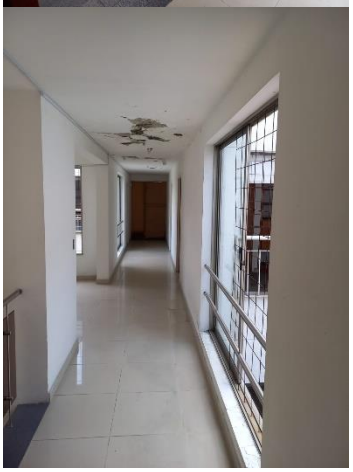




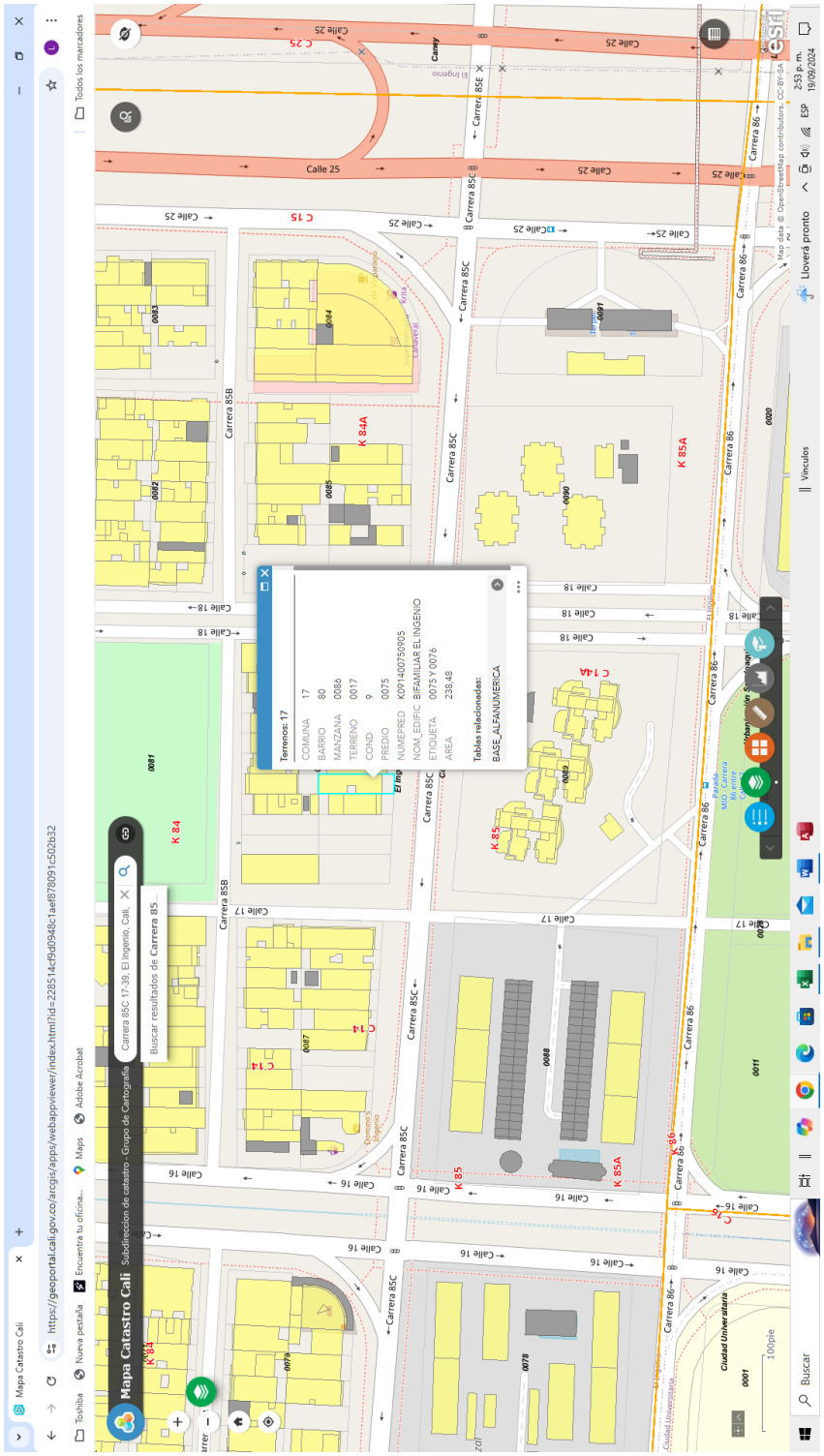




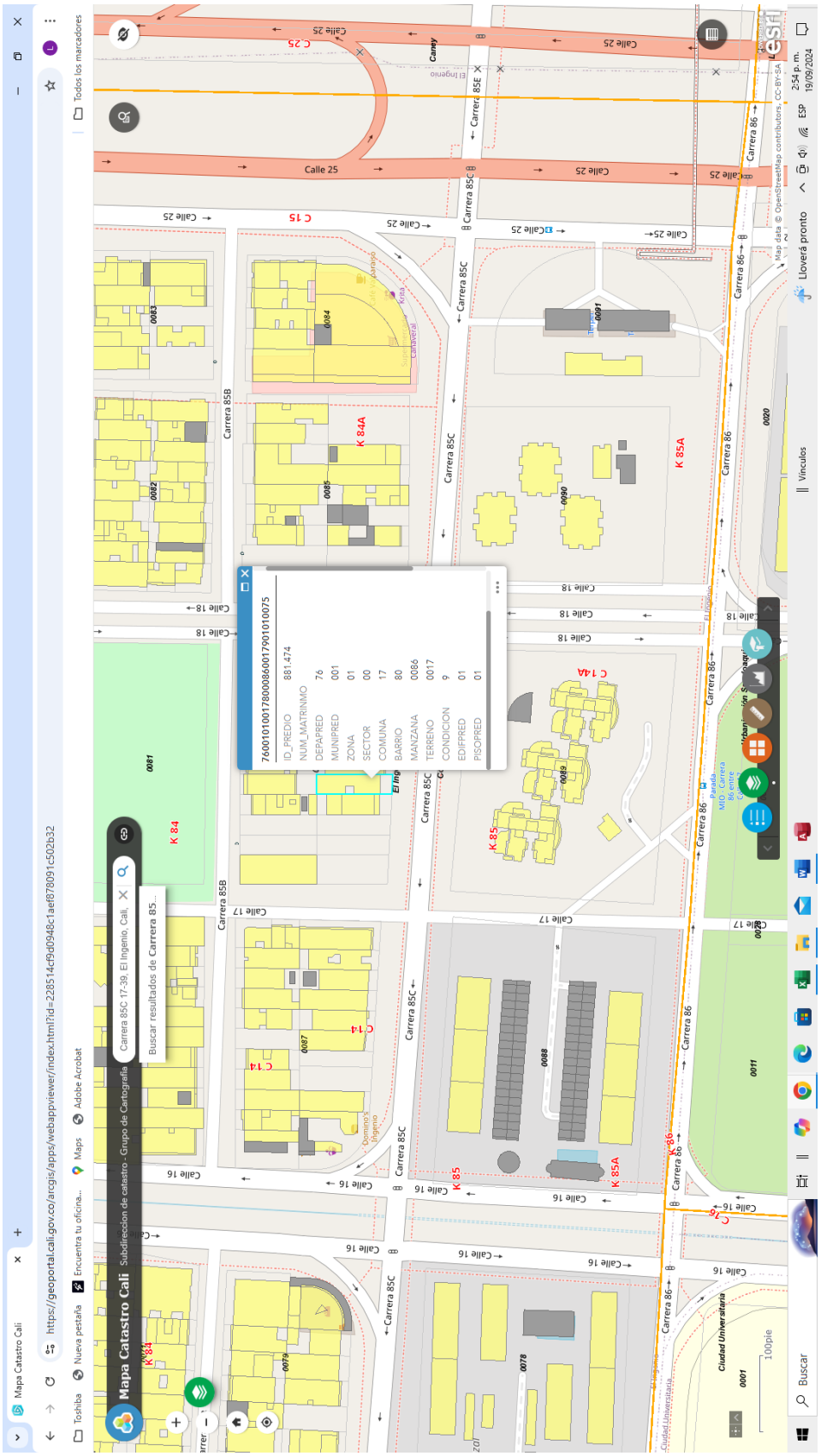




13. ANEXO NO. 2 PLANO GENERAL DE LOCALIZACIÓN

