AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Bodega
Dirección VUR: Calle 36 # 7 - 80
Barrio: Industrial
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 # 251-2024
Santiago de Cali, diciembre 5 de 2024

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA 3
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD 3
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 5
5. SERVICIOS PUBLICOS 5
6. NORMA URBANÍSTICAS VIGENTES 5
7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION 15
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 26
13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: 27
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 27
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): 27
16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS 28
17. ANEXOS LOCALIZACION 30
18. PRESUPUESTO DE OBRA 31

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÙO

1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO		Valle del Cauca	
CIUDAD/MUNICIPIO/DISTRITO		Santiago de Cali	
DIRECCIÓN		Calle 36 # 7 - 80	
NOMBRE DEL EDIFICIO, CONDOMINIO, CENTRO COMERCIAL		No Aplica	
SECTOR/BARRIO/URBANIZACIÓN		Barrio Industrial	
TIPO DE AVALÚO	Comercial	**PROPIETARIO**	Establecimiento Publico Empresas Municipales de Cali. EMCALI
DESTINACIÓN INMUEBLE	Industrial	**USO ACTUAL**	Industrial
TIPO INMUEBLE	Bodega	**FECHA VISITA**	Noviembre 26 de 2024
P.H. / N.P.H.	N.P.H.	**UBICACIÓN EN MANZANA**	Esquinero
ESTRATO PREDIO	No aplica sin embargo el sector presenta estrado Tres (3) Fuente Geovisor Idesc	**FECHA INFORME**	Diciembre 5 de 2024
OCUPANTE	EMCALI	**TELEFONO**	Información no suministrada
TIPO DE OCUPACIÓN		Propietario	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		- (Socio-Predial) Consulta VUR FMI 370-134834 del 02/12/2024. - Consulta Insititucional Censo Catastral de fecha 2/07/2024. - Docuemnto Cartografía realizado por la Secretaria de Vivienda Social y Habitat sin fecha.	

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD					
TITULO DE ADQUISICION:	Escritura pública 0064	**FECHA:**	1996/01/12	**Notaría:**	Novena (9) de Cali
MATRICULA INMOBILIARIA:	370-134834				
NUMERO PREDIAL NACIONAL TERRENO	76001010008090005000400000004				
NUMERO PREDIAL TERRENO	X000500040000				
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica				
AFECTACIONES	Ninguna				
OBSERVACIONES	**Anotación # 11:** Escritura Pública 3989 del 1995/12/07 Notaria 14 de Cali. Especificación: 999				

	ratifica y modifica las áreas y linderos del lote, según oficio Catastral DCAR 1631 quedando con área de 2.174,11 m^2 La anterior información no constituye un estudio jurídico de títulos.

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	El uso predominante en la zona inmediata es Industrial, representada por bodegas para el uso de fábricas y/o empresas de diferentes sectores, así como algunos Parques Industriales sometidos a Reglamento de Propiedad Horizontal. Sobre las vías arterias principales, como son la Carrera 8 y Calle 34, se observan comercio industrial representado por ferreterías, chatarrerías, repuestos industriales etc.
TIPOS DE EDIFICACION	Como tipología edificatoria más sobresaliente, destacan construcciones para fabricas o bodegas de doble altura, para uso industrial también un cambio constructivo en viviendas transformadas y adaptadas para la actividad empresarial y administrativa, satisfaciendo las necesidades del sector industrial.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	Se trata de un sector altamente industrial, que por su conectividad vial como son la Carrera 8 y la Calle 70, articula con las zonas industriales del norte de la ciudad, la zona Industrial de Yumbo, Zona Franca de Palmira y la zona Industrial la Nubia en el municipio de Juanchito. Podemos destacar lugares de carácter Regional y Nacional como son el Parque de la Caña (centro recreacional) , la Base Aérea y Escuela Militar de Aviación Marco Fidel Suárez, Las antiguas Bodegas de Bavaria hoy el proyecto de vivienda 8-36 uno de los mas importantes del Norte de la Ciudad.
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.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	Las vías principales son las Calle 34 y Calle 44, Carrera 7 y Carera 8. Todas estas en buen estado de conservación.
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	Se desconocen la existencia de vías nuevas.
TRANSPORTE PÚBLICO	El sector cuenta con buses del sistema de transporte público MIO y taxis, sobre la Carrera 8 y las Calle 44,Calle 34.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo presenta localización esquinera sobre la Calle 36 del barrio Industrial; de la Comuna No.08, con coordenadas Geográficas MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1.061.900,1800 Norte: 872.364,6300
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	El sector se caracteriza por ser una zona industrial con una mezcla de zona residencial dado que se encuentra inmerso en el perímetro urbano. Lo Que lo hace tener acceso inmediato al norte y centro de la ciudad.

AREA DE TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
Terreno	m^2	2174,11
TOTAL AREA TERRENO	m^2	**2174,11**

Fuente:.tomada de consulta VUR y levantamiento topográfico.

LINDEROS TERRENO

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE	Del punto K al punto l y del punto l al punto T	60,00 metros
ORIENTE:	Del punto J al punto K, con la calle 36	28,00 metros
SUR:	Con la carrera 7A	58.50 metros
OCCIDENTE:	Del punto t al punto T	28.30 metros

Fuente: Linderos tomados textualmente de Consulta VUR.

CLASE	Bodega	**EDAD**	*42 años	**No. DE PISOS**	No aplica
ESTADO DE LOS ACABADOS	No aplica	**REMODELACIONES**	No Aplica	**USO ACTUAL**	Bodega
RACIONABILIDAD DEL DISEÑO	Bueno (x) Regular ( ) Malo ( )		**ESTADO DE CONSERVACION**	Bueno ( ) ****** Regular (X) Malo (x)	

Nota: * La edad se determina de acuerdo a la anotación #2, Declaración de construcción de 1982, adicionalmente se confirma por el avaluador en visita de inspección técnica.

5. SERVICIOS PUBLICOS

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

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. 2 denominado Industrial en formulacion, 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.

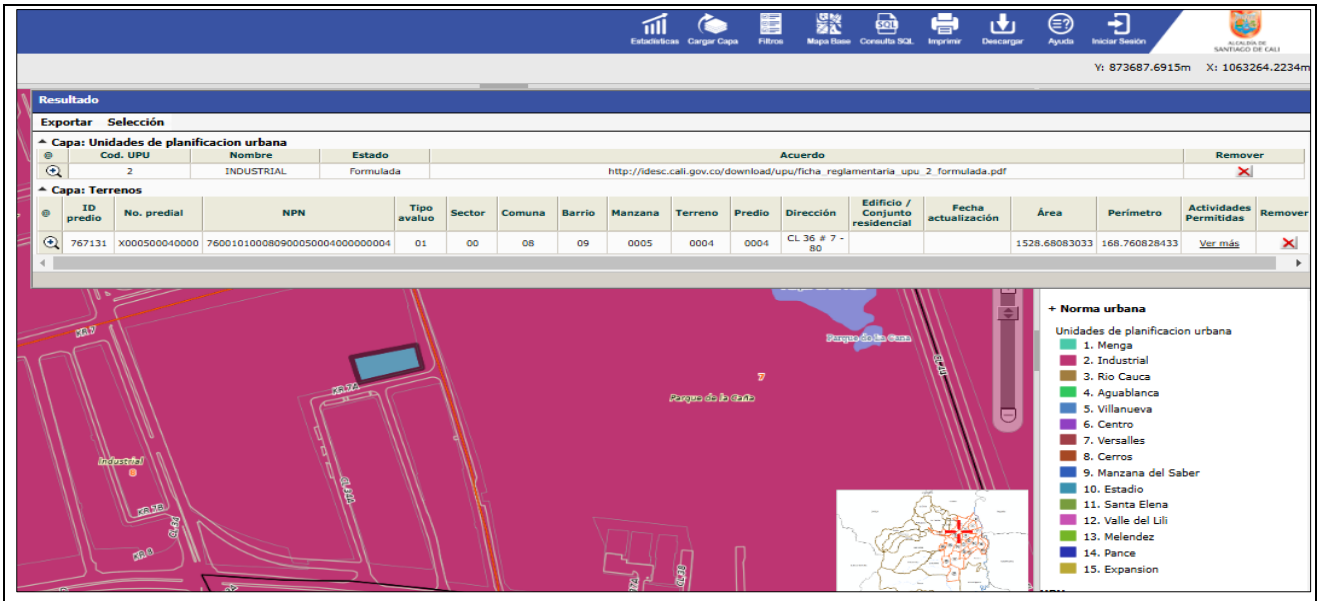
ARTICULO 21 Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU).A continuación se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las

componen

GENERALIDADES

A. Papel de la Unidad de Planificación Urbana 2 Industrial en el Modelo de Ordenamiento Territorial: Área de importancia estratégica regional para el municipio, con áreas potenciales para la localización de grandes equipamientos y generación de espacio público, así como de actividades logísticas y empresariales vitales para la competitividad del municipio y la región.

