GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Casa
Dirección: Calle 88 # 7T bis -72
(vivienda posterior ingreso sobre servidumbre matrícula 370-535113)
Barrio: Alfonso López III
Distrito de Santiago de Cali

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

OBJETO:
REALIZAR LA REVISIÓN Y ANÁLISIS TÉCNICOS DE LA INFORMACIÓN TENDIENTES A LA ACTUALIZACIÓN Y ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS OBJETO DE ADQUISICIÓN Y/O GESTIÓN LOCALIZADOS EN ZONAS DE RIESGO NO MITIGABLES POR INUNDACIÓN EN LOS SECTORES DE PUERTO NUEVO, VENECIA, PONDAJE, CHARCO AZUL Y ZONAS URBANAS Y RURALES DEL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI
CONTRATO 4147.010.26.1.525-2024

AVALUO # 2024-239-SVSH

Santiago de Cali, Noviembre 15 de 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA 3
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD 4
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 5
5. SERVICIOS PUBLICOS 6
6. NORMA URBANÍSTICAS VIGENTES 6
7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION 14
8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS 15
9. METODOLOGÍA UTILIZADA 16
10. CONSIDERACIONES GENERALES 17
11. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES 18
12. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO 32
13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: 33
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 33
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): 33
16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS 34
17. ANEXOS LOCALIZACION 36
18. PRESUPUESTOS Y ANEXOS 37

INFORME TÉCNICO DE AVALÙO

1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO		Valle del Cauca	
CIUDAD/MUNICIPIO/DISTRITO		Santiago de Cali	
DIRECCIÓN		Calle 88 # 7T bis -72 Vivienda posterior con entrada sobre pasaje o servidumbre	
NOMBRE DEL EDIFICIO, CONDOMINIO, CENTRO COMERCIAL		No Aplica	
SECTOR/BARRIO/URBANIZACIÓN		Alfonso López III	
TIPO DE AVALÚO	Comercial	**PROPIETARIO**	Yilber Delmar Vidal 88% Yaneth Delmar Vidal 12%
DESTINACIÓN INMUEBLE	Vivienda	**USO ACTUAL**	Residencial
TIPO INMUEBLE	Casa	**FECHA VISITA**	Noviembre 13 de 2024
P.H. / N.P.H.	N.P.H.	**UBICACIÓN EN MANZANA**	Medianero
ESTRATO PREDIO	Dos (2) Fuente Geovisor Idesc	**FECHA INFORME**	Noviembre 15 de 2024
OCUPANTE	Información no suministrada	**TELEFONO**	Información no suministrada
TIPO DE OCUPACIÓN		Información no suministrada	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		- (Socio - Predial) Consulta VUR FMI 370- 535113 del 07/11/2024 - Escritura pública 2976 del 0409/2013,Notaria Novena de Cali. - Oficio, concepto de norma urbanística, radicado 202441320300012114 del 02/09/2024, emitido por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico. - Oficio, concepto de riesgo, radicado 202441630100006044 del 26/09/2024, emitido por la Subsecretaría para el conocimiento y la reducción del riesgo. - Oficio concepto Uso del Suelo radicado 202441320300012894 del 10/09/2024, emitido por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico. - Oficio, Calidad del bien, radicado 202441810100043024, emitido por la Unidad	

	Especial de Gestion del Bien y Servicios. - Oficio, Dagma radicado 20244133010039614. - Documento de cartografia de fecha 09/05/2024, realizado por la Secretaría de Vivienda Social y Habitát. - Consulta institucional del Censo Catastral de fecha 18/04/2024

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD					
TITULO DE ADQUISICION:	Sentencia 105	**FECHA:**	2013/05/17	**JUZGADO:**	024 Civil Municipal de Cali
MATRICULA INMOBILIARIA:	370-535113				
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100070300610006000000006				
NUMERO PREDIAL	D090500060000				
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica				
AFECTACIONES	Ninguna				
OBSERVACIONES	La anterior información no constituye un estudio jurídico de títulos.				
Nota: El predio presenta problemas de nomenclatura, toda vez contiene la misma dirección que el predio del lindero identificado con la matricula inmobiliaria No 370-920974					

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Los usos predominantes en la zona es la residencial. Desde el punto de vista funcional, la actividad residencial que se desarrolla en la Comuna No.07 en general presenta como estratos socioeconómicos predominantes, según datos tomados del estudio realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal denominado Cali en Cifras, son el bajo (1) 40 lados de manzana representativas de este estrato respectivamente, que representan el 100%. De otro lado, en lo que tiene que ver con el barrio Puerto Nuevo específicamente, debemos anotar que según datos obtenidos del mismo estudio mencionado. La actividad comercial, se desarrolla especialmente sobre las vías principales del sector -anteriormente enumeradas- o también sobre la Calle 76, la cual tiene que ver con establecimientos de alguna forma complementarios de la Plaza de Mercado Alfonso López, encontrando básicamente como tendencia las tiendas de abarrotes o de venta de víveres y alimentos al por mayor y detal. La tipología edificatoria más sobresaliente o representativa en el sector, son las edificaciones de uno y dos pisos de altura, en su mayoría viviendas.
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, cuyas líneas de

	paramento se retroceden de sus líneas de demarcación conformando antejardines.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	Se trata de un sector servido por dos importantes vías de la red básica primordial de la ciudad, como son, la Autopista Oriental y la Carrera 8ª, de las cuales la última se encuentra frente al predio, lo cual facilita un poco sus posibilidades de accesibilidad franca y expedita desde el centro de la ciudad y desde otros sectores del Nor-Oriente de la misma. Obviamente, esta dotación de infraestructura vial que se observa y que le permite algunas posibilidades de accesibilidad vehicular al sector, se encuentra estrechamente vinculado a la accesibilidad peatonal, al ser estas vías, receptoras de altos flujos de transporte público urbano. Como hitos importantes del sector, que lo son también a nivel de ciudad además de la ya mencionada Plaza de Mercado Alfonso López, debemos mencionar la presencia muy cercana de la Fundación Colegio Santa Isabel de Hungría y la Glorieta de Alfonso López.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización son estables debido que se trata de un barrio completamente consolidado y su valorización la determina el aumento del índice de valorización predial anual. Cabe resaltar que actualmente en la zona se realizan obras para la construcción de un puente de cuatro carriles sobre el rio Cauca que separa el barrio Puerto Nuevo de la Comuna 7 y el sector de Juanchito.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	Las vías principales son la Calle 73 o avenida Ciudad de Cali, Carrera 7A, Calle 78 y Calle 84. Todas estas en buen estado de conservación. Aunque sobre algunos tramos presenta problemas de deterioro.
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	Destacan como vías principales de acceso al sector la Carrera 8, La Avenida Ciudad de Cali y la Calle 81 sobre la cual se ubica el inmueble objeto de avalúo.
TRANSPORTE PÚBLICO	Él sector cuenta con buses del sistema de transporte público MIO, principalmente por la Avenida Ciudad de Cali. Presenta buen y frecuente cubrimiento.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo presentaba localización medianera, sobre pasaje o servidumbre del barrio Alfonso López III; de la Comuna No.07, con coordenadas Geográficas MAGNA-SIRGAS Cali

	Este: 1066693.559 Norte: 873365.758
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Lote de terreno medianero, de topografía negativa a desnivel de la vía de acceso, siendo esta la Calle 82 (Jarillón). El lote de terreno presenta una vía de acceso o servidumbre la cual lo comunica con la vía de acceso o Jarillón

AREA DE TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
Terreno	m^2	4,20
TOTAL, AREA TERRENO	m^2	**4,20**

Fuente: De acuerdo a la revisión realizada a la consulta VUR(certificado de tradición) el área inicial era de 54 metros, que una vez registrado la sentencia S/N de prescripción de pertenencia por un área de 49.8 m^2, Anotación # 5 del documento VUR, el área remanente es de 4,20 m^2.
Nota: EL área de terreno registrada en el censo catastral aportado por la entidad es de 153 m^2, en tal sentido se recomienda realizar las verificaciones y ajustes del caso.

LINDEROS TERRENO

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE	Sin información	
ORIENTE:	Sin información	
SUR:	Sin información	
OCCIDENTE:	Sin información	

Fuente: No se obtuvo ficha o levantamiento topográfico, El avaluador evidencio un área construida sobre primer piso que supera el área titulada. Se recomienda se realice ajuste de linderos y área titulada.

CLASE	Casa	**EDAD**	36	**No. DE PISOS**	2 pisos y terraza
ESTADO DE LOS ACABADOS	No aplica	**REMODEL ACIONES**	No Aplica	**USO ACTUAL**	Residencial
RACIONABILIDAD DEL DISEÑO	Bueno ( ) Regular (x) Malo ( )		**ESTADO DE CONSERVACION**	Bueno ( ) ** Regular (X) Malo ( )	

Nota: La edad se determina de acuerdo a la información recogida en campo y los acabados, características y tipologías al momento de la visita.

5. SERVICIOS PUBLICOS

ACUEDUCTO:	ALCANTARILLADO:	ENERGIA	TELEFONO:	GAS:	OTROS
SI	Si	SI	Si	No	Si

Otros (recolección de basuras).

6. NORMA URBANÍSTICAS VIGENTES

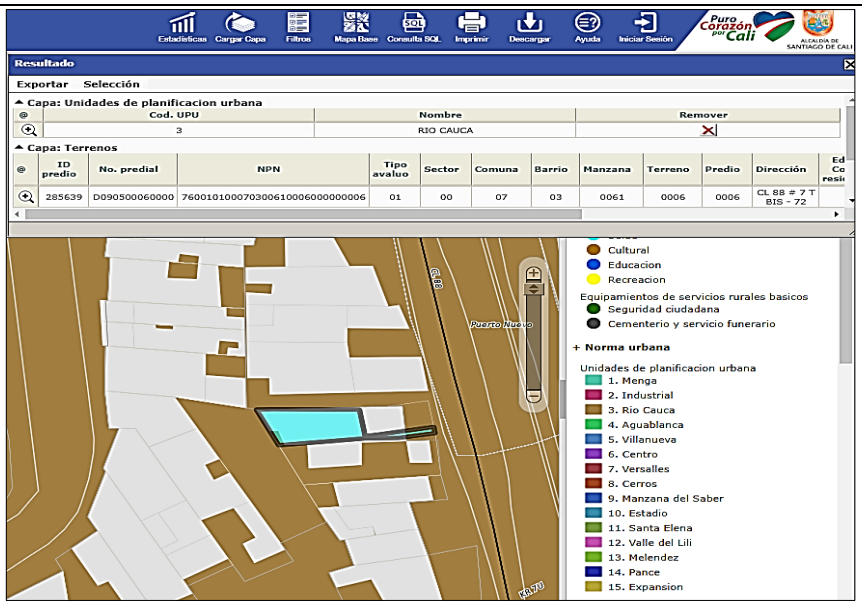
Según el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Municipio de Santiago de Cali y sus Decretos Reglamentarios, **Acuerdo No. 0373 de 2014,** sus respectivas modificaciones y la Unidad de Planificación No. 3 denominado Rio Cauca, de la siguiente manera:

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.