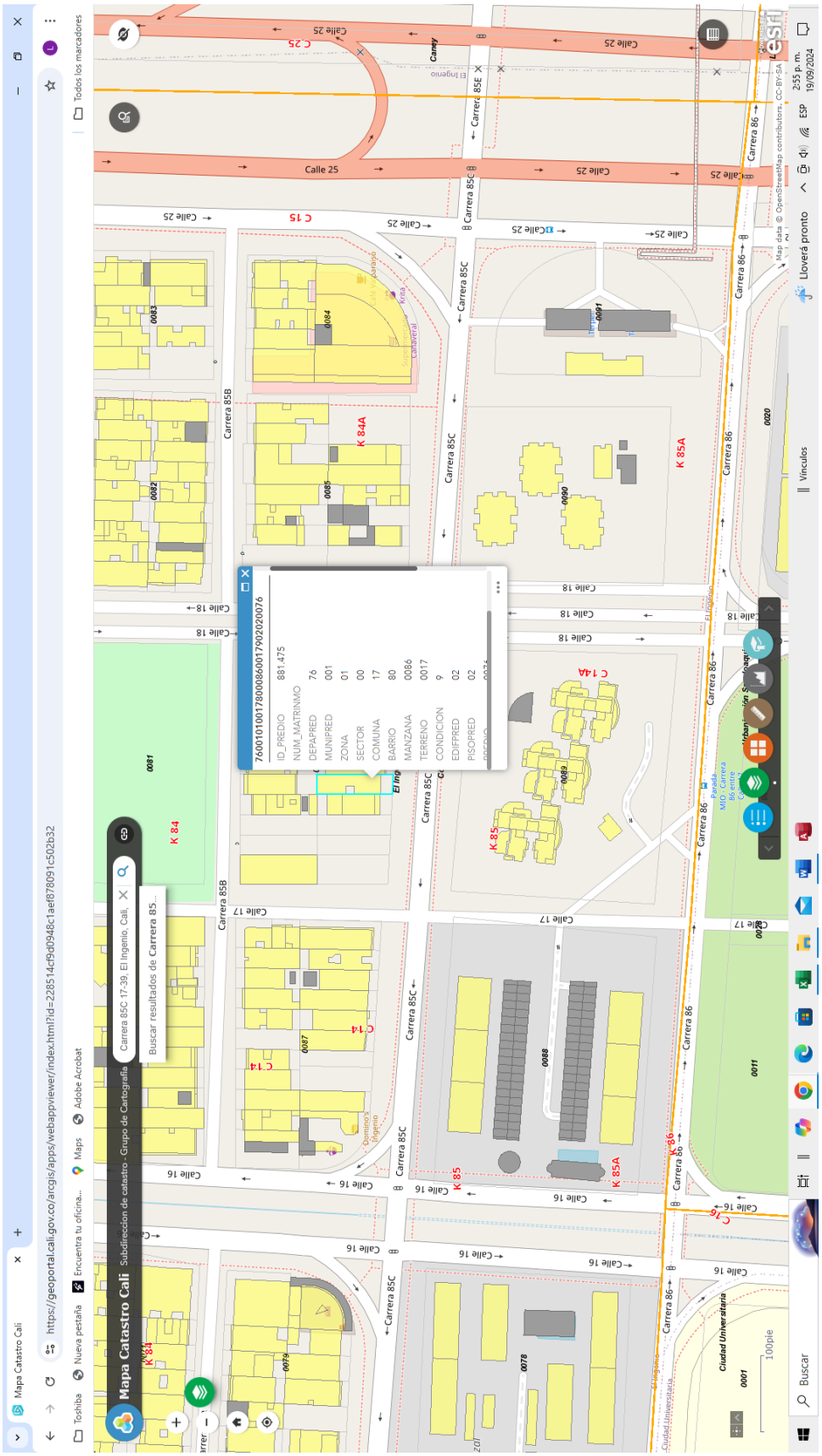


LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 # 187-30 IN 1 201 Tels 4787162 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com

LUIS E CARVAJALINO S
Ingeniero Civil



BOGOTA D.C. CARRERA 46 # 187-30 IN 1 201 Tels 4787162 móvil 3187516131
E-mail: luiscarvajalino@hotmail.com