B. Lineamiento de Política de la Unidad de Planificación Urbana 2 Industrial: De acuerdo con lo establecido en el Artículo 21 del Acuerdo 0373 de 2014, se definen para la UPU 2 los siguientes lineamientos:
1. Consolidar la UPU como el área estratégica para el desarrollo competitivo del municipio a partir de:
a. Fortalecer el corredor de la carrera Primera como elemento que concentra actividades comerciales e industriales y como eje de entrada y salida al aeropuerto internacional Alfonso Bonilla Aragón.
b. Consolidar las áreas industriales en especial la localizada sobre la carrera 7 paralelo al corredor férreo desde la calle 34 hasta la calle 70 y la carrera 4 entre las calles 15 y 25.
c. Limitar el crecimiento de actividades comerciales y de otro tipo que pueden desplazar a la industria.
2. Incorporar áreas disponibles para vivienda, para su densificación, aprovechando la cercanía a fuentes de empleo, proyectos de espacio público y equipamientos.
3. Potenciar e incorporar nuevas áreas para equipamientos a través del desarrollo de los nodos potenciales identificados como “Base” y “Bodega”.
4. Generar nuevas áreas de espacio público.
5. Disminuir el déficit de espacio público a través de la articulación de los corredores identificados dentro de la estructura ecológica complementaria, en especial la vía férrea a través del corredor ambiental “Corredor Verde”.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 02/12/2024

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.

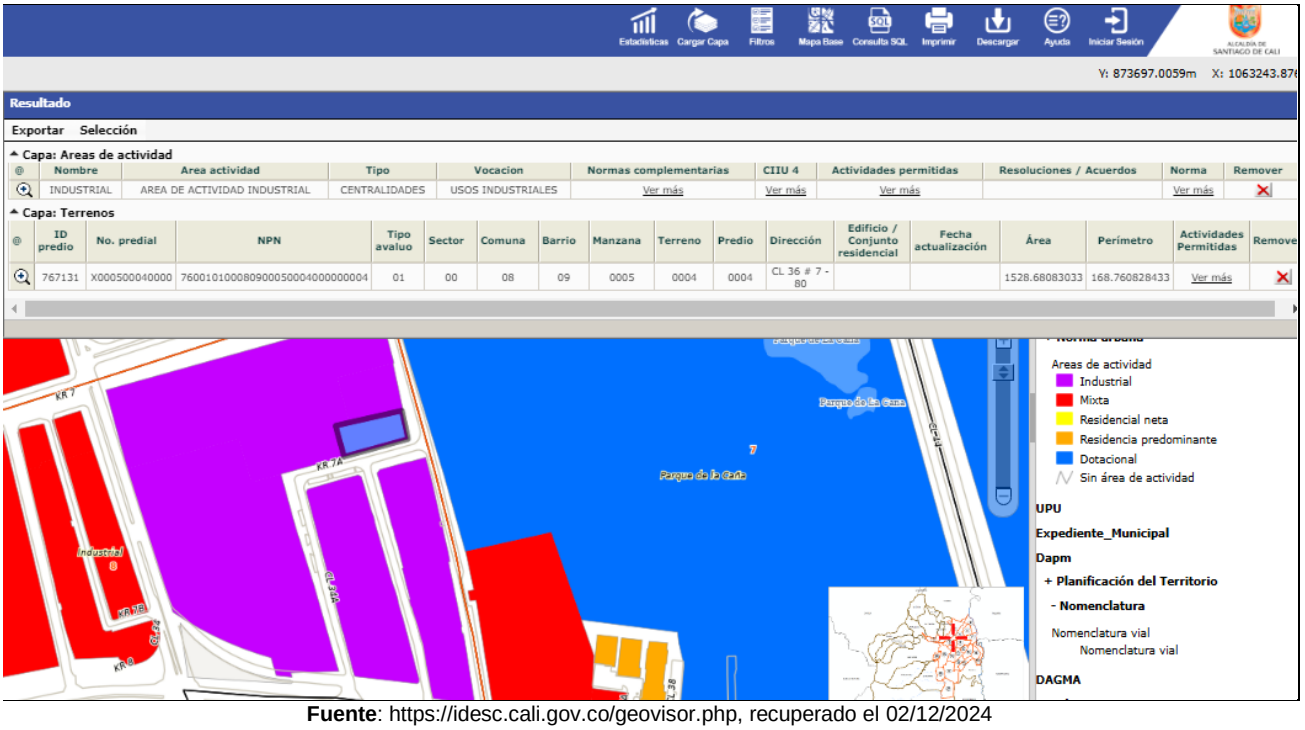
Artículo 292. Área de Actividad Industrial. El Área de Actividad Industrial corresponde a las zonas en las cuales se permite la localización actividades económicas de producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.
El Área de Actividad Industrial se encuentra constituida por las centralidades 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.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 02/12/2024

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

* 674f7a6492f81cb68a055062 *

Datos de verificación de la consulta
Id consulta: **674f7a6492f81cb68a055062**
Fecha: **3 de diciembre de 2024 16:39:50**

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Número Predial:	76001010008090005000400000004	**Id Predio:**	767131
Dirección:	CL 36 # 7 - 80	**Barrio:**	Industrial
Área de Actividad:	Área de Actividad Industrial	**Comuna:**	08
Tipo:	Centralidad industrial		
Vocación:	Usos Industriales		

TRATAMIENTO URBANISTICO:

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 314. Tratamiento de Renovación Urbana. Regula la intervención en territorios donde se busca un cambio radical del patrón de ocupación, con el fin de detener y revertir el proceso de deterioro físico y ambiental del área, que propenda por la permanencia de los actuales habitantes y participación de los propietarios, buscando su mejoramiento y un aprovechamiento intensivo de la infraestructura existente o generar nuevos polos de desarrollo a través de la inversión pública y el incentivo a la inversión privada, propendiendo por la permanencia de los habitantes y la participación de los propietarios.

Artículo 315. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Son modalidades del tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes:
1. Renovación Urbana 1 – Redesarrollo (R1).
2. Renovación Urbana 2 – Reactivación (R2).
3. Renovación Urbana 3 – Cambio de patrón (3)

Artículo 318. Renovación Urbana - Cambio de Patrón (R3). Sectores de la ciudad de usos mixtos con dinámicas constructivas y económicas importantes, en los cuales se pretende consolidar la actividad económica existente.

Artículo 319. Normas generales para el tratamiento de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades. La presentación de planes parciales y proyectos en áreas de Renovación Urbana en sus diferentes modalidades debe partir de las siguientes condiciones:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO				
Tratamiento	**Planes Parciales de R. Urbana**	**Proyecto de R. Urbana (PU)**	**Densidad de viviendas para Proyectos**	**Otras normas**
R3	Permitido, Área mínimo de 20.000 m²	Permitido, Área mínimo 2 manzanas	N.A	Como mínimo el 30% del Área útil deberá destinarse usos comerciales y de servicios. En P.P Mínimo 15% de suelo de AU para VIS

Artículo 320. Normas Generales para Planes Parciales de Renovación Urbana.
Los planes parciales de Renovación Urbana deben cumplir con las siguientes condiciones:
1. El área de renovación urbana por redesarrollo sólo se podrá desarrollar mediante planes parciales.
2. Los planes parciales se permiten en los siguientes tratamientos: R1 y R3.
3. Deberán destinar como mínimo el quince por ciento (15 %) del área útil al desarrollo de vivienda de interés social (VIS).
4. El desarrollo por planes parciales no deberá efectuar aporte por mayor edificabilidad.
5. Podrán otorgar mayores aprovechamientos de los permitidos en la edificabilidad del sector donde se localice.
6. El área de cesión de espacio público corresponderá con el diez por ciento (10 %) del área neta urbanizable del globo de terreno a urbanizar y un cinco por ciento adicional (5 %) de áreas privadas de vocación pública.
7. Cuando un Plan Parcial supere el índice de construcción tope establecido para el área donde se ubique, deberá efectuar una cesión de espacio público adicional, equivalente al porcentaje adicional de índice de construcción asignado.
8. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para espacio público, desde una vía pública vehicular, con continuidad vial, tal como se establece en el Capítulo del Sistema de Espacio Público del presente Acto. Las cesiones de los planes parciales deben generar continuidad de los recorridos y contar con una estructura coherente dentro del plan parcial y con el espacio público adyacente.
9. Normas sobre Vías Cedidas. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser pavimentadas por el urbanizador o constructor, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Presente Acto.
10.Adecuación Área de ciclo-ruta. El urbanizador o constructor responsable de una obra, deberá incorporar el área de ciclo-ruta y pavimentarla cuando esta esté prevista en Plan Maestro de

Ciclorutas (PLAMACIR), debiendo ser cedida en su totalidad gratuitamente al Municipio, mediante Escritura Pública, simultáneamente con la cesión de vías que le correspondan.