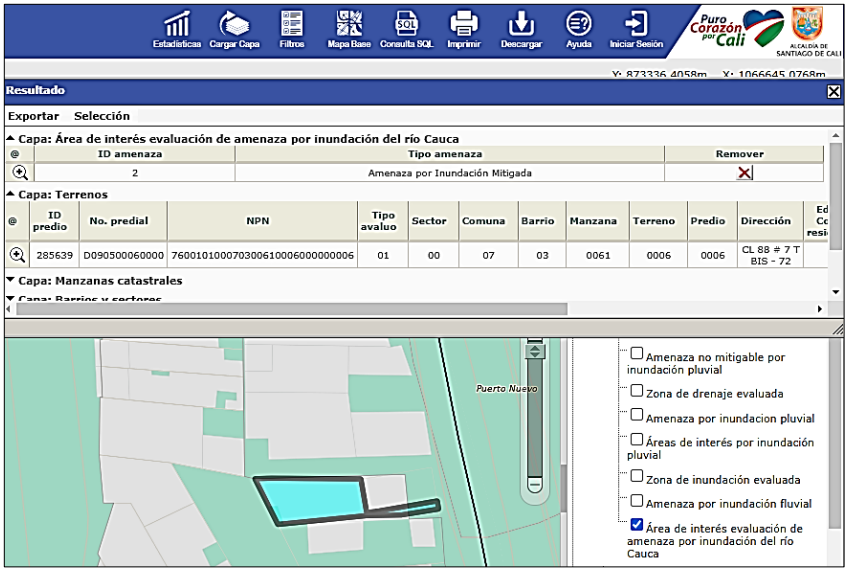


Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 10/11/2024

Artículo 44. **Zonas de Amenaza por Inundación Pluvial.**En el Mapa No 7 “Amenaza por Inundación Pluvial de la Zona de Drenaje Oriental (Tr=50 años)” están delimitadas las zonas inundables por rebosamiento de los canales que conforman la Zona de Drenaje Oriental (ZDO) para una lluvia con período de retorno (Tr) de cincuenta (50) años, clasificadas en categorías de amenaza alta, media y baja en función de la profundidad que alcanzarían las aguas. Se consideran como de amenaza mitigable todas aquellas zonas inundables para el escenario descrito ubicadas en la Zona de Drenaje Oriental, independientemente de su nivel de amenaza, ya que mediante el acondicionamiento de ésta como un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS), a través de un conjunto de intervenciones que se ejecutarán en el corto plazo, es posible mitigar la amenaza por inundación pluvial que representa una lluvia con período de retorno de cincuenta (50) años.

Parágrafo 1. Las obras de acondicionamiento de la Zona de Drenaje Oriental como un Sistema Urbano de Drenaje Sostenible (SUDS), se ejecutarán en el marco del “Plan Jarillón Aguablanca y Obras Complementarias – PJAOC”, que es el objeto del Convenio de Cooperación entre la Alcaldía de Santiago de Cali y el Fondo Adaptación firmado el 14 de julio de 2012.

Parágrafo 2. En un plazo no mayor a veinticuatro (24) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acto, El Departamento Administrativo de Planeación Municipal y el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) adelantarán, para el Suelo Urbano, las evaluaciones de amenaza por inundación pluvial para lluvias con período de retorno (Tr) de cincuenta (50) años en los demás anillos o zonas de drenaje existentes o que deban ser conformados, y definirá y valorará las obras y acciones para la mitigación de la amenaza. Los resultados de estas evaluaciones y las decisiones de ordenamiento territorial que de ellas se deriven de acuerdo con las directrices y parámetros que establece el presente Acto, se adoptarán mediante Acuerdo Municipal.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado EL 10/11/2024

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

El Área de Actividad Mixta se encuentra constituida por los corredores de actividad, tanto estratégicos como urbanos, y las siguientes centralidades:

1. Centralidades Empresariales.
2. Centralidades de Abastecimiento.
3. Centralidades con Usos Asociados a la Vivienda.
4. Centralidades Asociadas a Equipamientos.
5. Centralidades de Servicios al Automóvil.
6. Centralidades de Servicios Industriales.

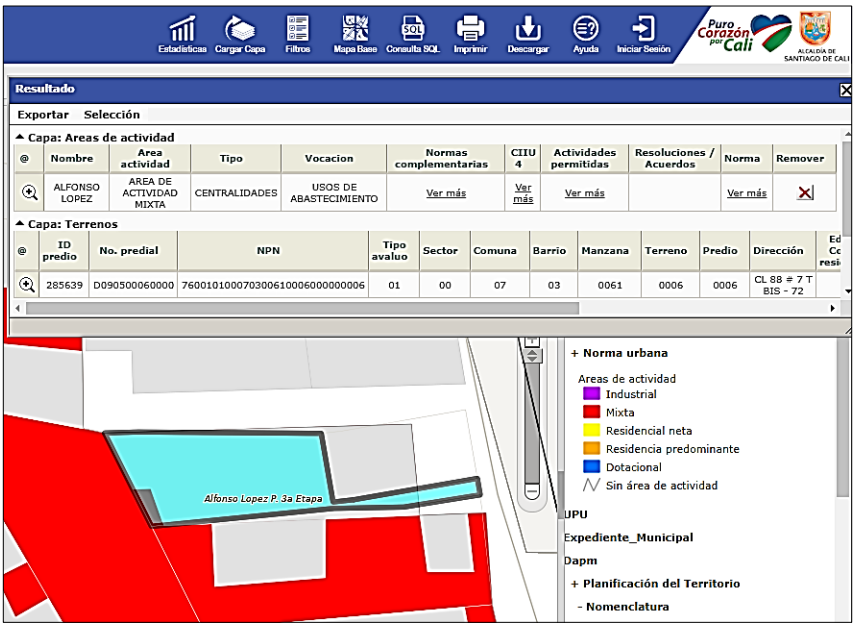
Artículo 293. Usos del Suelo. El uso del suelo corresponde a las actividades específicas que se pueden desarrollar en un predio, en el marco del Modelo de Ordenamiento establecido en el presente Acto. Están condicionados por la delimitación de las Áreas de Actividad y los elementos estratégicos de la 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.

Artículo 294. Vocaciones de Usos del Suelo. Con el fin de garantizar una adecuada mezcla de usos del suelo y propiciar su localización y distribución coherente y equilibrada en el territorio, de acuerdo a los criterios de jerarquización de los elementos estratégicos de la Estructura Socioeconómica y las Áreas de Actividad, se definen catorce (14) categorías de agrupación de actividades económicas bajo criterios de conformación de vocaciones así:

- Usos Asociados a la Vivienda.
- Usos de Abastecimiento.
- Usos Asociados a Equipamientos.
- Usos de Servicio al Automóvil.
- Usos de Servicios Industriales.
- Usos Industriales.
- Usos Empresariales.
- Usos Comerciales y de Servicios 1.
- Usos Comerciales y de Servicios 2.
- Usos Comerciales y de Servicios 3.
- Área de Actividad Residencial Predominante.
- Usos en Corredores Zonales.
- Usos para Sectores Urbanos Patrimoniales.

- Usos para Bienes Inmuebles Individuales de Interés Cultural Niveles 1, 2 y 3



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 10/11/2024

Se realizó consulta de las actividades permitidas en https://www.cali.gov.co/tramites/uso-de-suelo/consulta, se registra el resultado de la respectiva consulta de la siguiente manera:

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

* 67311e4c0a9a50c718087aa2 *

Datos de verificación de la consulta

Id consulta: **67311e4c0a9a50c718087aa2**
Fecha: **10 de noviembre de 2024 15:58:51**

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Número Predial:	76001010007030061000600000006	**Id Predio:**	285639
Dirección:	CL 88 # 7 T BIS - 72	**Barrio:**	Alfonso Lopez P. 3a Etapa
Área de Actividad:	Área de Actividad Mixta	**Comuna:**	07
Tipo:	Centralidades		
Vocación:	Usos de Abastecimiento		

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.

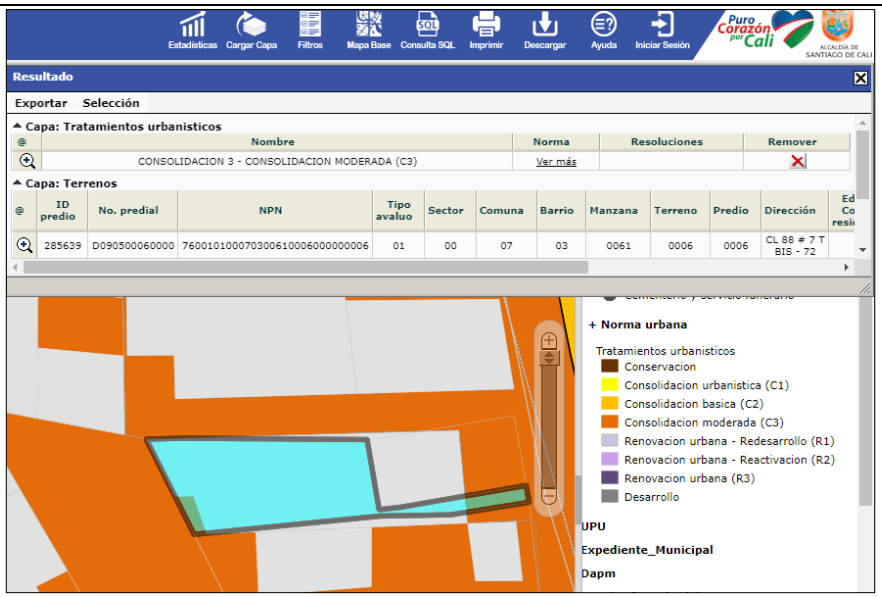
Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

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

Artículo 312. Consolidación Moderada – C3. Sectores de la ciudad donde se ha generado un proceso de cambio en el patrón urbano, dadas las dinámicas constructivas, que ha modificado las condiciones del modelo original, en las cuales se pretende consolidar el nuevo patrón urbano.

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
C3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especiales	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares



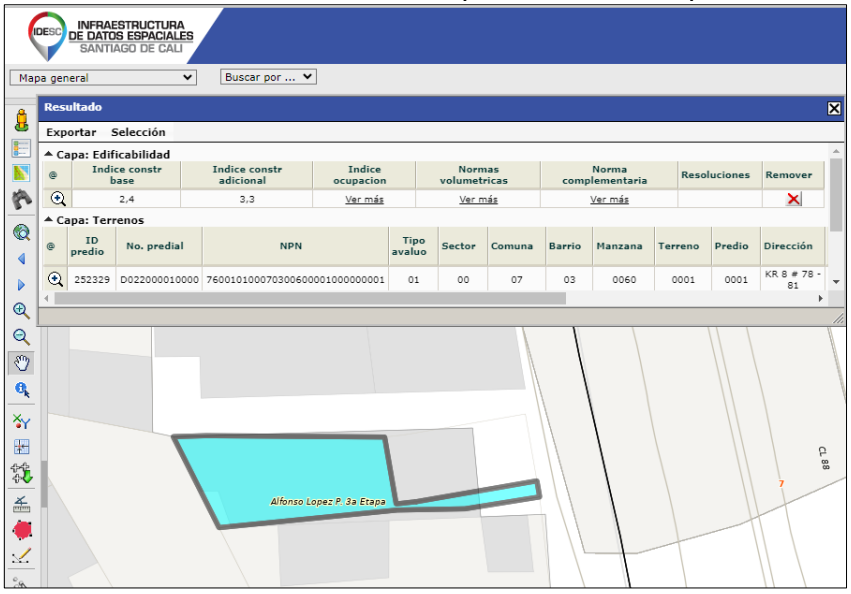
Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 10/11/2024

