AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Bodega
Dirección VUR: Carrera 7 norte # 50 norte - 35
Barrio: Olaya Herrera
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 # 252-2024

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 4
5. SERVICIOS PUBLICOS 5
6. NORMA URBANÍSTICAS VIGENTES 5
7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCION 12
8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS 13
9. METODOLOGÍA UTILIZADA 13
10. CONSIDERACIONES GENERALES 14
11. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES ..... ¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
12. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO 23
13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: 24
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 24
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): 24
16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS 25
17. ANEXOS LOCALIZACION 27
18. PRESUPUESTO DE OBRA 28

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÙO

1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO		Valle del Cauca	
CIUDAD/MUNICIPIO/DISTRITO		Santiago de Cali	
DIRECCIÓN		Carrera 7 norte # 50 norte - 35	
NOMBRE DEL EDIFICIO, CONDOMINIO, CENTRO COMERCIAL		No Aplica	
SECTOR/BARRIO/URBANIZACIÓN		Barrio Olaya Herrera	
TIPO DE AVALÚO	Comercial	**PROPIETARIO**	Establecimiento Público 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**	Medianera
ESTRATO PREDIO	No aplica sin embargo, el sector presenta estrado Dos (2) Fuente: www.cali.gov.vo	**FECHA INFORME**	Diciembre 5 de 2024
OCUPANTE	EMCALI	**TELEFONO**	Información no suministrada
TIPO DE OCUPACIÓN		Propietario	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		- (Socio-Predial) Consulta VUR FMI 370-139188 del 02/12/2024. - Consulta Insitucional Censo Catastral de fecha 28/06/2024. - 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 044	**FECHA:**	1996/01/11	**Notaría:**	Doce (12) de Cali
MATRICULA INMOBILIARIA:	370-139188				
NUMERO PREDIAL NACIONAL	760010100041800100021000000021				
NUMERO PREDIAL	C051200210000				
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica				
AFECTACIONES	Ninguna				
OBSERVACIONES	En el documento cartográfico registra una dirección diferente .				

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Las actividad predominante es el uso residencial, sin embargo también se presenta una zona importante de uso Industrial, al interior del barrio Olaya Herrera, así como una importante presencia de comercio sobre las vías principales representada por droguerías, salas de internet, tiendas de abarrotes, de alimentos, panaderías, etc. El uso industrial se encuentra representado por empresas de diferentes sectores como, reciclaje, hidráulicas, bodegas, parqueaderos, etc.
TIPOS DE EDIFICACION	Como tipología edificatoria para la parte residencial, se destacan construcciones de hasta cinco pisos de altura, también se encuentran viviendas de hasta cinco pisos plantas no sometidas a Reglamento de Propiedad Horizontal. Para las edificaciones industriales se observan bodegas de doble altura.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	Se trata de un sector residencial con una importante actividad comercial e industrial. Unidad Recreativa Parque del Avión, Vivero Municipal, Orquideorama Cali, Polideportivo la Isla, Por su conectividad con vías secundarias como la Carrera 5 y la Calle 52 y una vía principal como la Carrera 1, se articula con otras zonas industriales del norte de la ciudad, la zona Industrial de Yumbo, Zona Franca de Palmira.
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 52 y Calle 44, Carrera 5 y Avenida 2. Todas estas en buen estado de conservación. Sin embargo, en las vías locales, dentro del barrio, algunas presentan daños y se ven averiadas.
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 5, las Calle 52 y Calle 44.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE	
LOCALIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo presentaba localización medianera sobre la Carrera 7 norte del barrio Olaya Herrera; de la Comuna No.04, con coordenadas Geográficas MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1063224.675 Norte: 876353,325

CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	El sector cuenta con relieve plano y pendiente 0 y 3%

AREA DE TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
Terreno	m^2	1.565
TOTAL AREA TERRENO	m^2	**1.565**

Fuente:.tomada de consulta VUR y levantamiento topográfico.

LINDEROS TERRENO

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE	Con predio de Andrés Cano	54,00 metros
ORIENTE:	Con la Carrera 7AN	31,00 metros
SUR:	Con predio Álvaro Guzmán	54.00 metros
OCCIDENTE:	Con predio de Climaco Mosquera	24.80 metros

Fuente: Linderos tomados textualmente de Consulta VUR.