Parágrafo 1. Los planes parciales de renovación urbana no podrán modificar lo establecido en el presente Acto en lo relacionado con las áreas de actividad y la asignación de usos del suelo. Se exceptúan los Planes Parciales en área de actividad industrial, los cuales podrán desarrollar proyectos de usos mixtos.
Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, comerciales y de servicios especializados, así como industria de bajo impacto. El desarrollo de éste tipo de proyectos deberá destinar como mínimo el treinta por ciento (30 %) de su área construida a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50 %) de la misma.

Parágrafo 2. Para todos los efectos legales, las cesiones definidas en los planes parciales aprobados por las autoridades competentes, y respaldados por la correspondiente licencia de urbanización, quedarán afectadas a este fin específico y deberán entregarse al municipio mediante escritura pública.
Parágrafo 3. Toda variación de destino de bienes de uso público con el fin de adelantar procesos de integración de inmuebles al interior de planes de renovación urbana se hará de acuerdo con las directrices establecidas por el Artículo 4 del Decreto Nacional 1504 de 1998 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, a través de Acuerdo
expedido por el Concejo Municipal.

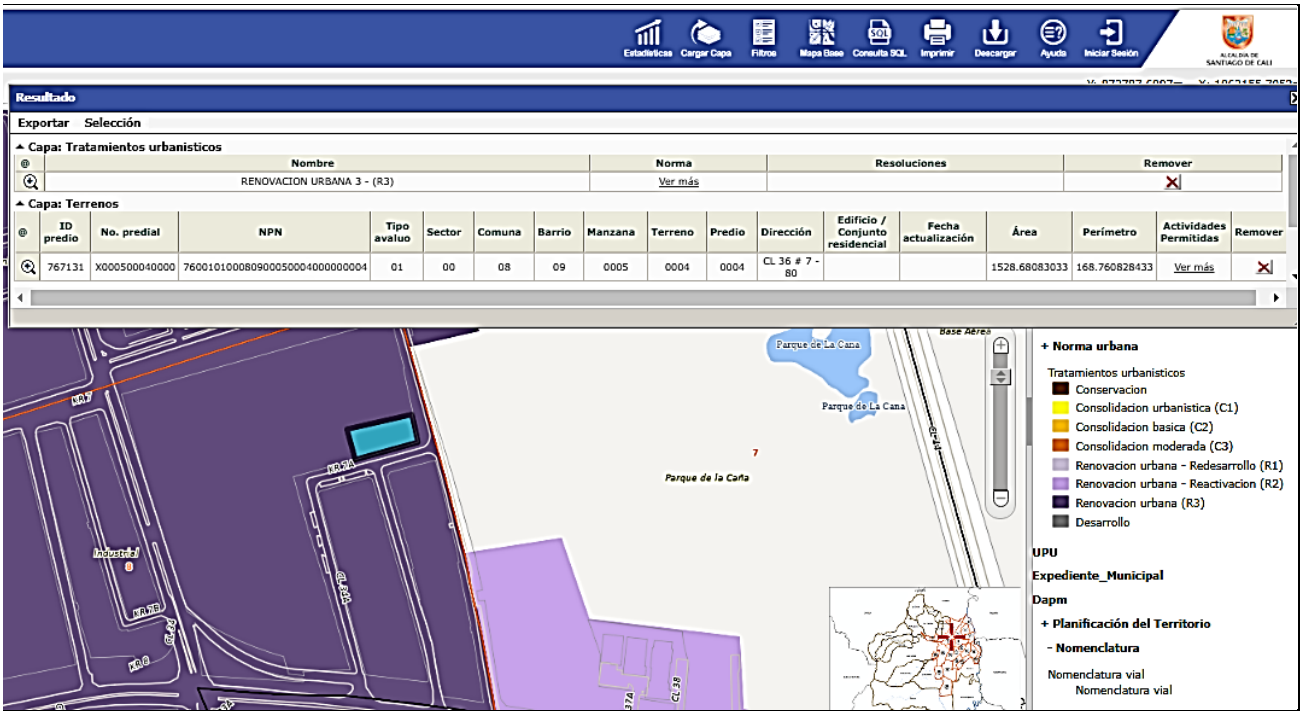
Parágrafo 4.En todo caso, todos los proyectos que se desarrollen en el marco de los planes de Renovación Urbana, deberán acogerse a los máximos requerimientos establecidos en el Manual de Construcción Sostenible, el cual será adoptado en el corto plazo mediante Acuerdo Municipal.

Artículo 321. Normas Generales para Proyectos de Renovación Urbana. La presentación de los proyectos de renovación urbana sin plan parcial debe partir de las siguientes condiciones:
1. Los proyectos urbanos se permiten en los siguientes tratamientos: C2, C3, R2, R3.
2. En los proyectos de renovación urbana no se exige el aporte por mayor edificabilidad.
3. El índice máximo de construcción es el permitido en el tratamiento donde se localiza el proyecto de renovación urbana, y los índices de ocupación son los establecidos en la Sección 3 “Edificabilidad” del presente capítulo.
4. Se prohíbe la renovación urbana en las áreas con tratamiento urbanístico de conservación, y en las áreas con tratamiento urbanístico de consolidación urbanística (C1).
5. El área de cesión para espacio público corresponderá a lo expresado en el siguiente cuadro, en todo caso el área de cesión se calcula sobre el área del predio a desarrollar.

TRATAMIENTO	CESION PARA EP SOBRE AU	Áreas privadas de vocación publica
R3	5%	5%

Artículo 322. Cesiones de Espacio Público y Áreas Privadas de Vocación Pública. Son condiciones para la entrega de las cesiones de espacio público y la localización de las áreas privadas de vocación pública, las siguientes:

1. Deberán articularse con los elementos de la Estructura Ecológica Principal presentes en el área de planificación.
2. Deben generar continuidad entre las áreas de cesión de espacio público y las áreas privadas de vocación pública definidas en el proyecto de renovación urbana.
3. Debe generar recorridos y contar con una estructura coherente dentro del proyecto urbano y con los espacios públicos adyacentes.
4. Distribución espacial. Como mínimo el cincuenta por ciento (50 %) del área de cesión de espacio público deberá entregarse en un solo globo, con un ancho mínimo de quince (15) metros que genere continuidad en el espacio público aferente.
5. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
6. Deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción del libre tránsito.
7. Es posible construir encima y debajo del área privada de vocación pública siempre y cuando se garantice la continuidad con la cesión de espacio público definida en el proyecto de renovación urbana y el libre tránsito y aprovechamiento de esta área.
8. Deberán contar con las condiciones exigidas en el numeral 7 del Artículo 253 del presente acto.