INDICE DE CONSTRUIBILIDAD BASE: 2.4

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 3,3

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



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 10/11/2024

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

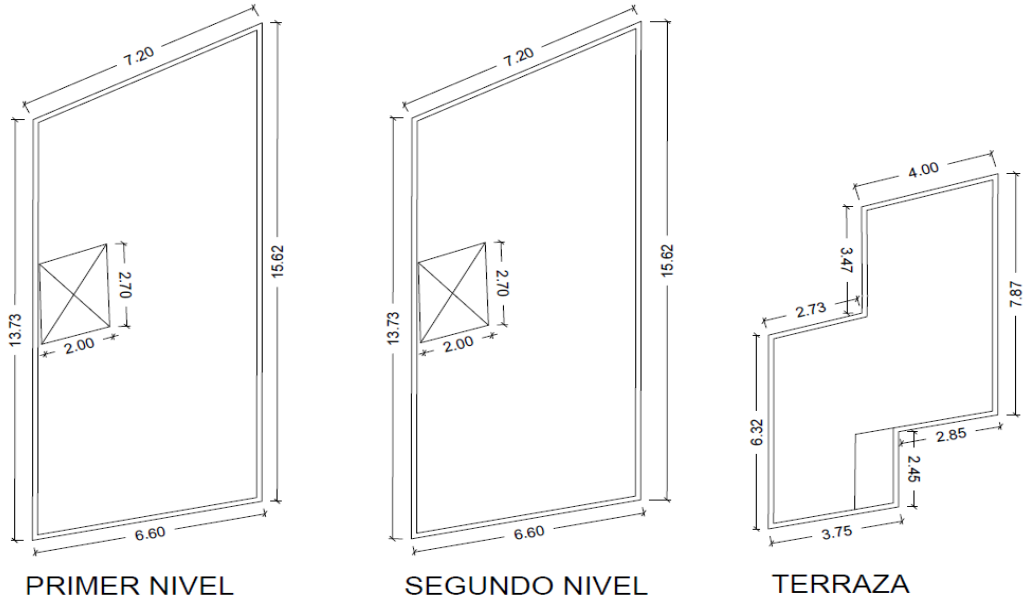
ÁREAS MIXTAS				
Proyectos por usos Residencial Comercio	Residencial		Comercio y servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,7	0,7	0,75	0,80
251 - 1000	N.A	N.A	0,75	0,80
1001 - 3000	N.A.	N.A.	0,60	0,70
3001 – 5000	N.A.	N.A.	0,50	0,60
5001 – 10000	N.A.	N.A.	0,50	0,50
10001 - 20000	N.A.	N.A.	0,50	0,50
más de 20000	N.A.	N.A.	0,50	0,50

7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

DETALLE DE LA CONSTRUCCION	Se trata de una vivienda de dos pisos de altura, de sustentacion lineal, de caracteristicas sencillas con cubierta de fibrocemento.
DESCRIPCION DEL EDIFICIO O CONJUNTO	
OTRAS CONSTRUCCIONES – ANEXOS	

CUADRO DE AREAS

DESCRIPCION	AREAS (m²)
Primer piso	89,00
Segundo piso	89,00
Terraza (baños)	3,40
TOTAL	**181,40**



FUENTE: Medidas tomadas por el perito avaluador al momento de la visita, sujetas a verificación.

Nota importante: Al momento de la visita se constató que el área construida en primer piso sobre pasa el área titulada siendo lo construido 94,00 metros cuadrados (89,00 descontando patios) aproximadamente sujetos a verificación. Por lo tanto, se recomienda un ajuste de cabida y linderos o aclaración de área titulada mediante análisis técnico jurídico o estudio de títulos.

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CIMENTACIÓN	Se asume que es viga corrida.	**FACHADA**	Ladrillo repello estuco y pintura.
ESTRUCTURA	Muros portantes y vigas de amarre	**PISOS**	Primer piso en baldosa de cemento. Segundo piso en concreto.
CUBIERTA	Losa de concreto y teja de fibrocemento	**MUROS Y ACABADOS**	Ladrillo, repello y pintura
ENTREPISOS	Losa de concreto	**CIELO FALSO**	No aplica
PUERTAS	Lamina	**VENTANAS**	Lamina y vidrio
BAÑOS	Primer piso chapados en cerámica aparatos sanitarios sencillos. Segundo piso: Aparatos sanitarios sencillos. Tercer piso: Muros chapados en	**COCINA**	Mesón en concreto chapado

	cerámica 100% aparatos sanitarios sencillos.		
CARACTERISTICAS ESPECIALES	Ninguna	**DISTRIBUCION INTERNA**	Primer piso: Sala, comedor, cocina, baños, tres alcobas. Segundo piso: Sala, comedor, cocina, baño, alcoba 1, alcoba 2 y alcoba 3. Tercer piso terraza, oficios y baño.
REMODELACIONES RECIENTES	Baño tercer piso	**FECHA DE LA REMODELACION**	Sin información.
Nota: Al momento de la visita se verifico que el uso del baño en terraza se encuentra al servicio del predio que lo linda identificado con la matricula inmobiliaria 370- 920974. Sin embargo, se toma dicha construcción para este predio dado que se encuentra en la cubierta del mismo.			

9. 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:

- Ley 388 de 1997.
- Decreto 1420 de 1998
- Resolución IGAC 620 de 2008.
- Ley 1673 de 2013.
- Decreto 1170 de 2015

Se destaca el Decreto 0285 del 2017-04-07 Alcaldía de Santiago de Cali, "por el cual se anuncia por motivos de utilidad pública e interés social el proyecto para la adquisición de 60 inmuebles que conforman las manzanas 8,6 y 7 inmuebles de la manzana 5, que hacen parte del barrio Puerto Nuevo ubicado en la comuna 7, entre las carreras 7U y 7T y las calles 88 y 90, y dos inmuebles denominados la finca ubicados frente a la carrera la 5C bis entre la calle 84 y el rio cauca, en el marco del Macroproyecto Jarillón para el reforzamiento de 26 kilómetros del Jarillón en el Rio Cauca, Rio Cali y el canal interceptor sur en el municipio de Santiago de Cali y se declara de utilidad pública e interés social,

Así como también por las premisas básicas del presente informe, se utilizó el método de comparación de mercado y el método de costo de reposición.

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN
En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

Nota: Este método es aplicado tanto al predio objeto de avalúo en caso de presentar construcciones como a las ofertas de mercado ya que es importante descontar el factor construcción de cada una para llegar al valor del terreno libre de construcciones. Para ello se verifican de acuerdo a los aportes que presentan las paginas donde se encuentran los comparables como fotografías, edades estimadas, número de pisos áreas de construcción entre otras o el estado visto en terreno reforzando con investigación catastral para verificar las áreas de terreno y construcción de cada uno de las ofertas testigo.

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

10. 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
El sector presenta una cobertura deficiente de servicios complementarios en el campo de la salud, recreación y educación, vías internas, como consecuencia de un desarrollo sin planificación de ciudad.

DE LOCALIZACIÓN
Se reconoce para el inmueble una regular ubicación en términos de su accesibilidad vehicular, como quiera que se encuentra ubicada en el extremo oriente del contexto urbano. Sin embargo, se reconoce también que se trata de un sector servido por dos importantes vías de la red básica primordial de la ciudad, como son, la Autopista Oriental y la Carrera 8ª., de las cuales la última se encuentra frente al predio, lo cual facilita un poco sus posibilidades de accesibilidad franca y expedita desde el centro de la ciudad y desde otros sectores del Nor-Oriente de la misma.

DEL TERRENO
Lote de terreno de topografía inclinada a desnivel con pendiente negativa sobre la vía de acceso, rectangular con acceso sobre vía peatonal (servidumbre). **Al momento de la visita se constató que el área construida en primer piso sobre pasa el área titulada siendo lo construido 94,00 metros cuadrados (89,00 descontando patios) aproximadamente sujetos a verificación. Por lo tanto, se recomienda un ajuste de cabida y linderos o aclaración de área titulada mediante análisis técnico jurídico o estudio de títulos, toda vez que como se mencionó anteriormente este predio es el resultado o el remanente de un proceso de prescripción.**

DE LA CONSTRUCCIÓN
Se trata de una vivienda de dos pisos de altura y terraza. Con acabados de baja facturación, De sustentación lineal sobre muros de carga y vigas de amarre. Nota importante: La construcción en primer piso como en segundo superan el área de terreno titulada.

DE COMERCIALIZACIÓN
Actualmente el predio objeto de avalúo se encuentra por fuera del mercado inmobiliario y su único comprador es la Administración Municipal, de acuerdo a la declaratoria de Utilidad Pública registrada en el folio de matrícula inmobiliaria.

ESPECIAL: Predio ubicado al pie del Jarillón con acceso sobre servidumbre en pendiente que comunica a la vía de acceso o Jarillón .

11. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES

Teniendo en cuenta lo antes mencionado en el cuerpo del avalúo como localización, estratificación, vías de acceso y de conexión, legalidad del barrio, servicios públicos, entre otras.
El predio se encuentra localizado en un barrio legalmente constituido. Que, aunque hoy se encuentre en una zona de protección según Acuerdo 0373 del 2014, con declaración de utilidad pública. El barrio en condiciones comerciales normales continuaría su comercialización entre sus mismos habitantes y así mismo con viviendas en mejor estado de conservación. Actualmente la zona presenta un gran deterioro y abandono por presentar un alto porcentaje de demolición, lo cual se debe realizar la comparación de testigos con predios en condiciones normales e inmediatas a la zona objeto de avalúo. Igualmente se debe tener en cuenta que el barrio puerto nuevo carece de infraestructura vial, aunque sus vías sin pavimentar se encuentran en aceptables condiciones de tránsito. Para la valoración debe relacionarse o tener en cuenta dicho valor de adecuación, si los testigos comparables poseen la infraestructura vial completa. Es decir, descontar esa condición de accesibilidad al predio y a la zona lo cual lo pondría en igual condiciones que la zona inmediata.

LOCALIZACION OFERTAS O INVESTIGACION ECONOMICA

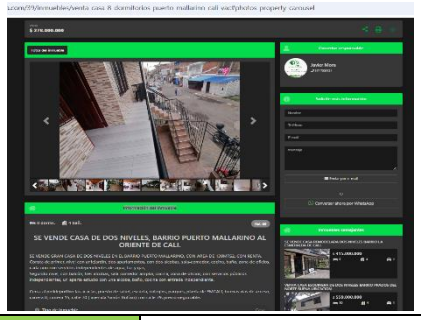


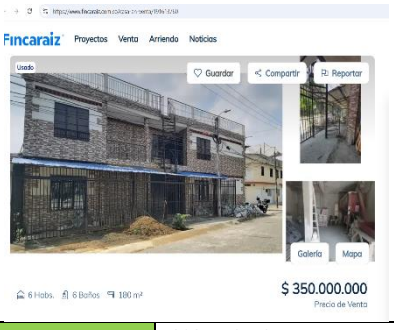
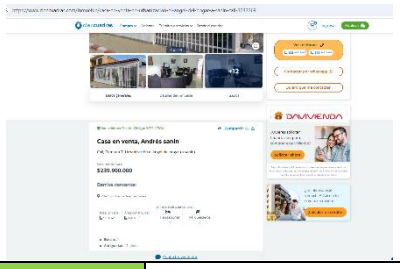
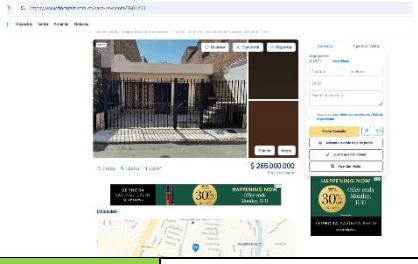
El estudio de mercado como se mencionó anteriormente se concentró en la zona inmediata, y extendiéndose por los barrios que se encuentran más cercanos al rio cauca pasando por los barrios Petecuy III y I, Alfonso López etapa I, II y II, Puerto Nuevo, Puerto Mallarino y Urbanización Ángel del Hogar (Andrés Sanín) estos últimos más cercanos a la Avenida Ciudad de Cali. La mayor parte de este polígono se encuentran catalogado como estrato 2. Sin embargo, la zona en que se encuentra inmersa, el entorno, las características del sector como cercanía al rio Cauca, problemas de seguridad, lugares de interés, vías o falta de urbanismo en algunos casos, hacen un polígono base para la investigación y comparable con una estrecha relación a la zona objeto de estudio.