NOTA IMPORTANTE: EL AREA OBTENIDA DE ACUERDO A LOS LINDEROS CONTENIDOS EN EL CERTIFICADO DE TRADICION NO COINCIDEN CON LOS TOTALES ENTREGADOS EN EL MISMO. SE RECOMIENDA REALIZAR SANEMAIENTO DE AREAS.

CLASE	Bodega	**EDAD**	*51 años	**No. DE PISOS**	No aplica
ESTADO DE LOS ACABADOS	No aplica	**REMODEL ACIONES**	No Aplica	**USO ACTUAL**	Bodega
RACIONABILIDAD DEL DISEÑO	Bueno ( ) Regular (x) Malo ( )		**ESTADO DE CONSERVACION**	Bueno ( ) ** Regular (X) Malo (x)	

Nota: * La edad se determina de acuerdo a la anotación #1, Especificación adjudicación de sucesión

5. SERVICIOS PUBLICOS

ACUEDUCTO:	ALCANTARILLADO:	ENERGIA	TELEFONO:	GAS:	OTROS
Si	Si	Si	No	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. 2 denominado Industrial en formulación, 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.

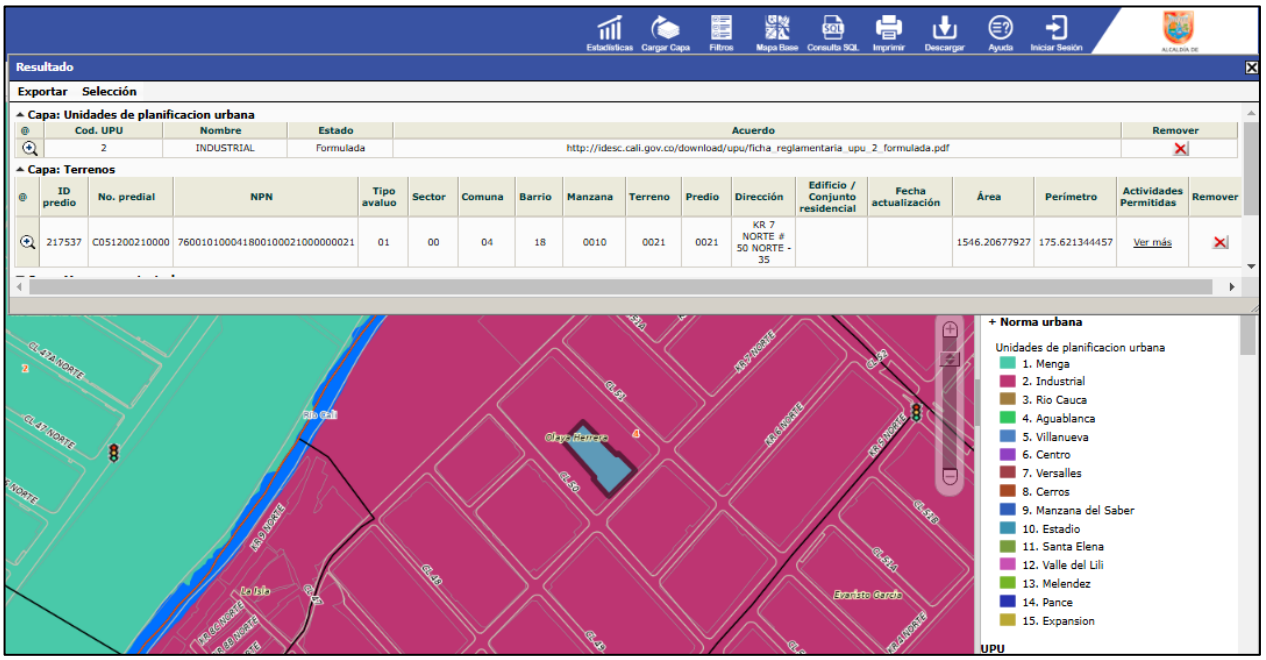
ARTICULO 21 Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Urbana (UPU).A continuación se establece el papel y lineamiento de política de cada UPU a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación, y la definición de proyectos de escala zonal que las componen

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.