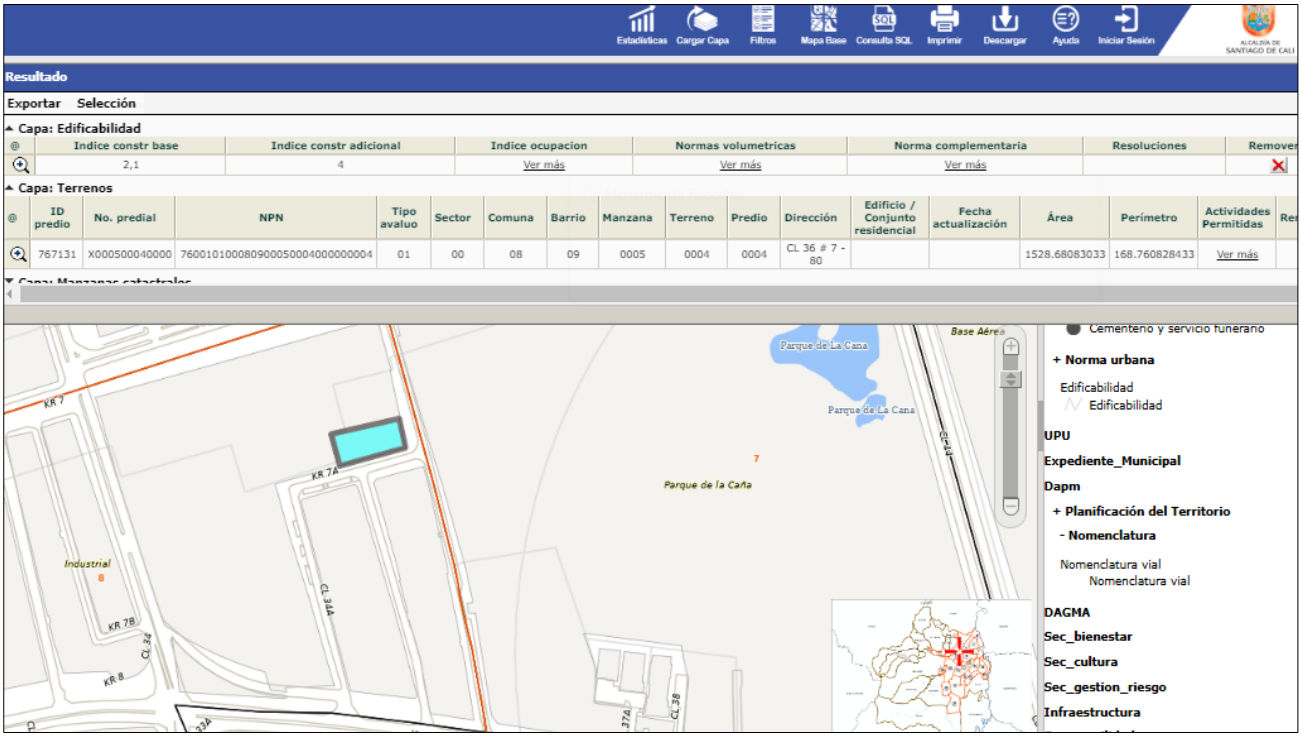
Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 02/12/2024

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 1

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



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php

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.

AREAS INDUSTRIALES (CENTRALIDADES)		
Proyectos por usos (m²)	Comercio y Servivios	Industriales
Hasta 80	0,8	
81-250	0,8	
251-1000	0,8	0,7
1001-3000	0,7	

3001-5000	0,6	0,65
5001-10000	0,5	0,65
10001-20000	0,5	0,6
Mas de 20000	0,5	

Parágrafo. Se consideran proyectos mixtos aquellos que cuentan con una mezcla de usos entre residenciales, y otros usos tales como: comerciales, servicios, dotacionales o industria de bajo impacto.
El desarrollo de este tipo de proyectos en áreas de actividad residencial deberá destinar como mínimo un área equivalente al treinta por ciento (30%) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área total construida del proyecto. Lo anterior en aras de garantizar el uso principal y en especial la finalidad del área de actividad residencial neta.

En área de actividad mixta y en nodos de equipamientos existentes, el desarrollo de proyectos mixtos deberá destinar como mínimo un área equivalente el treinta por ciento (30%) de su área construida en primer piso a usos diferentes a la vivienda y no podrán superar el cincuenta por ciento (50%) del área total construida del proyecto.

7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION

DETALLE DE LA CONSTRUCCION	Se trata de una bodega esquinera con antejardín perimetral sin cerramiento, de doble altura libre, de estructura aporticada y con cubierta en fibro semento sobre estructura pesada. Actualmente en regular estado de conservación.
DESCRIPCION DEL EDIFICIO O CONJUNTO	No aplica
OTRAS CONSTRUCCIONES – ANEXOS	No aplica.

CUADRO DE AREAS

DESCRIPCION	AREAS (m²)
Construcción bodega doble altura	1.612,00
Oficinas en 2 pisos	256,00
TOTAL	**1.868,00**

FUENTE: Visita realizada

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CIMENTACIÓN	Se asume que presenta zapatas en concreto	**FACHADA**	Ladrillo repello y vinilo
ESTRUCTURA	Porticos	**PISOS**	Concreto en regulares condiciones
CUBIERTA	Teja en fibro cemento	**MUROS Y**	Ladrillo y vinilo

	sobre estructura metalica pesada	**ACABADOS**	
ENTREPISOS	Entrepiso en concreto para zona de oficinas	**CIELO FALSO**	No aplica
PUERTAS	Metalicas	**VENTANAS**	Lamina
BAÑOS	En mal estado	**COCINA**	En mal estado
CARACTERISTICAS ESPECIALES	Ninguna	**DISTRIBUCION INTERNA**	Bodega de doble altura y zona de oficina en dos pisos
REMODELACIONES RECIENTES	No aplica	**FECHA DE LA REMODELACION**	No aplica
Nota: Sin información			

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 (compilado en el Decreto 1170 de 2015), 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
Es una de las pocas zonas industriales al interior de la ciudad, con una excelente conectividad para la salida al norte de la ciudad que conecta con los municipios de Yumbo y Palmira, hacia el oriente con el municipio de Candelaria.
El sector presenta viviendas de manera escalonada por loteo individual, de igual manera sobre la Carrera 7 se encuentra las vías del tren o vía férrea, próximo a desarrollarse el Tren de Cercanías.

DE LOCALIZACIÓN
Se localiza sobre via local de ubicación esquinera, que le permite una excelente accesibilidad, sin embargo se observa su estrecha cercanía a la via férrea que colinda con la Carrera 7 en malas condiciones de mantenimiento.

DEL TERRENO
De topografía Plana con pendiente entre 0 y 3% de forma

DE LA CONSTRUCCIÓN
Bodega de doble altura, en malas condiciones de deterioro y salubridad.

DE COMERCIALIZACIÓN
Por ser un sector industrial legalmente constituido es atractivo comercialmente sin embargo por sus regulares condiciones de mantenimiento y deterioro puede presentar una comercialización moderada.

ESPECIAL: Ninguna

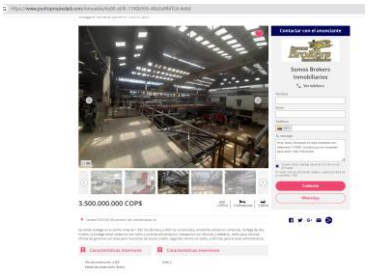
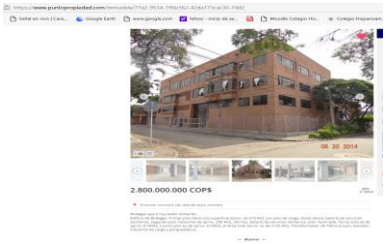
11. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES

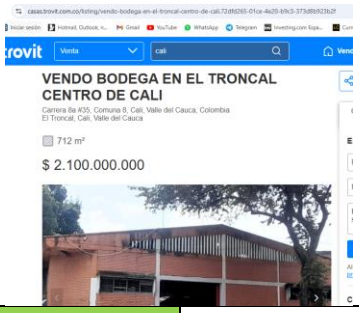
Teniendo en cuenta lo antes mencionado en el cuerpo del avalúo como localización, estratificación, vías de acceso y de conexión, barrio, servicios públicos, usos entre otras.
Se realiza la investigación en la zona inmediata y obteniendo diez (10) datos importantes y totalmente comparables.
A continuación, la localización de las ofertas:



GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

DATOS DE LA INVESTIGACION

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
1	Carrera 5 # 33-23	bodega	1462,00	1462,00	$ 3.500.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/6a00-a5f8-1740b936-48a3e8fbff2d-4e8d
SE VENDE BODEGA EN EL CENTRO AREA DE 1.462 M2 DE LOTE Y 2.800 M2 CONSTRUIDOS, EXCELENTE UBICACION COMERCIAL, BODEGA DE DOS NIVELES, LA BODEGA TIENE RECEPCION CON BAÑO Y ZONA DE ALIMENTACION, MEZZANINE CON OFICINAS Y CAFETERIA , BAÑO PARA OFICINAS , OFICINA DE GERENCIA CON AREA PARA REUNIONES DE SOCIOS Y BAÑO, SEGUNDA OFICINA CON BAÑO, Y OFICINAS PARA EL AREA ADMINISTRATIVA						
LONGITUD		76°30'48.79"O		LATITUD		3°27'29.83"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
2	Calle 41 con Calle 11D	Bodega	610,00	2120,00	$ 2.800.000.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/77a2-9534-190e362-42da173cac30-74d2
BODEGAS QUE A HOY ESTÁN RENTANDO. EDIFICIO DE BODEGAS. PRIMER PISO TIENE UNA SUPERFICIE APROX. DE 610 MT2 CON PISO DE CARGA, DOBLE ALTURA, BATERÍA DE SERVICIOS SANITARIOS, SEGUNDO PISO MEZANINE DE APROX. 290 MT2, OFICINAS, BATERÍA DE SERVICIOS SANITARIOS, BIEN ILUMINADA, TERCER PISO ES DE APROX. 610MT2, CUARTO PISO ES DE APROX. 610MT2, EL ÁREA TOTAL APROX. ES DE 2120 MT2, TRANSFORMADOR DE 75KVA PROPIO, ELEVADOR industrial de carga y parqueaderos...						
LONGITUD		76°30'21.60"O		LATITUD		3°26'57.66"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
3	Carrera 8a #35 -108	Bodega	712,00	712,00	$ 2.100.000.000	https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-bodega-en-el-troncal-centro-de-cali.72dfd265-01ce-4e20-b9c3-373d8b923b2f

PROBIENES INMOBILIARIA TE TRAE BODEGA CON EXCELENTE UBICACIÓN EN EL BARRIO EL TRONCAL BODEGA ESQUINERA CON USO DE SUELO INDUSTRIAL EN EXCELENTE UBICACIÓN, MUY CERCA DEL PARQUE DE LA CAÑA DE AZÚCAR. MEZZANINE, AMPLIO ESPACIO PARA ALMACENAMIENTO Y ZONA PARA OFICINAS. ÁREA 712 MTS2. MEZANINE 80 MTS2.	

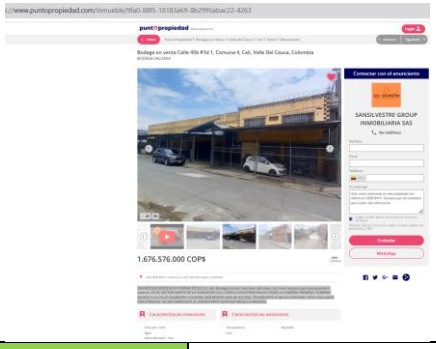
LONGITUD	76°30'33.82"O	LATITUD	3°27'9.70"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
4	Carrera 10 con calle 26	Bodega	219,00	219,00	$ 650.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191475808

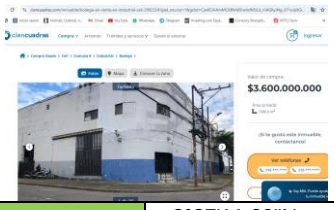
INCASA INMOBILIARIA NC GROUP SAS VENDE BODEGA BARRIO INDUSTRIAL, SECTOR COMERCIAL DE 219 MTS2 DOBLE ALTURA, MÁS 50 MTS2 DE MEZANINE CON UNA RECEPCIÓN GRANDE UNA OFICINA Y DIVISIONES PARA PUESTOS DE TRABAJO CON UN BAÑO Y COCINETA PEQUEÑA SOBRE AV PRINCIPAL. EXCELENTE OPORTUNIDAD para inversionistas. 846-2252	

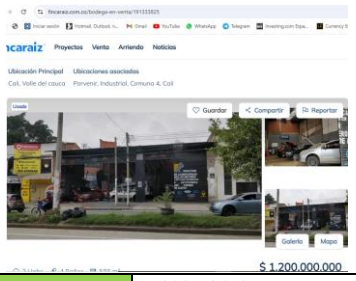
LONGITUD	76°31'4.24"O	LATITUD	3°27'1.45"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
5	Calle 46A # 1d1	bodega	1019,00	1019,00	$ 1.676.575.000	https://www.puntopropiedad.com/inmueble/9fa0-88f5-18183a69-8b2995ebac22-4263

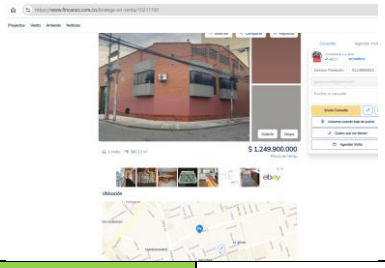
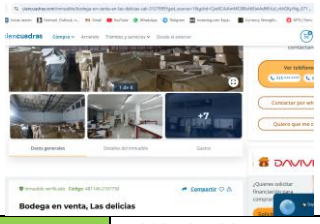
GRANDIOSAS BODEGA EN FORMA DE ELE (L), DOS BODEGAS JUNTAS MUY BIEN UBICADAS, CON BUEN ESPACIO PARA PARQUEADERO EXTERIOR, EN EL SECTOR NORTE DE LA CIUDAD DE CALI, CERCA A VIAS PRINCIPALES COMO LA CARRERA PRIMERA, CARRERA QUINTA Y LA CALLE CUARENTA Y CUATRO, DIFERENTES VIAS DE ACCESO, TRANSPORTE PUBLICO CERCANO, SITIO CON USOS INDUSTRIALES, SALIDA INMEDIATA AL AEROPUERTO ALFONSO BONILLA AGRAGON	

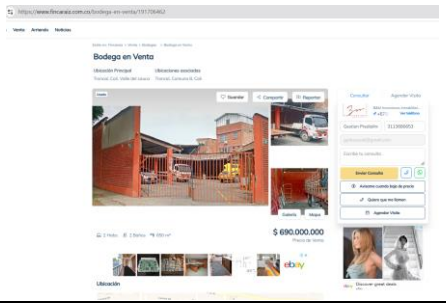
LONGITUD	76°30'30.83"O	LATITUD	3°28'7.75"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
6	Cra 8A #32	Bodega	1500,00	1500,00	$ 3.600.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-industrial-cali-2892324?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAmMC6BhA6EiwAdN5iLd_nIAGKyJNg_671uIp9GippIOR-IICjYwHvyRodJtkr6xk1IlkMUhoCqjwQAvD_BwE
BODEGA ESQUINERA BARRIO INDUSTRIAL CON AMPLIOS ESPACIOS, CUENTA CON 5 OFICINAS, 2 SALAS DE JUNTAS, 4 BAÑOS MIXTOS, COCINETAS, AMPLIA ZONA DE DESCARGUE, CERCA A LA CARRERA 8, CALLE 25, TERMINAL DE TRANSPORTE.						
LONGITUD		76°30'49.02"O		LATITUD		3°27'11.09"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
7	Cra 6A con calle 34	Bodega	586,00	586,00	$ 1.200.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191333825
CÓDIGO 10034 VENDO BODEGA BARRIO PORVENIR SECTOR NORTE DE CALI VALLE DEL CAUCA CON ALTURA DE OCHO MT. DOBLE ALTURA. TIENE QUINCE KVA DE CAPACIDAD DE ENERGÍA.CUENTA CON MEDIDOR TRIFÁSICO A 220.BAÑO EN BODEGA PRINCIPAL ENCONTRARA BAÑO EN SEGUNDO PISO OFICINA DE LA BODEGA CON DOS LOCALES COMERCIALES EN LA ESQUINA CADA UNO CON SU RESPECTIVO BAÑO. LA BODEGA TIENE CARGUÉ Y DESCARGE POR LA PARTE DE ATRÁS Y ADELANTE Y PARQUEADEROS. VALOR NEGOCIABLE CONTACTANOS						
LONGITUD		76°30'46.54"O		LATITUD		3°27'26.81"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
8	Calle 47 con carrera 1a	bodega	580,13	580,13	$ 1.249.900.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10211700