Cabe repetir que el barrio Puerto Nuevo Carece de infraestructura vial interior y alcantarillado fluvial, lo cual será descontado al final para nivelar algunas condiciones como accesibilidad al mismo. Por otro la es importante repetir que se encuentra completamente legalizado según sus acuerdos establecidos, que presenta servicios públicos de alcantarillado, energía, agua, trazado de vías, iluminación pública, recolección de basuras. Que de acuerdo a la zona de localización y características de terreno se encuentra dentro del polígono de Área Forestal Protectora AFP del Recurso Hídrico hoy declarada una zona de utilidad pública.

DATOS DE LA INVESTIGACION

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
1	CALLE 72 CON CARRERA 7F	CASA	136,51	290,00	$ 380.000.000	https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-venta-en-alfonso-lopez-cod-v5135100.89f0ea4d-c5f6-4275-b2bb-28535f7fdf14

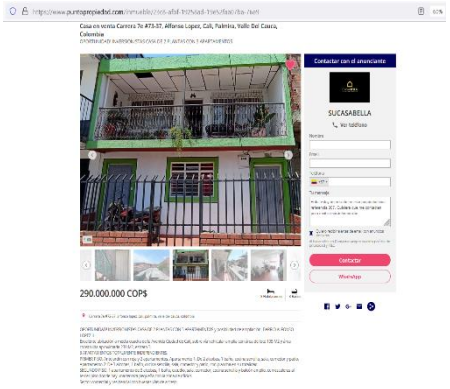
CASA ESQUINERA ALFONSO LOPEZ, COMERCIAL, VIVIENDA, 290 M2 CONSTRUIDOS DE 3 PISOS, 1 PISO: LOCAL COMERCIAL Y APARTAMENTO, 2 PISO. APARTAMENTO DE 5 ALCOBAS PARA REMODELAR, BALCON, 3 PISO: APARTAMENTO DE 2 ALCOBAS Y TERRAZA GRANDE, BUENA UBICACION, CERCA A LA CR. 8 Y AUTOPISTA						
LONGITUD		76°29'4.20"O		**LATITUD**		3°27'11.79"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
2	CALLE 77 CON CARRERA 11	CASA	139,00	220,00	$ 278.000.000	https://www.jmorainmobiliaria.com/39/inmuebles/venta-casa-8-dormitorios-puerto-mallarino-cali-vac#photos-property-carousel
SE VENDE GRAN CASA DE DOS NIVELES EN EL BARRIO PUERTO MALLARINO, CON AREA DE 139MTS2. CON RENTA. CONSTA DE PRIMER, NIVEL CON ANTEJARDÍN, DOS APARTAMENTOS, CON DOS ALCOBAS, SALA-COMEDOR, COCINA, BAÑO, ZONA DE OFICIOS, CADA UNO CON SERVICIOS INDEPENDIENTES DE AGUA, LUZ Y GAS, SEGUNDO NIVEL, CON BALCÓN, TRES ALCOBAS, SALA-COMEDOR AMPLIA, COCINA, ZONA DE OFICIOS, CON SERVICIOS PÚBLICOS INDEPENDIENTES, UN APARTA ESTUDIO CON UNA ALCOBA, BAÑO, COCINA CON ENTRADA INDEPENDIENTE.						
LONGITUD		76°28'47.29"O		**LATITUD**		3°26'52.28"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
3	CARRERA 7T CON CALLE 73	CASA	136,50	100,00	$ 89.000.000	https://www.casasymascali.com/detalle/casa-en-venta-alfonso-lopez-iii-etapa-cali/7137
CASA BARRIO ALFONSO LOPEZ ETAPA 3 , UBICADA A TRES CASAS DE LA AV. CIUDAD DE CALI, A DOS CUADRAS DE EL PUENTE DE LA OCTAVA , SOBRE CALLE , MUY BUENAS VIAS DE TRASPORTE , MIO, BUSES, TIENE ANTEJARDIN , PARQUEADERO CUBIERTO , CUATRO HABITACIONES, UN BAÑO, COCINA , SALA COMEDOR , CERCA A CENTROS COMERCIALES , CLINICAS , SE ESCUCHAN OFERTAS						
LONGITUD		76°28'55.76"O		**LATITUD**		3°27'11.02"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
4	CALLE 81 CON CARRERA 7D2	CASA	94,50	180,00	$ 350.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/191613760

CASA EN ALFONSO LÓPEZ SECTOR 1. OPORTUNIDAD PARA INVERSIONISTA. CASA DE DOS PISOS, 180M2 CONSTRUIDOS / TERRENO DE 94.5 M2, REMODELADA. EL PRIMER PISO CUENTA CON 3 ESPACIOS INDEPENDIENTES EN OBRA NEGRA, DOS DE ELLOS CON BAÑO Y EL TERCERO CON INSTALACIONES PARA BAÑO, QUE SE PUEDEN ADECUAR COMO LOCALES COMERCIALES, BODEGAS O APARTAESTUDIOS. EL SEGUNDO PISO CUENTA CON TRES APARTAMENTOS AMPLIOS COMPLETAMENTE TERMINADOS. CADA UNO CONSTA DE 2 HABITACIONES, 1 BAÑO, SALA COMEDOR, COCINA Y ZONA DE OFICIOS. TERRAZA COMÚN. PARQUEADERO PARA MOTOS. EXCELENTE UBICACIÓN, BUENAS VÍAS DE ACCESO, CERCA DE LA AV CIUDAD DE CALI, AUTOPISTA SURORIENTAL, CERCA DE PARQUE, COLEGIOS. LIBRE DE TODO GRAVAMEN.						
LONGITUD		76°28'45.82"O		**LATITUD**		3°27'46.16"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
5	CARRERA 9A CON CALLE 73	CASA	178,00	124,00	$ 239.900.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-urbanizacion-el-angel-del-hogar-a-sanin-cali-3032269
EN UNA DE LAS CIUDADES MÁS ALEGRES Y PRÓSPERAS DE COLOMBIA, SE ENCUENTRA ESTA ACOGEDORA Y ESPACIOSA CASA EN EL ORIENTE DE CALI. CON UN ÁREA TOTAL DE 178M2, ESTA PROPIEDAD OFRECE UN AMPLIO TERRENO, BRINDANDO UN ESPACIO IDEAL PARA VIVIR CÓMODA Y TRANQUILAMENTE. UBICADA EN UNA ZONA PRIVILEGIADA, CUENTA CON FÁCIL ACCESO A TRANSPORTE URBANO Y CERCANÍA A COLEGIOS, PERFECTA PARA FAMILIAS CON HIJOS EN EDAD ESCOLAR. LUGAR PARA ESTABLECERSE, INVERTIR O DESARROLLAR UN PROYECTO EN CALI						
LONGITUD		76°28'56.46"O		**LATITUD**		3°26'54.00"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
6	CALLE 74 CON CARRERA 7TB	CASA	136,53	120,00	$ 265.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta/7681453
VENDO CASA ALFONSO LOPEZ LLL ETAPA MEDIA CUADRA DE LA CIUDAD DE CALI Y A PASOS DE LA CRA 8, CASA CON PLANCHA PARA SEGUIR CONSTRUYENDO BUENOS CIMIENTOS Y COLUMNAS, TIENE APARTAESTUDIO INDEPENDIENTE QUE GENERA RENTA, AL DÍA DE TODO						
LONGITUD		76°28'53.47"O		**LATITUD**		3°27'5.76"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
7	CALLE 81 CARRERA 7E	CASA - LOCAL	158,40	332,00	$ 610.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/3999-83fb-85b30989-3b9e11581c1a-410e

GRUPO VISIONAR, VENDE CASA AL ORIENTE DE CALI, EN EL BARRIO ALFONSO LOPEZ ETAPA II, ES CASA ESQUINERA DE 3 PISOS LA CUAL CUENTA CON 2 LOCALES Y 5 APARTAMENTOS, CADA APARTAMENTO TIENE SUS RESPECTIVOS ESPACIOS. EN EL MOMENTO TODO SE ENCUENTRA ALQUILADO	

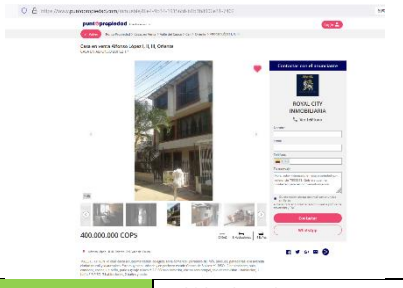
LONGITUD	76°28'46.09"O	LATITUD	3°27'42.70"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
8	CARRERA 7E CON 73	CASA	195,00	230,00	$ 290.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/23c8-afbf-19258ad-19e52faa07ba-76e9

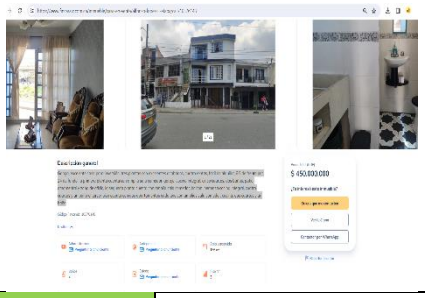
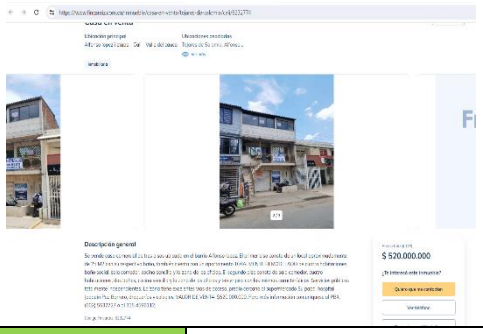
OPORTUNIDAD! INVERSIONISTAS CASA DE 2 PLANTAS CON 3 APARTAMENTOS Y POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN, BARRIO ALFONSO LOPEZ II. EXCELENTE UBICACIÓN A MEDIA CUADRA DE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI, SOBRE VÍA VEHICULAR AMPLIA CON ÁREA DE LOTE 195 M2 Y ÁREA CONSTRUIDA APROXIMADA 230 M2, ESTRATO 3. 3 APARTAMENTOS TOTALMENTE INDEPENDIENTES. PRIMER PISO: ANTEJARDÍN CON REJA Y 2 APARTAMENTOS. APARTAMENTO 1: DE 2 ALCOBAS, 1 BAÑO, COCINA SENCILLA, SALA, COMEDOR Y PATIO. APARTAMENTO 2: DE 3 ALCOBAS, 1 BAÑO, COCINA SENCILLA, SALA, COMEDOR Y PATIO, CON PLANCHA EN SU TOTALIDAD. SEGUNDO PISO: 1 APARTAMENTO DE 3 ALCOBAS, 1 BAÑO, ESTUDIO, SALA, COMEDOR, COCINA SENCILLA Y BALCÓN AMPLIO, CON ESCALERAS AL TERCER PISO DONDE HAY UNA TERRAZA PEQUEÑA CON LA ZONA DE OFICIOS. SECTOR COMERCIAL Y RESIDENCIAL CON BUENAS VÍAS DE ACCESO. VALOR INVERSION 290 MILLONES NEGOCIABLES.	