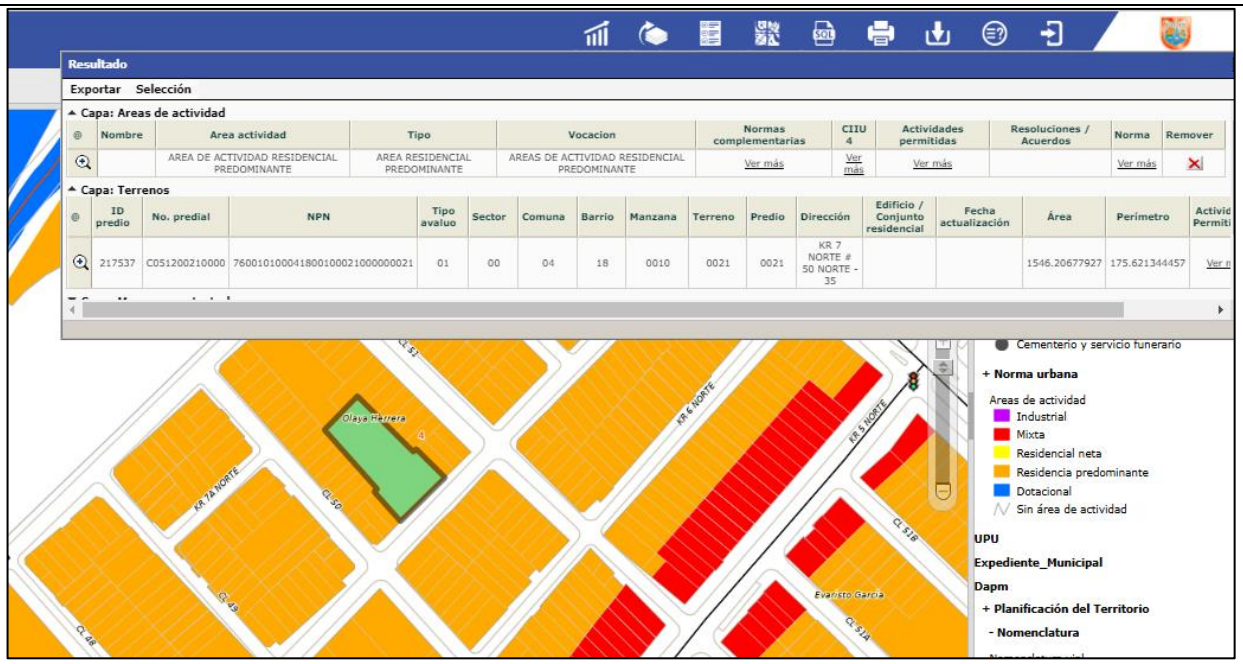
Parágrafo. La delimitación de las Áreas de Actividad se encuentra establecida en el Mapa N° 42 "Áreas de Actividad", el cual hace parte integral del presente Acto.
Los usos asignados para cada Área de Actividad, y vocación en el caso de las Áreas de Actividad Mixta, se encuentran identificados en el Anexo N° 4 "Matriz CIIU de Usos del Suelo Urbano", el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 290. Área de Actividad Residencial Predominante. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano cuya actividad principal es la residencial, y tiene como usos complementarios comercio y servicios asociados a la vivienda, los cuales se pueden desarrollar dentro del predio, en un área no mayor a ochenta (80m2) metros cuadrados.
De igual forma, se permite el desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sobre los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.

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

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

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



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

* 67520f36f3e7da5eb80a7bd2 *

Datos de verificación de la consulta
Id consulta: **67520f36f3e7da5eb80a7bd2**
Fecha: **5 de diciembre de 2024 15:39:22**

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Número Predial:	76001010004180010002100000021	**Id Predio:**	217537
Dirección:	KR 7 NORTE # 50 NORTE - 35	**Barrio:**	Olaya Herrera
Área de Actividad:	Áreas de Actividad Residencial	**Comuna:**	04
Tipo:	Área Residencial Predominante		
Vocación:	Áreas de actividad Residencial Predominante		

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".