SE VENDE BODEGA, QUE SE ENCUENTRA UBICADA ESTRATÉGICAMENTE, CERCA A VIAS PRINCIPALES, DE ACUERDO A SU UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS CUENTA CON LAS SIGUIENTES VENTAJAS, ENTRE OTRAS: - EXCELENTE CAPACIDAD DE ENERGÍA CON TRANSFORMADOR PROPIO DE 225 KVA, CONTADOR TRIFÁSICO, TABLERO PRINCIPAL ELÉCTRICO EN BAJA TENSIÓN DE MARCA PRISMA CON UN TOTALIZADOR DE 800 AMPERIOS DE CAPACIDAD Y SU RESPECTIVO BARRAJE + CONDENSADORES ELÉCTRICOS DE REGULACIÓN.- BODEGA A DOBLE ALTURA CON OFICINAS. - CUENTA CON PORTÓN METÁLICO DOBLE ALTURA PARA INGRESO DE TRACTOMULAS, - PISO SEMI-INDUSTRIAL, - UBICACIÓN A UNA CUADRA DE LA CARRERA 1RA EN ZONA DE BODEGAS SOBRE VÍA VEHICULAR SECUNDARIA EN LOTE ESQUINERO CON ACCESO POR CALLE Y CARRERA, AREA LIBRE, PISO 1: ACCESO, VESTÍBULO, OFICINA, COCINETA, BAÑO SOCIAL, ESCALERA A PISO SEGUNDO, ESPACIO SALÓN, SALÓN CON DOS ESPACIOS, 3 DEPÓSITOS, ESCALERA METÁLICA Y ESPACIO SALÓN EN PISO SEGUNDO CON BAÑO, PISO 2: OFICINA, BAÑO SOCIAL Y OFICINA DE GERENCIA CON BAÑO						
LONGITUD		76°30'23.52"O		**LATITUD**		3°28'21.19"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
9	Cra 5 con calle 38	Bodega	1589,80	1589,80	$ 4.500.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-las-delicias-cali-3127899?gad_source=1&gclid=CjwKCAiAmMC6BhA6EiwAdN5iLd_nIAGKyJNg_671uIp9GippIOR-IICjYwHvyRodJtkr6xk1IlkMUhoCgjwQAvD_BwE
BODEGA (3) EN PERFECTAS CONDICIONES, UBICADA EN EL MEJOR SECTOR INDUSTRIAL DE CALI, CON ACCESO POR EL NORTE Y POR EL SUR, TIENE ZONA DE DESCARGUE PARA CAMIONES TRACTOMULAS, ZONA DE PARQUEO, MEZANINE CON OFICINAS.						
LONGITUD		76°30'35.18"O		**LATITUD**		3°27'35.60"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
10	Calle 1B con calle 41		650,00	150,00	$ 690.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191706462

BODEGA ESQUINERO TRANSFORMADOR PROPIO DE 50 KVA PISOS ADECUADOS PARA ALTO TRÁFICO. VENTAJAS Y COMODIDADES: LOTE, BODEGA ESQUINERO, CON TRANSFORMADOR PROPIO DE 50 KVA, ÁREAS DE OFICINAS, PATIO ABIERTO PARA VEHÍCULOS DE GRAN TAMAÑO, ÁREAS TECHADAS PARA TALLER. DISTRIBUCIÓN: 2 OFICINAS, PATIO ABIERTO DE 500 M², 2 BAÑOS, ENERGÍA TRIFÁSICA CON TRASFORMADOR PROPIO, PISOS DE ALTO TRÁFICO INDUSTRIALES, ZAPATAS PARA CONSTRUIR DE GRAN TAMAÑO. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR: ÁREA MIXTA DE INDUSTRIA Y RESIDENCIAL, FACILIDAD DE TRANSPORTE Y MOVILIDAD.	

ANALISIS DE CONSTRUCCIONES

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 2.213.941,00	$ 1.147.773,43	$ 1.066.167,57
2	45	100	45%	3,5	54,92%	$ 2.040.290,00	$ 1.120.445,66	$ 919.844,34
3	30	100	30%	3	34,07%	$ 2.131.663,00	$ 726.259,72	$ 1.405.403,28
4	30	100	30%	2,5	25,99%	$ 2.040.290,00	$ 530.267,29	$ 1.510.022,71
5	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 2.131.663,00	$ 1.105.118,05	$ 1.026.544,95
6	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 2.213.941,00	$ 1.147.773,43	$ 1.066.167,57
7	50	100	50%	3,5	58,15%	$ 1.749.590,00	$ 1.017.456,57	$ 732.133,43
8	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 2.040.290,00	$ 1.057.747,54	$ 982.542,46
9	30	100	30%	3	34,07%	$ 2.213.941,00	$ 754.291,91	$ 1.459.649,09
10	20	70	29%	2,5	24,95%	$ 807.392,00	$ 201.448,13	$ 605.943,87

Cada una de las ofertas fueron analizadas de acuerdo a su estado de conservación, edad aparente, área y acabados. Dicho análisis basados en las fotografías aportadas en las ofertas y los presupuestos realizados por la Lonja Propiedad raíz de Cali y Valle del Cauca según cual sea la tipología constructiva.

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION BODEGAS/ OFICINA TIPO BODEGA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

ACTUALIZADO A AGOSTO DE 2024 - VALOR POR m²

ACTIVIDADES / TIPO DE BODEGA	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D	TIPO E	TIPO F	TIPO G	TIPO H	TIPO I
PRELIMINARES	3,80%	2,62%	1,74%	1,47%	1,31%	1,12%	0,94%	0,87%	0,91%
CIMENTACION	15,52%	5,27%	3,81%	7,85%	5,27%	5,97%	4,82%	4,83%	5,31%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	10,50%	9,22%	4,26%	2,87%	2,26%	1,70%	1,21%	1,18%	1,18%
ESTRUCTURAS	25,36%	25,94%	32,99%	51,40%	48,48%	47,91%	41,09%	42,07%	40,96%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	7,38%	17,22%	27,67%	9,53%	15,76%	19,17%	15,54%	18,79%	15,75%
CUBIERTAS	16,47%	20,33%	20,75%	19,58%	18,77%	17,26%	21,75%	22,05%	24,88%
INSTALACIONES ELECTRICAS	6,65%	6,08%	2,80%	1,88%	1,90%	1,52%	0,95%	0,83%	0,82%
PINTURA	0,00%	1,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%	0,05%
VARIOS	2,40%	0,50%	0,61%	0,21%	0,55%	0,42%	11,37%	7,05%	7,56%
OBRAS EXTERIORES	11,90%	11,40%	5,37%	5,22%	5,71%	4,92%	2,29%	2,32%	1,53%
COSTOS INDIRECTOS INCLUIDOS	24,56%	24,71%	22,71%	23,8%	25,7%	21,9%	19,2%	20,7%	21,8%
VR m² REPOSICION A NUEVO SOBRE AREA CUBIERTA	**1.664.564**	**1.749.590**	**2.040.290**	**2.131.663**	**2.213.941**	**2.348.932**	**2.780.581**	**2.773.645**	**2.495.110**
NO INCLUYE OFICINAS INTERNAS NI MEZZANINES - EL VALOR ES ADICIONAL DEPENDIENDO DE CADA CASO									
VR INCLUYENDO ANDENES Y AREA	1.889.305	1.974.599	2.156.064	2.249.007	2.347.908	2.470.445	2.845.657	2.839.387	2.533.881

NOTA 1. SI UTILIZA EL VALOR UNITARIO INCLUYENDO ANDENES Y AREA DE PARQUEO - MULTIPLICAR POR AREA CUBIERTA (INCLUSIVE SI LAS BAHIAS DE CARGUE PRESENTA MUROS DE CONTENCION).

NOTA 2. SE RECOMIENDA SEPARAR BODEGA Y OBRAS EXTERNAS CUANDO EXISTAN ADICIONAL A LAS BAHIAS DE PARQUEO OTRAS AREAS CUBIERTAS ADOSADAS A LA BODEGA - NO CONTEMPLA OFICINAS INTERNAS

Fuente: Lonja propiedad raíz de Cali y Valle del Cauca

Después de analizar las construcciones se procede a descontar de las ofertas para obtener el componente tierra, cabe resaltar que a cada oferta se realizó un descuento por negociación y vacancia de acuerdo a lo observado en el sector.

ANALISIS DE VALORES

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	Carrera 5 # 33-23	bodega	1462,00	1462,00	$ 3.150.000.000	$ 1.066.168	$1.088.415
2	Calle 41 con Calle 11D	Bodega	610,00	2120,00	$ 2.520.000.000	$ 919.844	$934.311
3	Carrera 8a #35 -108	Bodega	712,00	712,00	$ 1.890.000.000	$ 1.405.403	$1.249.091
4	Carrera 10 con calle 26	Bodega	219,00	219,00	$ 585.000.000	$ 1.510.023	$1.161.210
5	Calle 46A # 1d1	bodega	1019,00	1019,00	$ 1.508.917.500	$ 1.026.545	$454.238
6	Cra 8A #32	Bodega	1500,00	1500,00	$ 3.240.000.000	$ 1.066.168	$1.093.832
7	Cra 6A con calle 34	Bodega	586,00	586,00	$ 1.080.000.000	$ 732.133	$1.110.870
8	Calle 47 con carrera 1a	bodega	580,13	580,13	$ 1.124.910.000	$ 982.542	$956.523
9	Cra 5 con calle 38	Bodega	1589,80	1589,80	$ 4.050.000.000	$ 1.459.649	$1.087.841
10	Calle 1B con calle 41	Bodega	650,00	150,00	$ 621.000.000	$ 605.944	$815.551

Se descartan las ofertas 5 y 10 dado que los valores arrojados no guardan semejanza con la mayoría de datos encontrados. Se procede a realizar la depuración y análisis estadístico para la obtención del valor del terreno.