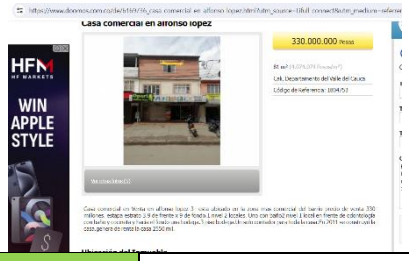
LONGITUD	76°28'47.73"O	LATITUD	3°27'43.64"N

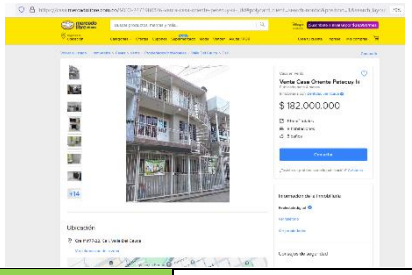
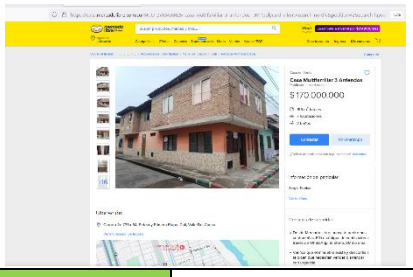
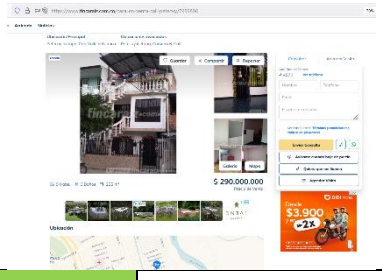
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
9	CARRERA 7 L CON 73	CASA	136,50	240,00	$ 400.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/f6e4-9b34-19156fd-b1b3b8906e31-7402

7983313 T.P VENTA: CASA CERCA A SUPERMERCADOS, COLEGIOS, ZONA COMERCIAL, PARADERO DEL MÍO, PARQUES, PANADERIAS, A LA AVENIDA CIUDAD DE CALI Y LA AUTOPISTA. ESTA MUY BIEN UBICADA Y EN PERFECTO ESTADO.CONSTA DE 3 PISOS: *1 PISO: 2 HABITACIONES, SALA COMEDOR, COCINA, UN BAÑO, PATIO Y GARAJE O LOCAL.* 2 PISO SALA COMEDOR, COCINA SEMINTEGRAL, SALA DE TELEVISION 1 HABITACION, 1 BAÑO.* 3 PISO: 3 HABITACIONES, 2 BAÑOS Y PATIO.	

LONGITUD	76°28'51.54"O	LATITUD	3°27'25.78"N

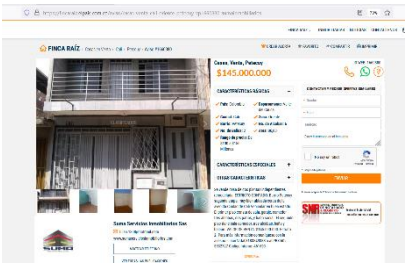
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
10	CALLE 73 7LBIS	CASA	154,00	431,00	$ 450.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/alfonso-lopez-ii-etapa/cali/10376148
GANGA, EXCELENTE CASA PARA INVERSIÓN, TRES PLANTAS CON EXCELENTES ACABADOS, CUATRO RENTAS, FÁCIL DE ALQUILAR, 6.5 DE FRENTE POR 24 DE FONDO, LA PRIMERA PLANTA CUENTA CON AMPLIA SALA COMEDOR, GARAJE, COCINA INTEGRAL, CINCO CUARTOS, DOS BAÑOS, PATIO ORNAMENTAL Y ZONA DE OFICIO, LA SEGUNDA PLANTA CUENTA CON AMPLIA SALA COMEDOR, BALCÓN, HERMOSA COCINA INTEGRAL, CUATRO CUARTOS Y UN BAÑO EL TERCER PISO CUENTA CON DOS APARTAMENTOS CADA UNO CON AMPLIAS SALA COMEDOR, COCINA, DOS CUARTOS Y UN BAÑO						
LONGITUD		76°28'54.57"O		LATITUD		3°27'26.62"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
11	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA - LOCAL	133,00	326,00	$ 520.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tejares-de-salomia/cali/8232774
SE VENDE CASA COMERCIAL DE TRES PISOS UBICADA EN EL BARRIO ALFONSO LOPEZ. EL PRIMER PISO CONSTA DE UN LOCAL APROXIMADAMENTE DE 25 M2 CON SU RESPECTIVO BAÑO, TAMBIÉN CUENTA CON UN APARTAMENTO TOTALMENTE REMODELADO DE CUATRO HABITACIONES, BAÑO SOCIAL, SALA COMEDOR, COCINA SENCILLA Y LA ZONA DE LOS OFICIOS. EL SEGUNDO PISO CONSTA DE SALA COMEDOR, CUATRO HABITACIONES, DOS BAÑOS, COCINA SENCILLA Y LA ZONA DE LOS OFICIOS Y TERCER PISO CON LAS MISMAS CARACTERÍSTICAS. SERVICIOS PÚBLICOS TOTALMENTE INDEPENDIENTES. LA ZONA TIENE EXCELENTES VÍAS DE ACCESO, PREDIO CERCANO AL SUPERMERCADO SU PAPÁ, HOSPITAL JOAQUÍN PAZ BORRERO, DROGUERÍAS Y COLEGIOS. VALOR DE VENTA: $520.000.000. PARA MÁS INFORMACIÓN COMUNÍQUESE AL PBX (602) 5532727 O AL 315 459611						
LONGITUD		76°28'53.65"O		LATITUD		3°27'50.56"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
12	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA LOCAL	139,00	352,00	$ 450.000.000	https://www.doomos.com.co/de/7033071_vendo-edificio-en-el-oriente-de-cali-barrio-alfonso-lopez.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer

VENDO EDIFICO CON EXCELENTE RENTABILIDAD EN EL PRIMER PISO HAY DOS LOCALES COMERCIALES SEGUNDO PISO 2 APARTAMENTOS DE 3 ALCOBAS SALA COMEDOR COCINA Y UN BAÑO POR APARTAMENTO EN EL TERCER PISO TRES APARTAESTUDIO DE1 ALCOBA, SALA COMEDOR,COCINA , BAÑO CON RENTABILIDAD DEL 1 % CERCA A SUPERMERCADOS Y AREA COMERCIAL DEL SECTOR						
LONGITUD		76°28'53.87"O		**LATITUD**		3°27'50.52"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
13	CALLE 76 CON 7P	CASA-LOCAL	81,00	240,00	$ 330.000.000	https://www.doomos.com.co/de/6169736_casa-comercial-en-alfonso-lopez.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
CASA COMERCIAL EN VENTA EN ALFONSO LOPEZ 3 ESTA UBICADO EN LA ZONA MAS COMERCIAL DEL BARRIO PRECIO DE VENTA 330 MILLONES. ESTAPA ESTRATO 3.9 DE FRENTE X 9 DE FONDO.1 NIVEL 2 LOCALES. UNO CON BAÑO2 NIVEL 1 LOCAL EN FRENTE DE ODONTOLOGÍA CON BAÑO Y COCINETA Y HACIA EL FONDO UNA BODEGA.3 PISO BODEGA.UN SOLO CONTADOR PARA TODA LA CASA.EN 2011 SE CONSTRUYÓ LA CASA.GENERA DE RENTA LA CASA 2550 MIL.						
LONGITUD		76°28'49.56"O		**LATITUD**		3°27'19.15"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
14	CALLE 73 CON CARRERA 7D	CASA	127,00	245,00	$ 230.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/inmueble/casa-en-venta/tejares-de-salomia/cali/10426527
CASA GRANDE, EN ESQUINA POR AVENIDA PRINCIPAL, CON VENTANAS EN TODAS LAS HABITACIONES, GRAN ILUMINACIÓN, CON HABITACIONES AMPLIAS Y BALCON DE EXTREMO A EXTREMO.						
LONGITUD		76°28'49.43"O		**LATITUD**		3°27'47.87"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
15	CARRERA 1F CALLE 77	CASA	67,50	162,00	$ 182.000.000	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2471980876-venta-casa-oriente-petecuy-iii-_JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&type=item&tracking_id=8d312731-1d24-4707-b6f5-3ea3adbb0fd8

ESTA CASA MEDIANERA TRIFAMILIAR SE ENCUENTRA UBICADA EN EL NOR-ORIENTE DE CALI, EN UNA CALLE VEHICULAR; SE ENCUENTRA DIVIDIDA DE LA SIGUIENTE MANERA: PRIMER PISO: 3 HABITACIONES, 1 BAÑO, SALA-COMEDOR, COCINA SENCCILLA, ZON DE ROPAS, ANTEJARDIN CON REJA DE SEGURIDAD. ESTA TOTALMENTE REMODELADO. SEGUNDO PISO: 3 HABITACIONES, 1 BAÑO, SALA-COMEDOR, COCINA SENCILLA, ZONA DE ROPAS, BALCON. ESTA TOTALMENTE REMODELADO.TERCER PISO: 2 HABITACIONES, 1 BAÑOO, SALA-COMEDOR, COCINA SENCCILLA, ZONA DE ROPAS						
LONGITUD		76°28'50.68"O		**LATITUD**		3°28'37.87"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
16	CARRERA 2 C CON 73A	CASA	75,00	155,00	$ 170.000.000	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2703438826-casa-multifamiliar-3-arriendos-_JM#polycard_client=search-nordic&position=2&search_layout=grid&type=item&tracking_id=0d7e25b6-32f0-489f-8737-a51986ed0d6f
CASA DE DOS PISOS, (3 VIVIENDAS) PRIMER PISO: SALA COMEDOR, 4 HABITACIONES, COCINA, BAÑO Y PATIO. SEGUNDO PISO: APARTAMENTO 1 - SALA COMEDOR, COCINA, 1 HABITACIÓN Y BAÑO. ATO 2: SALA, COMEDOR, BAÑOS, DOS HABITACIONES. ESQUINERA						
LONGITUD		76°28'50.40"O		**LATITUD**		3°28'24.25"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
17	CARRERA 1B CON CALLE 73 A	CASA	75,00	200,00	$ 290.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/casa-en-venta-cali-petecuy/7699896
CASA DE 3 PISOS CON ANTE JARDIN,CALLE VEHICULAR, LOS 3 PISOS TIENE SERVICIOS INDEPENDIENTES DE AGUA Y LUZ, GAS DOMICILIARIO.1 PISO: 3 HABITACIONES, SALA COMEDOR, 2 PATIOS, LAVADERO,COCINA INTEGRAL, 1 BAÑO2 PISO: 4 HABITACIONES, PATIO, LAVADERO, SALA COMEDOR, COCINA INTEGRAL, 1 BAÑO, BALCON.3PISO: 2 HABITACIONES, PATIO, LAVADERO, COCINA INTEGRAL, 1 BAÑO, BALCON GRANDE.5 DE ANCHO X 15 DE FONDO75M CADA PISO						
LONGITUD		76°28'58.51"O		**LATITUD**		3°28'52.29"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
18	CARRERA 1B1 CON CALLE 76	CASA	82,00	131,00	$ 145.000.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/casas-venta-cali-oriente-petecuy-vp1660880-sumainmobiliarios