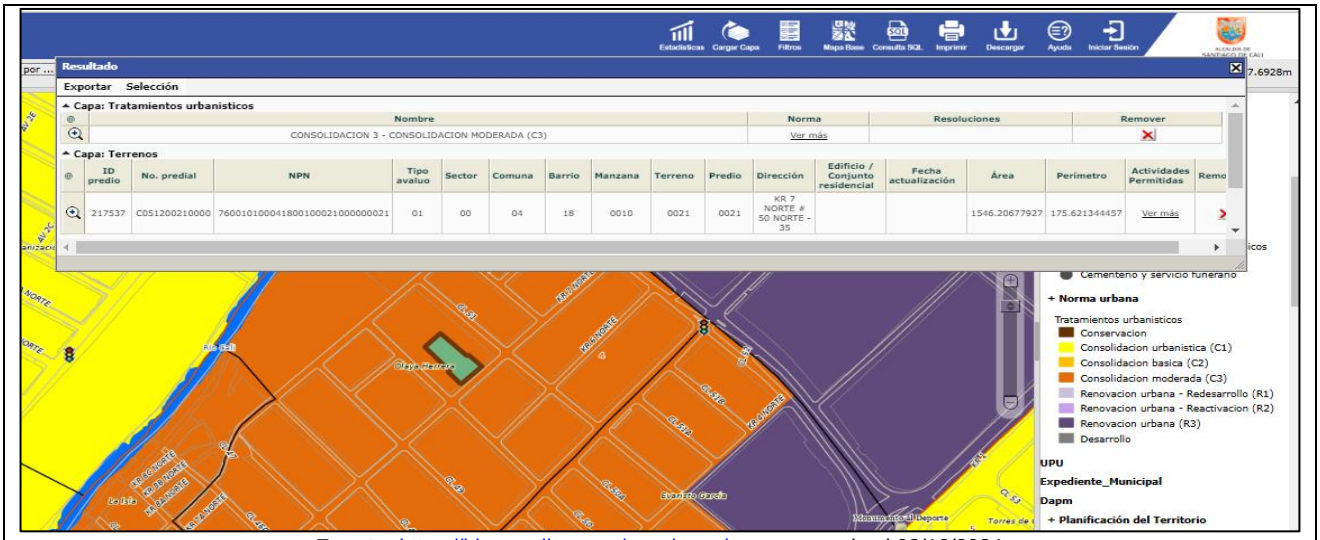
Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

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:

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	**Planes Parciales de R. Urbana**	**Proyecto de R. Urbana**	**Otras normas**
C3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares.



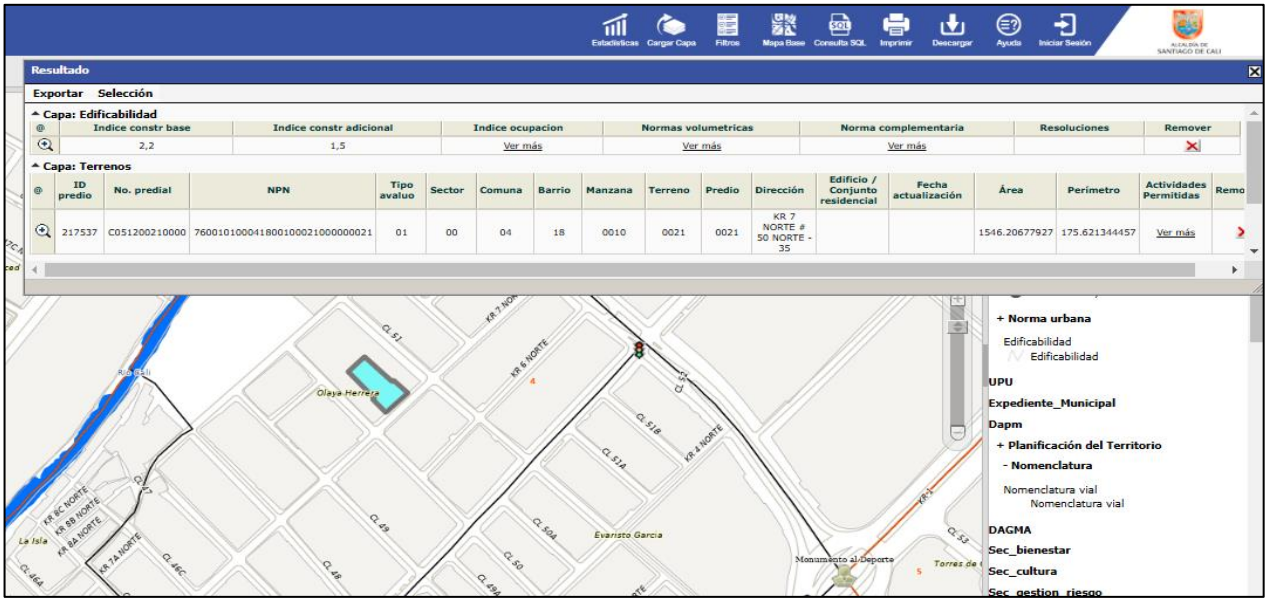
Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 02/12/2024

INDICE DE CONSTRUIBILIDAD BASE: 2.2

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 1,5

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.