PROMEDIO	$1.102.124
DESV. ESTAND.	$77.380
COEF. VARIAC.	7,02%
LIM SUP	$1.179.503
LIM INF	$1.024.744
VALOR ADOPTADO	**$1.102.100**

La investigación arrojo un valor por metro cuadrado promedio de $1.102.124, un limite superior de $ 1.179.503 y un limite inferior de $1.024.744 con un coeficiente de variación de 7.02%. Los avaluadores asumen el valor del promedio a razón de ser resultados homogéneos.

ANALISIS DE CONSTRUCCIONES DEL PREDIO OBJETO DE AVALUO

Teniendo en cuenta la bodega objeto de avalúo presenta una edad aproximada a los 42 años, una vida útil de 100 años de acuerdo a su estructura, un estado de conservación entre 4 y 4.5 se procede a realizar el respectivo análisis basados en los costos de reposición realizados por la Lonja propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca para bodegas con áreas entre 910 y 1.600 metros cuadrados. Para un valor final de la construcción principal de $735.000 por metro cuadrado y de $345.000 por metro cuadrado de oficinas

DESCRIPCION	BODEGA DOBLE ALTURA	OFICINAS DOS PISOS
Edad del Inmueble	42 Años	42 Años
Vida Técnica	100 Años	70 Años
% de Vida	42%	60%
Clase del Inmueble	4,0	4,5
Valor de Reposicion	$ 2.213.941,/m2	$ 2.637.833,/m2
Depreciación	66,78%	86,95%
Valor Depreciado	$ 735.458,/m2	$ 344.132,/m2
Valor Final Unitario	$ 735.000,/m2	$ 345.000,/m2

A continuación, se certifica el encargo valuatorio.

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

12. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO

Tipo de Inmueble: Bodega
Dirección: Calle 36 # 7 - 80
Barrio: Industrial
Distrito de Santiago de Cali

DESCRIPCIÓN	AREA	VR UNITARIO	SUBTOTAL
LOTE	2.174,11	$ 1.102.100	$ 2.396.086.631
BODEGA DOBLE ALTURA	1.612,00	$ 735.000	$ 1.184.820.000
OFICINAS DOS PISOS	256,00	$ 345.000	$ 88.320.000
TOTAL			**$ 3.669.226.631**

SON. TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS VEINTI SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE

Santiago de Cali, diciembre 5 de 2024

Cordialmente,

Ing, LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes
Representante Legal

OMAR ANIBAL CARDONA MEDINA
Magíster en Valoración y Tasación de Bienes
Avaluador
R.A.A. AVAL-76305323

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

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 ó verificación personal al bien inmueble objeto de valuación.
9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

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

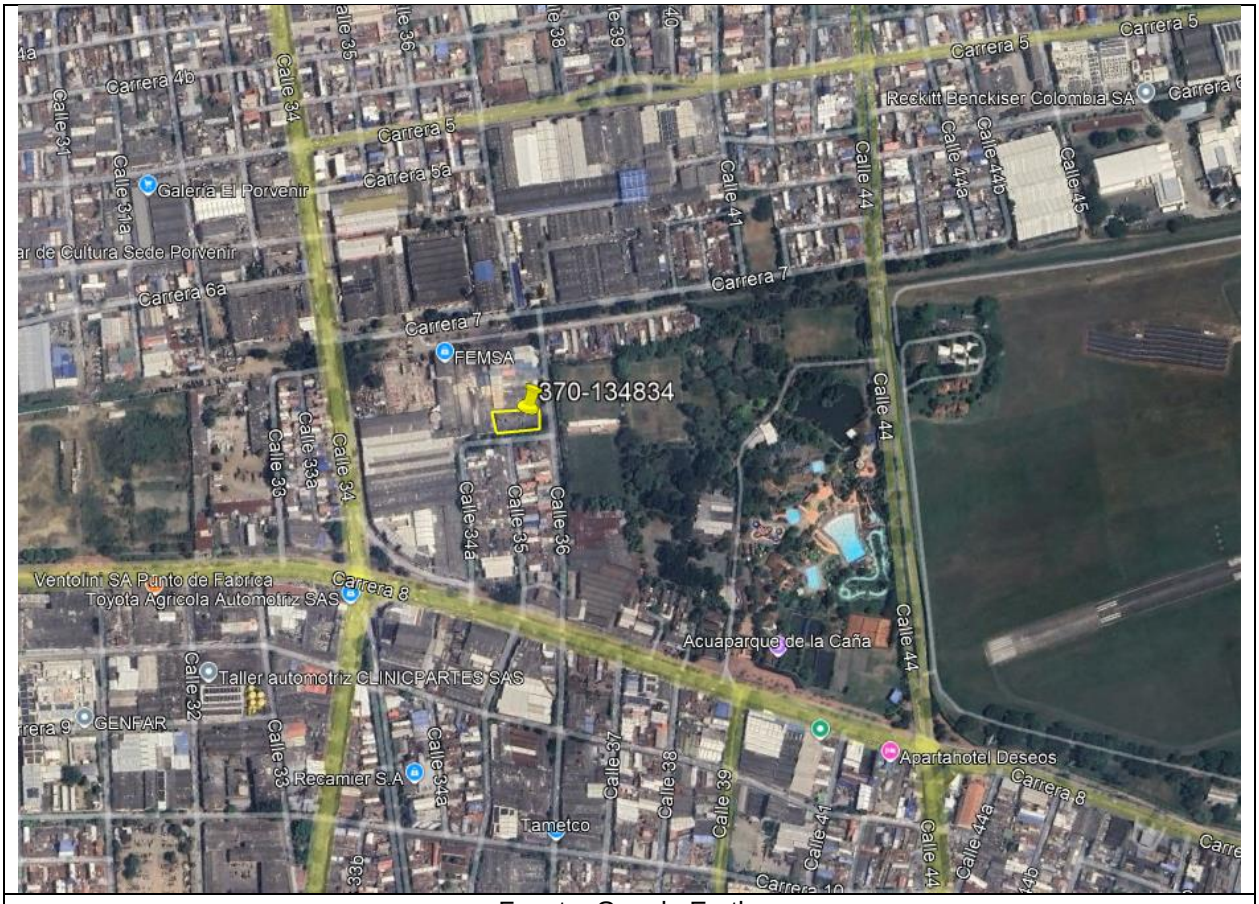
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad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

16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

	
ENTORNO	ENTORNO
	
INTERIOR	INTERIOR
	
INTERIOR	INTERIOR

	
INTERIOR	INTERIOR
	
INTERIOR	INTERIOR

17. ANEXOS LOCALIZACION



Fuente: Google Earth.