SE VENDE CASA DE DOS PLANTAS INDEPENDIENTES REMODELADA. ESTRICTO CONTADO. BARRIO PETECUY SEGUNDA ETAPA, MUY BIEN UBICADA CERCA DE LA AVENIDA CIUDAD DE CALI VEHICULAR EN BUEN ESTADO. EL PRIMER PISO CONSTA DE SALA, GARAJE, COMEDOR, TRES ALCOBAS, DOS PATIOS, Y BAÑO SOCIAL. EL SEGUNDO PISO TIENE SALA COMEDOR, TRES ALCOBAS, BAÑO Y BALCÓN. VALOR DE VENTA: $145.000.000. ESTRATO 2. PARA MÁS INFORMACIÓN COMUNÍQUESE CON LA ASESORA LILIAN VIDAL 3183349388 O AL PBX 602 5532727 CÓDIGO INTERNO: 461690



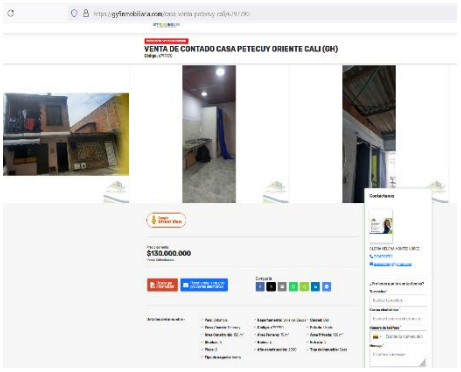
LONGITUD	76°28'57.21"O	LATITUD	3°28'51.50"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
19	PETECUY	CASA	75,00	150,00	$ 130.000.000	https://gyfinmobiliaria.com/casa-venta-petecuy-cali/6797790

VENTA DE CONTADO CASA EN PETECUY EXCELENTE OPORTUNIDAD PARA COMPRAR UNA PROPIEDAD EN LA CIUDAD DE CALI! CON UN ÁREA TOTAL DE 75 M2 Y UN ÁREA CONSTRUIDA DE 150 M2, IDEAL PARA INVERSIONISTA. DISTRIBUIDA DE LA SGTE MANERA:

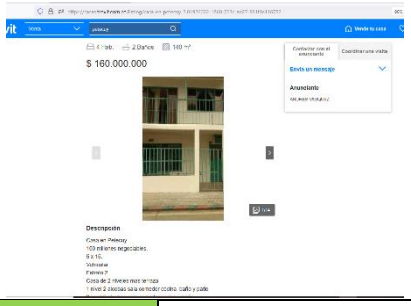
1 PISO. LOCAL CON COCINETA Y BAÑO. APTO DE 2 ALCOBAS 1 BAÑO COCINA SENCILLA.

2 PISO 2 APTOS INDEPENDIENTES CADA UNO CON 2 HABITACIONES Y 1 BAÑO. TODA LA CASA COMPARTE SERVICIOS PUBLICOS. LA CASA ES CUATRIFAMILIAR, EN LA ACTUALIDAD ESTA ALQUILADA RECIBIENDO RENTA DE $1.400.000. EL PROPIETARIO TAMBIÉN OFRECE GAS DOMICILIARIO. ESTA CERCA DE UNA ZONA URBANA Y CERCA HAY COLEGIOS / UNIVERSIDADES, ADEMÁS UN ACCESO PAVIMENTADO A LA CASA Y EL TRANSPORTE PÚBLICO CERCANO. ESTA ES UNA OPORTUNIDAD ÚNICA PARA QUIEN QUIERA COMPRAR UNA VIVIENDA MULTIFAMILIAR, ESTA EN OBRA GRIS PARA TERMINAR.



LONGITUD		LATITUD	

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
20	CARRERA 1H BIS CON 77	CASA	75,00	120,00	$ 160.000.000	https://casas.trovit.com.co/listing/casa-en-petecuy-2.01926022-1860-763c-ae27-991f1e116782

CASA EN PETECUY 160 MILLONES NEGOCIABLES. 5 X 15. VEHICULAR ESTRATO 2 CASA DE 2 NIVELES MAS TERRAZA 1 NIVEL 2 ALCOBAS SALA COMEDOR COCINA BAÑO Y PATIO 2 NIVEL 2 ALCOBAS SALA COMEDOR COCINA Y BAÑO.	

LONGITUD	76°28'49.1"W	**LATITUD**	3°28'35.0"N

Como se mencionó anteriormente cada oferta fue analizada con forme a sus áreas de terreno y de construcción, realizando una búsqueda para cada uno ellos en la página de datos abiertos del municipio de Cali (https://geoportal.cali.gov.co/arcgis/apps/webappviewer/index.html?id=228514cf9d0948c1aef878091c502b32) lo que permite ajustar y entregar una información más acertada. Dicha información se encuentra anexa en la hoja de cálculos de la investigación.

ANALISIS DE CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS:

Se puede evidenciar que cada una de las ofertas presenta construcciones, algunas de tipologías con buenos acabados de mayor facturación y otras construcciones con características más sencillas. Cada tipología es analizada presupuestada basados con el estudio y presupuesto realizado por la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, del cual hacen parte como afiliados e integrantes del comité de avaluos los peritos y la firma avaluadora. (anexos los presupuestos de las tipologías constructivas)

De esta forma se descuenta el componente construcción de cada oferta y se obtiene el valor final del terreno.

A continuación, el análisis de cada una, teniendo en cuenta su estado de conservación, características constructivas, edad y vida útil.

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	44	100	44%	3,5	54,29%	$ 1.680.985,00	$ 912.576,50	$ 768.408,50
2	30	100	30%	3,5	46,19%	$ 1.680.985,00	$ 776.480,59	$ 904.504,41
3	45	70	64%	4	77,46%	$ 1.680.985,00	$ 1.302.109,03	$ 378.875,97
4	10	100	10%	2	7,89%	$ 1.680.985,00	$ 132.658,29	$ 1.548.326,71
5	20	70	29%	3	33,14%	$ 1.680.985,00	$ 557.119,90	$ 1.123.865,10
6	15	100	15%	2,5	16,01%	$ 1.680.985,00	$ 269.181,17	$ 1.411.803,83
7	20	100	20%	2,5	19,11%	$ 1.680.985,00	$ 321.216,06	$ 1.359.768,94
8	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 1.680.985,00	$ 871.473,05	$ 809.511,95
9	30	100	30%	3	34,07%	$ 1.970.659,00	$ 671.405,49	$ 1.299.253,51
10	40	100	40%	3	41,03%	$ 1.351.680,00	$ 554.622,69	$ 797.057,31
11	30	100	30%	3	34,07%	$ 1.970.659,00	$ 671.405,49	$ 1.299.253,51
12	35	100	35%	3,5	48,94%	$ 1.970.659,00	$ 964.341,98	$ 1.006.317,02
13	30	100	30%	3,5	46,19%	$ 1.970.659,00	$ 910.286,81	$ 1.060.372,19
14	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 1.351.680,00	$ 700.751,46	$ 650.928,54

15	30	100	30%	3	34,07%	$	1.351.680,00	$ 460.518,73	$ 891.161,27
16	30	70	43%	3	43,17%	$	1.351.680,00	$ 583.545,33	$ 768.134,67
17	20	100	20%	3	27,93%	$	1.680.985,00	$ 469.467,17	$ 1.211.517,83
18	30	100	30%	3,5	46,19%	$	1.572.211,00	$ 726.235,71	$ 845.975,29
19	24	70	34%	3,5	48,53%	$	1.176.646,00	$ 571.062,08	$ 605.583,92
20	25	100	25%	3	30,90%	$	1.351.680,00	$ 417.623,16	$ 934.056,84

Después de obtener el valor por metro cuadrado de cada una de las construcciones se descuenta de cada una de las ofertas teniendo en cuenta su área total construida y se obtiene el valor por metro cuadrado del terreno. Los presupuestos de construcción utilizados serán anexos al final del informe.

RESUMEN DE DATOS

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	CALLE 72 CON CARRERA 7F	CASA	136,51	290,00	$ 349.600.000	$ 770.000	$925.207
2	CALLE 77 CON CARRERA 11	CASA	139,00	220,00	$ 255.760.000	$ 905.000	$407.626
3	CARRERA 7T CON CALLE 73	CASA	136,50	100,00	$ 86.330.000	$ 380.000	$354.066
4	CALLE 81 CON CARRERA 7D2	CASA	94,50	180,00	$ 322.000.000	$ 1.550.000	$455.026
5	CARRERA 9A CON CALLE 73	CASA	178,00	124,00	$ 220.708.000	$ 1.125.000	$456.225
6	CALLE 74 CON CARRERA 7TB	CASA	136,53	120,00	$ 238.500.000	$ 1.410.000	$507.581
7	CALLE 81 CARRERA 7E	CASA - LOCAL	158,40	332,00	$ 561.200.000	$ 1.360.000	$692.424
8	CARRERA 7E CON 73	CASA	195,00	230,00	$ 266.800.000	$ 810.000	$412.821
9	CARRERA 7 L CON 73	CASA	136,50	240,00	$ 368.000.000	$ 1.299.254	$411.569
10	CALLE 73 7LBIS	CASA	154,00	431,00	$ 414.000.000	$ 797.057	$457.586
11	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA - LOCAL	133,00	326,00	$ 478.400.000	$ 1.299.254	$412.356
12	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA LOCAL	139,00	352,00	$ 414.000.000	$ 1.006.317	$430.046
13	CALLE 76 CON 7P	CASA-LOCAL	81,00	240,00	$ 313.500.000	$ 1.060.372	$728.527
14	CALLE 73 CON CARRERA 7D	CASA	127,00	245,00	$ 211.600.000	$ 650.929	$410.413
15	CARRERA 1F CALLE 77	CASA	67,50	162,00	$ 172.900.000	$ 891.161	$422.694
16	CARRERA 2 C CON 73A	CASA	75,00	155,00	$ 156.400.000	$ 768.135	$497.855
17	CARRERA 1B CON CALLE 73 A	CASA	75,00	200,00	$ 275.500.000	$ 1.211.518	$442.619
18	CARRERA 1B1 CON CALLE 76	CASA	82,00	131,00	$ 137.750.000	$ 845.975	$328.381
19	PETECUY	CASA	75,00	150,00	$ 123.500.000	$ 605.584	$435.499
20	CARRERA 1H BIS CON 77	CASA	75,00	120,00	$ 147.200.000	$ 934.057	$468.176

ANALISIS DE CADA UNA DE LAS OFERTAS

Como se mencionó anteriormente, se obtuvieron veinte (20) datos de mercado. Todos ellos localizados, verificadas y analizadas en cuanto áreas, acabados, vetustez, entre otros.
Los avaluadores determinaron un polígono de estudio especialmente entre la Calle 73 o Avenida Ciudad de Cali y el rio Cauca, sobre el cual pasan los barrios Petecuy III y I, Alfonso López etapa I, II y II, Puerto Nuevo, Puerto Mallarino y Urbanización Ángel del Hogar (Andrés Sanín). Todos ellos con características similares como estratificación, vías de acceso entorno, seguridad entre otros.
Después de analizar cada uno de los datos se descartan las ofertas 1,3,7,13 y 18 dichas ofertas presentaban valores por encima de la zona y otros muy por debajo. Teniendo una mayor parte de datos que guardan homogeneidad en sus valores (el 75% de la investigación).
Los avaladores proceden a realizar análisis estadístico de los 15 datos de mercado para la obtención del valor.

A CONTINUACION LA DEPURACION DEL ESTUDIO DE MERCADO.