ÁREAS RESIDENCIALES PREDOMINANTES				
Proyectos por usos	Residencial		Comercio y Servicios	Mixtos
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81-250	0,7	0,7	0,7	0,5
251-600	0,6	0,65	0,5	0,6
601-1000	N.A	0,65	N.A	0,5
1001-3000	N.A	0,6	N.A	0,4
3001-5000	N.A	0,5	N.A	N.A
5001 -10000	N.A	0,35	N.A	N.A
10001 – 20000	N.A	0,3	N.A	N.A
Mas de 20000	N.A	0,24	N.A	N.A

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	Predio con cerramiento frontal en muro de aproximadamente tres (3) metros, acceso por reja en tubo, construcción sencilla para vigilancia, acceso a bodega puerta metálica corrediza, Bodega de doble altura con mezanine en laterales y oficina en dos pisos, con cubierta en teja trapezoidal, presenta grúa de gran tamaño, bodega en material metálico para almacenamiento de aceites, etc.
DESCRIPCION DEL EDIFICIO O CONJUNTO	No aplica
OTRAS CONSTRUCCIONES –	No aplica.

ANEXOS	
CUADRO DE AREAS	

DESCRIPCION	AREAS (m²)
BODEGA DOBLE ALTURA	513,00
AREA MEZANINE NIVEL 1 Y 2	1608
TOTAL	**2.121,00**

FUENTE: Levantamiento realizado al momento de la inspección ocular.

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CIMENTACIÓN	Vigas y zapatas en concreto	**FACHADA**	Concreto, repello y pintura en malas condiciones
ESTRUCTURA	Vigas y columnas en concreto	**PISOS**	Concreto en malas condiciones de conservación y mantenimiento
CUBIERTA	Teja de fibrocemento, estructura metálica.	**MUROS Y ACABADOS**	Concreto, repello y pintura en malas condiciones de conservación y mantenimiento
ENTREPISOS	Losa de concreto para mezanine	**CIELO FALSO**	No aplica
PUERTAS	Metálicas en malas condiciones de conservación y mantenimiento	**VENTANAS**	No aplica
BAÑOS	No aplica	**COCINA**	No aplica
CARACTERISTICAS ESPECIALES	Al interior de la bodega se encuentran equipos los cuales desechan líquidos que contaminan sus suelos	**DISTRIBUCION INTERNA**	Área libre de bodega, mezanines laterales y oficina en dos pisos, en malas condiciones de conservación y mantenimiento
REMODELACIONES RECIENTES	Ninguna	**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

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 zona residencial con una importante actividad comercial al nororiente de la ciudad, con una excelente conectividad de salida por el norte con los municipios de Yumbo y Palmira. El sector presenta una deficiencia de zonas verdes, así como zonas de parqueo. Cabe aclarar que la zona presenta una mezcla de uso industrial dada la presencia de bodegas con industrias y talleres.

DE LOCALIZACIÓN
Se localiza al nororiente de la ciudad, en la comuna 4, sobre una vía local como la Carrera 7 norte, de ubicación medianera, de fácil acceso.