18. PRESUPUESTO DE OBRA

RESUMEN PRECIOS DE REPOSICION A NUEVO
OFICINAS - SOTANOS- DETALLE

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION OFICINAS CALI - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
OFICINAS - SOTANOS - AGOSTO DE 2024

ACTIVIDADES	OFICINA EN UN PISO	OFICINA EN 2 PISOS	OFICINAS EDIFICIO 3-4 PISOS / SIN SOTANO			OFICINAS EN PH - EDIFICIO 15 PISOS		EDIFICIO DE PARQUEADEROS / 10 PISOS	SOTANO / 5 PISOS - NEGATIVO
	ESTRATOS 4 - 5	OFICINA TIPO 3 - ESTRATOS 4-5	OFICINA - ESTRATO 3-4 SIN ASCENSOR *	OFICINA - ESTRATO 5 CON ASCENSOR **	OFICINA - ESTRATO 6 CON ASCENSOR CARGO- STEEL	OFICINA - ESTRATO 6	OFICINA ESTRATO 6 LUJO		
PRELIMINARES	1,86%	1,31%	1,56%	1,01%	1,07%	0,32%	0,23%	0,82%	1,30%
CIMENTACION	13,92%	8,72%	22,39%	14,48%	14,41%	3,45%	2,50%	8,43%	17,57%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	0,79%	0,50%	0,84%	0,55%	0,48%	0,11%	0,08%	0,21%	0,31%
ESTRUCTURAS	22,78%	25,97%	28,64%	18,53%	24,56%	24,40%	17,67%	69,17%	44,35%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	8,35%	6,07%	6,78%	5,22%	5,28%	16,11%	12,12%	4,32%	1,76%
CUBIERTAS	17,06%	15,99%	7,88%	6,56%	6,43%	6,06%	4,49%	3,60%	5,20%
PISOS	6,79%	13,49%	10,11%	7,13%	7,64%	7,59%	12,61%	6,68%	0,80%
INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	1,38%	1,59%	1,73%	1,11%	1,12%	0,31%	0,22%	0,45%	0,65%
INSTALACIONES ELECTRICAS	0,90%	1,76%	4,79%	3,13%	3,00%	1,96%	1,64%	1,67%	1,62%
ENCHAPES Y ACCESORIOS	0,63%	0,94%	0,85%	1,13%	1,02%	1,12%	2,60%	0,00%	0,00%
APARATOS SANITARIOS	3,04%	5,31%	4,03%	5,47%	4,98%	2,16%	4,39%	0,38%	0,82%
CARPINTERIA METALICA Y DE MADERA	4,52%	7,69%	9,09%	8,81%	8,07%	18,61%	16,57%	0,00%	0,01%
PINTURA	3,46%	2,29%	1,06%	1,20%	1,13%	4,05%	2,72%	0,00%	0,00%
VARIOS	10,87%	6,45%	0,26%	25,69%	20,82%	13,76%	22,15%	4,27%	13,35%
OBRAS EXTERIORES	3,64%	1,92%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,27%
COSTOS INDIRECTOS	19,38%	24,75%	23,10%	22,90%	22,05%	21,89%	20,70%	20,80%	20,81%
VALOR m² REPOSICION A NUEVO	**2.416.917**	**2.637.833**	**2.278.737**	**3.516.455**	**3.649.964**	**3.184.301**	**4.354.842**	**1.444.761**	**1.647.920**

Fuente: Lonja Propiedad Raiz de Cali y Valle del Cauca

BODEGAS AREAS MAYORES

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION BODEGAS/ OFICINA TIPO BODEGA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
ACTUALIZADO A AGOSTO DE 2024 - VALOR POR m²

ACTIVIDADES / TIPO DE BODEGA	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D	TIPO E	TIPO F	TIPO G	TIPO H	TIPO I
VR m² REPOSICION A NUEVO SOBRE AREA CUBIERTA	**1.664.564**	**1.749.590**	**2.040.290**	**2.131.663**	**2.213.941**	**2.348.932**	**2.780.581**	**2.773.645**	**2.495.110**
NO INCLUYE OFICINAS INTERNAS NI MEZZANINES - EL VALOR ES ADICIONAL DEPENDIENDO DE CADA CASO									
VR INCLUYENDO ANDENES Y AREA EXTERNA PARQUEO	1.889.305	1.974.599	2.156.064	2.249.007	2.347.908	2.470.445	2.845.657	2.839.387	2.533.881
NOTA 1. SI UTILIZA EL VALOR UNITARIO INCLUYENDO ANDENES Y AREA DE PARQUEO, SE UTILIZA LA MISMA AREA CUBIERTA PERO MULTIPLICADO POR ESTE ULTIMO VALOR ESCOGIDO (INCLUSIVE SI LAS BAHIAS DE CARGUE PRESENTA MUROS DE CONTENCION).									
NOTA 2. SE RECOMIENDA SEPARAR BODEGA Y OBRAS EXTERNAS CUANDO EXISTAN ADICIONAL A LAS BAHIAS DE PARQUEO OTRAS AREAS CUBIERTAS ADOSADAS A LA BODEGA - NO CONTEMPLA OFICINAS INTERNAS									

PRECIOS BASE PARA METODO REPOSICION BODEGAS/ OFICINA TIPO BODEGA - LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA

ACTUALIZADO A AGOSTO DE 2024 - VALOR POR m²

ACTIVIDADES / TIPO DE BODEGA	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D	TIPO E	TIPO F	TIPO G	TIPO H	TIPO I
PRELIMINARES	3,80%	2,62%	1,74%	1,47%	1,31%	1,12%	0,94%	0,87%	0,91%
CIMENTACION	15,52%	5,27%	3,81%	7,85%	5,27%	5,97%	4,82%	4,83%	5,31%
DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	10,50%	9,22%	4,26%	2,87%	2,26%	1,70%	1,21%	1,18%	1,18%
ESTRUCTURAS	25,36%	25,94%	32,99%	51,40%	48,48%	47,91%	41,09%	42,07%	40,98%
MAMPOSTERIA Y REVOQUES	7,38%	17,22%	27,67%	9,53%	15,76%	19,17%	15,54%	18,79%	16,75%
CUBIERTAS	16,47%	20,33%	20,75%	19,58%	18,77%	17,26%	21,75%	22,06%	24,88%
INSTALACIONES ELECTRICAS	6,65%	6,08%	2,80%	1,88%	1,90%	1,52%	0,95%	0,83%	0,82%
PINTURA	0,00%	1,03%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%	0,05%
VARIOS	2,40%	0,90%	0,61%	0,21%	0,55%	0,42%	11,37%	7,05%	7,59%
OBRAS EXTERIORES	11,90%	11,40%	5,37%	5,22%	5,71%	4,92%	2,29%	2,32%	1,53%
COSTOS INDIRECTOS INCLUIDOS	24,66%	24,71%	22,71%	23,8%	25,7%	21,9%	19,2%	20,7%	21,6%
VR m² REPOSICION A NUEVO SOBRE AREA CUBIERTA	**1.664.564**	**1.749.590**	**2.040.290**	**2.131.663**	**2.213.941**	**2.348.932**	**2.780.581**	**2.773.645**	**2.495.110**
NO INCLUYE OFICINAS INTERNAS NI MEZZANINES - EL VALOR ES ADICIONAL DEPENDIENDO DE CADA CASO									
VR INCLUYENDO ANDENES Y AREA	1.889.305	1.974.599	2.156.064	2.249.007	2.347.908	2.470.445	2.845.657	2.839.387	2.533.681

NOTA 1. SI UTILIZA EL VALOR UNITARIO INCLUYENDO ANDENES Y AREA DE PARQUEO - MULTIPLICAR POR AREA CUBIERTA (INCLUSIVE SI LAS BAHIAS DE CARGUE PRESENTA MUROS DE CONTENCION).

NOTA 2. SE RECOMIENDA SEPARAR BODEGA Y OBRAS EXTERNAS CUANDO EXISTAN ADICIONAL A LAS BAHIAS DE PARQUEO OTRAS AREAS CUBIERTAS ADOSADAS A LA BODEGA - NO CONTEMPLA OFICINAS INTERNAS

AREA				
60- 150m²	150-300m²	310-600m²	610-900m²	910-1600m²
CUBIERTA				
fibrocemento / zinc / canaleta 90	fibrocemento / zinc / canaleta 90	fibrocemento / zinc / canaleta 90	fibrocemento / zinc / canaleta 90	fibrocemento / zinc / canaleta 90
CERRAMIENTO				
Muro en ladrillo visto/bloque /repellado	Muro en ladrillo visto/bloque /repellado	Muro en ladrillo visto/bloque /repellado /	Muro en ladrillo visto/bloque /repellado	Muro en ladrillo visto/bloque /repellado
ALTURA				
3-5m	3-5m	5-7m	7-9m	7-9m
VALOR CONSTRUCCION INTERNA SOBRE AREA CUBIERTA				
A	B	C	D	E
$1.664.564/m²	$1.749.590/m²	$2.040.290/m²	$2.131.663/m²	$2.213.941/m²
VALOR SOBRE AREA CUBIERTA INCLUYE ANDENES Y BAHIAS EXTERNAS				
2 BAHIAS	2 BAHIAS	3 BAHIAS	5 BAHIAS	5 BAHIAS
A	B	C	D	E
$1.889.305/m²	$1.974.599/m²	$2.156.064/m²	$2.249.007/m²	$2.347.908/m²



Fuente: Lonja Propiedad Raiz de Cali y Valle del Cauca