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
2	CALLE 77 CON CARRERA 11	CASA	139,00	220,00	$ 255.760.000	$ 905.000	$407.626
4	CALLE 81 CON CARRERA 7D2	CASA	94,50	180,00	$ 322.000.000	$ 1.550.000	$455.026
5	CARRERA 9A CON CALLE 73	CASA	178,00	124,00	$ 220.708.000	$ 1.125.000	$456.225
6	CALLE 74 CON CARRERA 7TB	CASA	136,53	120,00	$ 238.500.000	$ 1.410.000	$507.581
8	CARRERA 7E CON 73	CASA	195,00	230,00	$ 266.800.000	$ 810.000	$412.821
9	CARRERA 7 L CON 73	CASA	136,50	240,00	$ 368.000.000	$ 1.299.254	$411.569
10	CALLE 73 7LBIS	CASA	154,00	431,00	$ 414.000.000	$ 797.057	$457.586
11	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA - LOCAL	133,00	326,00	$ 478.400.000	$ 1.299.254	$412.356
12	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA LOCAL	139,00	352,00	$ 414.000.000	$ 1.006.317	$430.046
14	CALLE 73 CON CARRERA 7D	CASA	127,00	245,00	$ 211.600.000	$ 650.929	$410.413
15	CARRERA 1F CALLE 77	CASA	67,50	162,00	$ 172.900.000	$ 891.161	$422.694
16	CARRERA 2 C CON 73A	CASA	75,00	155,00	$ 156.400.000	$ 768.135	$497.855
17	CARRERA 1B CON CALLE 73 A	CASA	75,00	200,00	$ 275.500.000	$ 1.211.518	$442.619
19	PETECUY	CASA	75,00	150,00	$ 123.500.000	$ 605.584	$435.499
20	CARRERA 1H BIS CON 77	CASA	75,00	120,00	$ 147.200.000	$ 934.057	$468.176

RESULTADOS

PROMEDIO	$441.873
DESV. ESTAND.	$31.752
COEF. VARIAC.	7,19%
LIM SUP	$473.624
LIM INF	$410.121
VALOR ADOPTADO	**$410.000**

El análisis arrojo un valor promedio de $441.873, un límite superior de $473.624 y un límite inferior de $410.121 con un coeficiente de variación del 7.19%. Inferior al 7.5% permitido por la Resolución 620 de Agustín Codazzi. La firma valuadora adopta como valor base el límite inferior dado la localización del predio objeto de avalúo.
Sin embargo, la zona posee un urbanismo mínimo al igual que el lote objeto de avalúo.
En tal sentido el valor asociado como base de $410.000 le realizamos el descuento del Urbanismo Base Primario el cual corresponde a vías, andenes e iluminación. Para determinar dicho valor se procede a tomar como fuente el análisis de costos realizado por la sociedad de Activos Especiales SAE vigencia 2022 en compañía con diferentes firmas avaluadoras de los cuales los peritos hicieron parte del grupo. Dichos valores serán actualizados con los índices de precios al consumidor los cuales serán anexos al final del informe.

Se realiza el descuento de $98.000 por metro cuadrado por área útil. Toda vez el urbanismo planteado es de solo vía y andenes con adecuación de iluminación existente. De acuerdo al análisis de precios unitarios evidenciado. El valor final por metro cuadrado de terreno es de $312.000.

ITEM	VALOR M2	VALOR TOTAL
AREA LOTE CON URBANISMO 4,20 M2	ESTUDIO DE MERCADO $410.000	$ 1.722.000,00
De acuerdo al análisis se descuenta el valor de Urbanismo el cual corresponde al siguiente calculo:		
URBANISMO 4,20 M2	PRESUPUESTO $ 98.000	$ 411.600,00
VALOR FINAL DEL LOTE SIN URBANISMO		
AREA 4,20 M2	**$312.000**	**$ 1.310.400,00**

Se inserta el presupuesto correspondiente de urbanismo en el anexo.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Se realiza la depreciación de la construcción, con estado de conservación 3.5 edad aparente de 36 años con una vida útil de 70 años de acuerdo a sus características vistas y descritas anteriormente. Por el método de Fitto y Corvini se adopta el valor de **$1.176.646** para la construcción.

DESCRIPCION	PRIMER PISO	SEGUNDO PISO	BAÑO TERRAZA
Edad del Inmueble	36 Años	36 Años	3 Años
Vida Técnica	70 Años	70 Años	70 Años
% de Vida	51%	51%	4%
Clase del Inmueble	3,5	3,5	3,0
Valor de Reposición	$ 1.176.646,/m2	$ 1.176.646,/m2	$ 1.176.646,/m2
Depreciación	59,11%	59,11%	19,93%
Valor Depreciado	$ 481.137,/m2	$ 481.137,/m2	$ 942.172,/m2
Valor Final Unitario	$ 481.000,/m2	$ 481.000,/m2	$ 942.000,/m2

A continuación, se certifica el encargo valuatorio.

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

12. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO

Tipo de Inmueble: Lote
Dirección: Calle 88 # 7T bis - 72
Barrio: Alfonso López III
Distrito de Santiago de Cali

DESCRIPCION	AREA m²	VALOR m²	SUB-TOTAL
LOTE	4,20	$ 312.000	$ 1.310.400
PRIMER PISO	89,00	$ 481.000	$ 42.809.000
SEGUNDO PISO	89,00	$ 481.000	$ 42.809.000
BAÑO TERRAZA	3,40	$ 942.000	$ 3.202.800
TOTAL			**$ 90.131.200**

SON. NOVENTA MILLONES CIENTO TREINTA Y UN MIL DOSCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE.

Santiago de Cali, noviembre 15 de 2024

Cordialmente,

Ing. OMAR ANIBAL CARDONA
Avaluador
R.A.A. N° AVAL - 76305323

DIEGO ALEXANDER VARGAS MEJÍA
Coordinador Técnico - Avaluador
R.A.A. AVAL-94073931

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

13. 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.

14. 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 o 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.

15. 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 o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

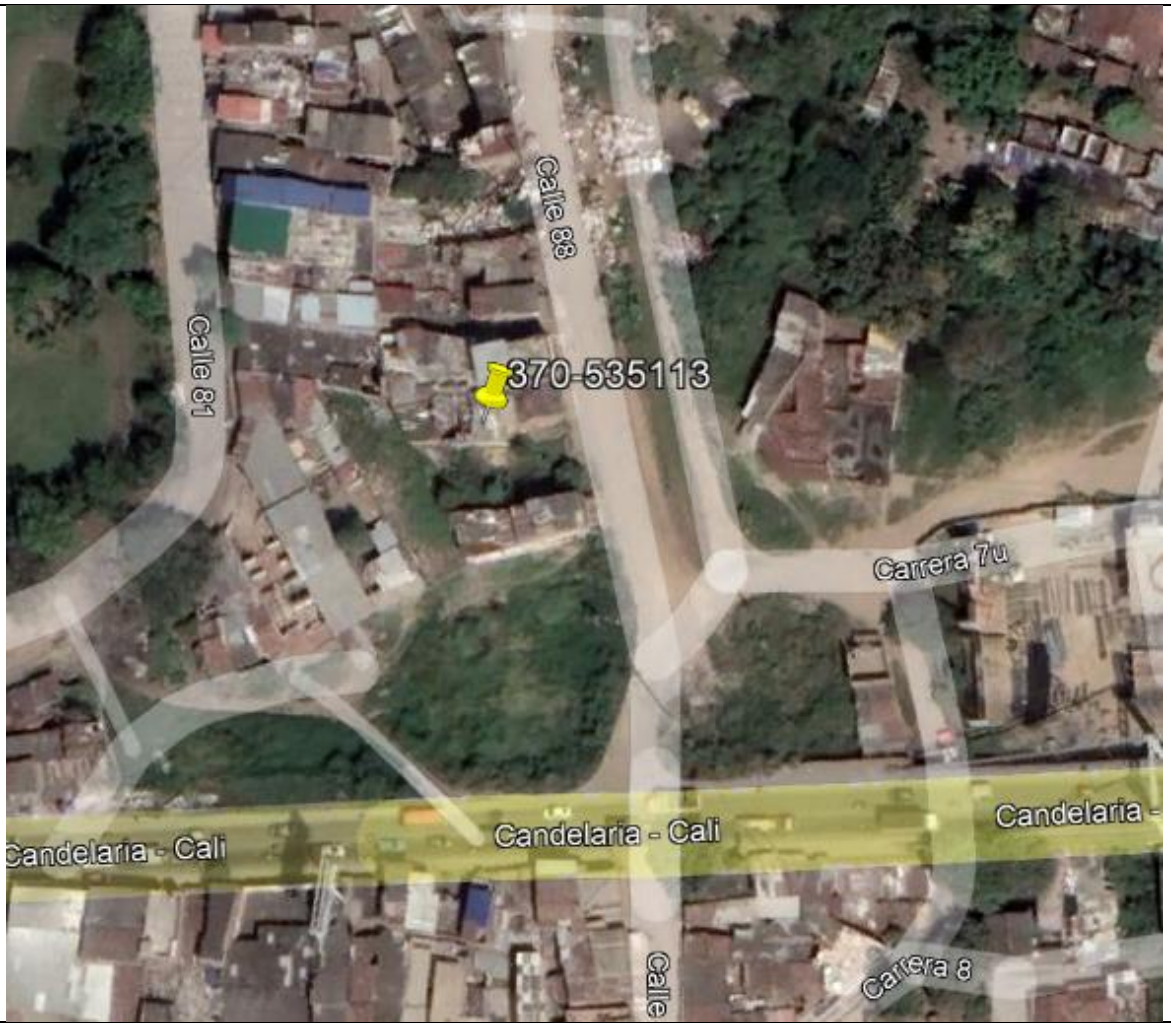
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad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

16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

	
FACHADA	FACHADA
	
SALA	PATIO
	
COCINA	SEGUNDO NIVEL
	
SALON	SALON

	
INTERIOR PREDIO	INTERIOR PREDIO
	
COCINA	BAÑO
	
TERRAZA	TERRAZA

17. ANEXOS LOCALIZACION



Fuente: Google Earth.

18. PRESUPUESTOS Y ANEXOS

ESTUDIO DE MERCADO

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	CALLE 72 CON CARRERA 7F	CASA	136,51	290,00	$ 349.600.000	$ 770.000	$925.207
2	CALLE 77 CON CARRERA 11	CASA	139,00	220,00	$ 255.760.000	$ 905.000	$407.626
3	CARRERA 7T CON CALLE 73	CASA	136,50	100,00	$ 86.330.000	$ 380.000	$354.066
4	CALLE 81 CON CARRERA 7D2	CASA	94,50	180,00	$ 322.000.000	$ 1.550.000	$455.026
5	CARRERA 9ª CON CALLE 73	CASA	178,00	124,00	$ 220.708.000	$ 1.125.000	$456.225
6	CALLE 74 CON CARRERA 7TB	CASA	136,53	120,00	$ 238.500.000	$ 1.410.000	$507.581
7	CALLE 81 CARRERA 7E	CASA – LOCAL	158,40	332,00	$ 561.200.000	$ 1.360.000	$692.424
8	CARRERA 7E CON 73	CASA	195,00	230,00	$ 266.800.000	$ 810.000	$412.821
9	CARRERA 7 L CON 73	CASA	136,50	240,00	$ 368.000.000	$ 1.299.254	$411.569
10	CALLE 73 7LBIS	CASA	154,00	431,00	$ 414.000.000	$ 797.057	$457.586
11	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA – LOCAL	133,00	326,00	$ 478.400.000	$ 1.299.254	$412.356
12	CARRERA 7C CON CALLE 72	CASA LOCAL	139,00	352,00	$ 414.000.000	$ 1.006.317	$430.046
13	CALLE 76 CON 7P	CASA-LOCAL	81,00	240,00	$ 313.500.000	$ 1.060.372	$728.527
14	CALLE 73 CON CARRERA 7D	CASA	127,00	245,00	$ 211.600.000	$ 650.929	$410.413
15	CARRERA 1F CALLE 77	CASA	67,50	162,00	$ 172.900.000	$ 891.161	$422.694
16	CARRERA 2 C CON 73ª	CASA	75,00	155,00	$ 156.400.000	$ 768.135	$497.855
17	CARRERA 1B CON CALLE 73 A	CASA	75,00	200,00	$ 275.500.000	$ 1.211.518	$442.619
18	CARRERA 1B1 CON CALLE 76	CASA	82,00	131,00	$ 137.750.000	$ 845.975	$328.381
19	PETECUY	CASA	75,00	150,00	$ 123.500.000	$ 605.584	$435.499
20	CARRERA 1H BIS CON 77	CASA	75,00	120,00	$ 147.200.000	$ 934.057	$468.176

LOCALIZACIONES


COMUNA 6
Carrera 1
Autopista Oriental
Calle 73
NQUILLA
Calle 62
Calle 56
Carrera 2
SALOMIA
Carrera 5
Carrera 5
ALFONSO LOPEZ
Calle 63
Río Cauca
CIUDAD DEL CAMPO
Calle 59
NUEVA BASE
ANDRES SANIN
Diagonal 15
JUANCHITO
Image © 2024 Airbus
18
17
15
20
16
11
12
14
7
4
8
10
9
13
1
3
6
5
2

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

A CONTINUACION EL PRESUPUESTO DE CONSTRUCCION UTILIZADO PARA EL ANALISIS DE CADA OFERTA

ITEM	ACTIVIDADES	SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS POR M2
1	PRELIMINARES	2,44%	$41.016,03
2	CIMENTACION	5,26%	$88.419,81
3	DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	2,27%	$38.158,36
4	ESTRUCTURA	21,31%	$358.217,90
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	10,70%	$179.865,40
6	CUBIERTAS	12,13%	$203.903,48
7	PISOS	8,67%	$145.741,40
8	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5,84%	$98.169,52
9	INSTALACIONES ELECTRICAS	3,78%	$63.541,23
10	ENCHAPES	1,06%	$17.818,44
11	APARATOS	7,27%	$122.207,61
12	CARPINTERIA METALICA	7,93%	$133.302,11
13	PINTURA	4,10%	$68.920,39
14	VARIOS	4,02%	$67.575,60
16	OBRAS EXTERIORES	3,22%	$54.127,72
	VR m2 REPOSICION	**$1.680.985,00**	**$1.680.985,00**

ITEM	ACTIVIDADES	SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS POR M2
1	PRELIMINARES	5,14%	$69.476,35
2	CIMENTACION	12,54%	$169.500,67
3	DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,60%	$75.694,08
4	ESTRUCTURA	20,14%	$272.228,35
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	14,76%	$199.507,97
6	CUBIERTAS	12,86%	$173.826,05
7	PISOS	0,17%	$2.297,86
8	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,05%	$81.776,64
9	INSTALACIONES ELECTRICAS	8,92%	$120.569,86
10	ENCHAPES	1,18%	$15.949,82
11	APARATOS	1,48%	$20.004,86
12	CARPINTERIA METALICA	4,10%	$55.418,88
13	PINTURA	2,81%	$37.982,21
14	VARIOS	3,23%	$43.659,26
16	OBRAS EXTERIORES	1,02%	$13.787,14
	VR m2 REPOSICION	**$1.351.680,00**	**$1.351.680,00**

ITEM	ACTIVIDADES	SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS POR M2
1	PRELIMINARES	2,02%	$39.807,31
2	CIMENTACION	5,32%	$104.839,06

3	DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	2,06%	$40.595,58
4	ESTRUCTURA	19,32%	$380.731,32
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	12,08%	$238.055,61
6	CUBIERTAS	13,22%	$260.521,12
7	PISOS	7,48%	$147.405,29
8	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5,91%	$116.465,95
9	INSTALACIONES ELECTRICAS	3,02%	$59.513,90
10	ENCHAPES	1,04%	$20.494,85
11	APARATOS	6,03%	$118.830,74
12	CARPINTERIA METALICA	11,83%	$233.128,96
13	PINTURA	4,74%	$93.409,24
14	VARIOS	3,28%	$64.637,62
16	OBRAS EXTERIORES	2,65%	$52.222,46
	VR m2 REPOSICION	**$1.970.659,00**	**$1.970.659,00**

ITEM	ACTIVIDADES	SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS POR M2
1	PRELIMINARES	4,00%	$62.888,44
2	CIMENTACION	10,27%	$161.466,07
3	DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	5,09%	$80.025,54
4	ESTRUCTURA	21,49%	$337.868,14
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	13,74%	$216.021,79
6	CUBIERTAS	15,36%	$241.491,61
7	PISOS	3,58%	$56.285,15
8	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	7,25%	$113.985,30
9	INSTALACIONES ELECTRICAS	7,42%	$116.658,06
10	ENCHAPES	0,82%	$12.892,13
11	APARATOS	2,05%	$32.230,33
12	CARPINTERIA METALICA	3,10%	$48.738,54
13	PINTURA	2,28%	$35.846,41
14	VARIOS	2,68%	$42.135,25
16	OBRAS EXTERIORES	0,87%	$13.678,24
	VR m2 REPOSICION	**$1.572.211,00**	**$1.572.211,00**

MEJORAS CON ACABADOS/ CERRAMIENTOS TECNICOS/ CONFINAMIENTO TECNICO- valores por m² construido



APORTICADOS/ ACABADOS TIPO INSTITUCIONAL	CA1	CA2	CA3	CA4	CA5
cerramientos	LADRILLO COMUN	LADRILLO COMUN	LADRILLO CONFINADA	APORTICADA	APORTICADA
pisos	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO
acabados	CERAMICA	CERAMICA	CERAMICA	CERAMICA	PORCELANATO
muros internos	LADRILLO SUCIO	BLOQUE	BLOQUE	BLOQUE	LADRILLO LIMPIO
estructura de cubierta	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO	SOPORTE METALICO
baños	AP/ SIN ENCHAPE	AP/ SIN ENCHAPE	AP/ SIN ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE
acabados muros	REPELLO	REPELLO	REPELLO	REPELLO + PINTURA	REPELLO + PINTURA
fachadas	NO PRESENTA	NO PRESENTA	REPELLO Y PINTURA	REPELLO Y PINTURA	ENCHAPADA
ventaneria	METALICA DOBLADA	METALICA DOBLADA	ALUMINO	ALUMINO	MIXTA BUENA CALIDAD
puertas	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO
redes	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	EN+ALC+AG +GAS
cocina	MESON CCTO + GABINT	MESON CCTO + GABINT	MESON CCTO + GABINT	MESON CCTO + GABINT	MESON CCTO + GABINT
cielo raso	MADEFLEX	MADEFLEX	PANEL YESO	PANEL YESO	PANEL YESO
cubiertas	BARRO	BARRO	LOSA CONCRETO	LOSA CONCRETO	LOSA CONCRETO
adecuaciones del lote	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO
TOTAL $/m²	$790.928/m²	$793.389/m²	$1.030.883/m²	$1.176.646/m²	$1.241.403/m²
VIDA TECNICA UTIL*	100 años	100 años	100 años	100 años	100 años

Fuente: Tipologías por estrato y elementos constructivos realizado por la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca Agosto de 2024.

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

A CONTINUACIÓN, EL PRESUPUESTO URBANISMO VIP PRIMARIO VIGENCIA AÑO 2022.

Capítulo	*Descripción*	*Total capítulo*	*% en presupuesto*
1,00	***PRELIMINARES Y DEMOLICIONES***	$ 365.966.400,00	17,24%
2,00	***CIMENTACIÓNES***	$ 40.900.872,54	1,93%
3,00	***ESTRUCTURAS Y CONCRETOS***	$ -	0,00%
4,00	***MUROS Y REPELLOS***	$ -	0,00%
5,00	***INSTALACIONES SANITARIAS***	$ -	0,00%
6,00	***INSTALACIONES HIDRÁULICAS***	$ -	0,00%
7,00	***INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES***	$ 612.245.204,00	28,84%
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***	$ 754.665.132,60	35,55%
18,00	***ASEO Y MAQUINARIA***	$ 206.083.072,00	9,71%
19,00	***PERSONAL DE OBRA***	$ 142.859.671,50	6,73%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	$ 2.122.720.352,64	100,00%
0%	Valor m2	$ 82.918,76	
	m2 costos indirectos	$ -	
	Valor total m2	$ 82.918,76	
	Valor total m2 redondeado	$	83.000,00

Total, Indice de Precios al Consumidor (IPC)							
Índices - Serie de empalme							
						Base Diciembre de 2018 = 100,00	
Mes	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
Enero	97,53	100,60	104,24	105,91	113,26	128,27	138,98
Febrero	98,22	101,18	104,94	106,58	115,11	130,40	140,49
Marzo	98,45	101,62	105,53	107,12	116,26	131,77	141,48
Abril	98,91	102,12	105,70	107,76	117,71	132,80	142,32
Mayo	99,16	102,44	105,36	108,84	118,70	133,38	142,92
Junio	99,31	102,71	104,97	108,78	119,31	133,78	143,38
Julio	99,18	102,94	104,97	109,14	120,27	134,45	143,67
Agosto	99,30	103,03	104,96	109,62	121,50	135,39	143,67
Septiembre	99,47	103,26	105,29	110,04	122,63	136,11	144,02

Octubre	99,59	103,43	105,23	110,06	123,51	136,45	**143,83**
Noviembre	99,70	103,54	105,08	110,60	124,46	137,09	
Diciembre	100,00	103,80	105,48	111,41	**126,03**	137,72	

Fuente: DANE.
Nota: La diferencia en la suma de las variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 8 de noviembre de 2024

Para obtener el indice porcentual, se debe restar al indice mas reciente a el indice correspondiente al mes en que se realizo el presupúesto asi:			
Fecha Presupuesto	VIGENCIA 2022		
Indice	126,03		
Indice mas reciente	OCTUBRE 2024		
Indice	143,83		
Entonces	143,83 - 126,03 =		
Indice Actual	17,80		
Se concluye que el valor del urbanismo vigencia 2022 se ha incrementado en un 17,80% a octubre de 2024			
COSTOS URBANISMO 2022		$	83.000
INDICE			17,80%
COSTOS URBANISMO 2024		$	97.774

Presupuesto de Obra por Capítulos 2024 ACTUALIZADO			
Capítulo	*Descripción*	*Total capítulo*	*% en presupuesto*
1,00	***PRELIMINARES Y DEMOLICIONES***	$ 431.108.419,20	17,24%
2,00	***CIMENTACIÓNES***	$ 48.181.227,85	1,93%
3,00	***ESTRUCTURAS Y CONCRETOS***	$ -	0,00%
4,00	***MUROS Y REPELLOS***	$ -	0,00%
5,00	***INSTALACIONES SANITARIAS***	$ -	0,00%
6,00	***INSTALACIONES HIDRÁULICAS***	$ -	0,00%
7,00	***INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE SEGURIDAD AUTOMATIZACIÓN Y ESPECIALES***	$ 721.224.850,31	28,84%
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***	$ 888.995.526,20	35,55%

18,00	***ASEO Y MAQUINARIA***	$ 242.765.858,82	9,71%
19,00	***PERSONAL DE OBRA***	$ 168.288.693,03	6,73%
Porcentaje de valor indirecto	Valor total presupuesto	$ 2.500.564.575,41	100,00%
	Valor m2		
0%	m2 costos indirectos		
	Valor total m2	$ 97.678,30	
	Valor total m2 redondeado	$	98.000,00

Fuente: Registro de avaluadores de la Sociedad de Activos Especiales