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

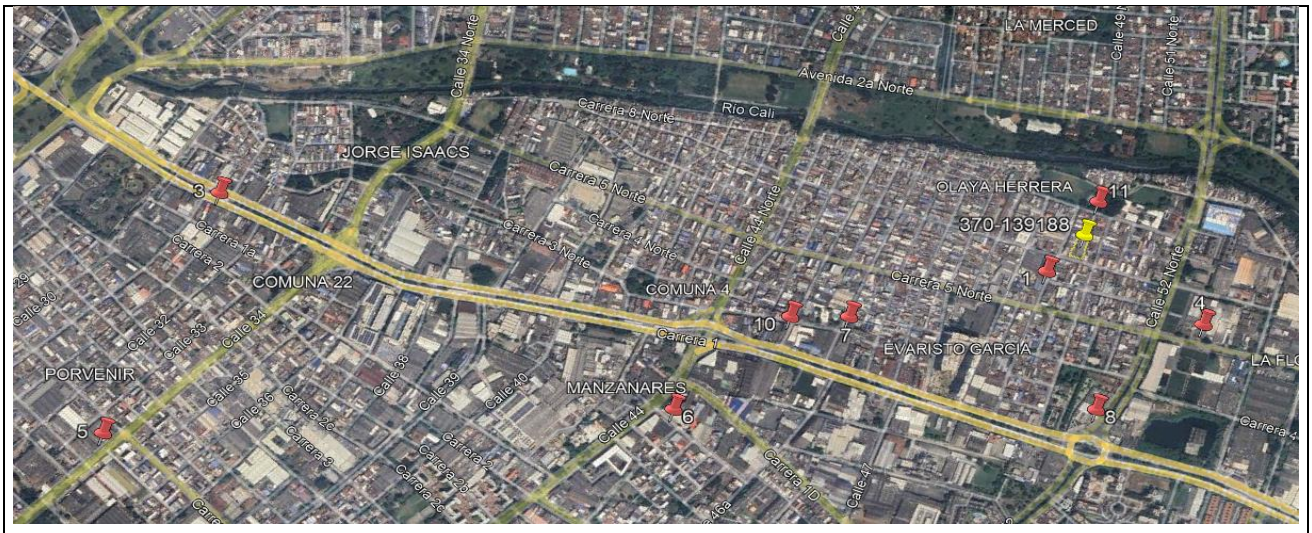
DE LA CONSTRUCCIÓN
Bodega de doble altura en malas condiciones de deterioro y salubridad.

DE COMERCIALIZACIÓN
Por ser un sector residencial legalmente constituido es atractivo comercialmente sin embargo por sus regulares condiciones de mantenimiento y deterioro puede presentar una comercialización moderada a baja, sin embargo su atractivo es para el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios.

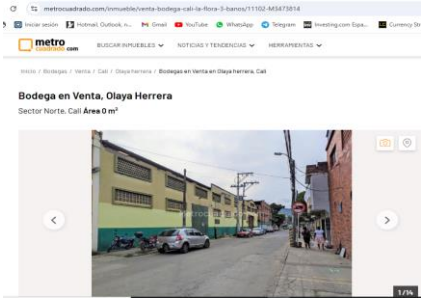
ESPECIAL: A pesar que la zona es de uso normativo residencial, se observa la mezcla de industria al interior del barrio y sobre las vías principales. Variable que aplica para el bien objeto de avalúo.

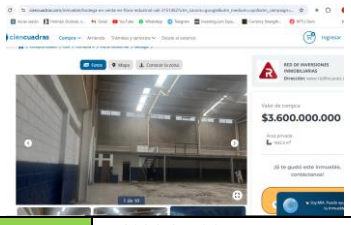
11. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES

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



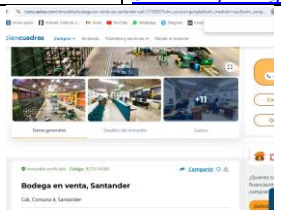
DATOS DE LA INVESTIGACION

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
1	Calle 50 norte # 5N - 51	Bodega	2758,38	1709,00	0,00	$ 2.772.000.000	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-bodega-cali-la-flora-3-banos/11102-M3473814
VENTA DE UN LOTE TRES BODEGAS EN EL BARRIO OLAYA HERRERA AL NORTE DE LA CIUDAD DE CALI. ZONA COMERCIAL E INDUSTRIAL. CERCA AL BARRIO POPULAR,, CENTRO COMERCIAL LA ESTACIÓN Y CENTRO COMERCIAL ÚNICO. ENSEGUIDA DE MOLINOS SAN FELIPE ALQUILADO A COLOMBINA Y DIAGONAL A LA ESTACIÓN DE GASOLINA TERPEL Y A LAS ANTIGUAS BODEGAS DE FRUCO. A SÓLO DOS CUADRAS DE LA ESTACIÓN DEL MIO FLORA INDUSTRIAL DE LA CARRERA PRIMERA CON CALLE CUARENTA Y NUEVE. SECTOR CON ALTA PROYECCIÓN DE VALORIZACIÓN. ZONA CON BUENAS VÍAS DE ACCESO, PAVIMENTADAS. ACTUALMENTE SE ENCUENTRAN RENTADAS DOS DE LAS BODEGAS EN SEIS MILLONES DE PESOS Y EN PROCESO DE RENTA UN LOTE Y UNA BODEGA EN OCHO MILLONES DE PESOS. COD INT. 1126							
LONGITUD		76°30'29.52"O		LATITUD			3°28'36.80"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
2	Carrera 1 con 52	Bodega	1632.0	1346,00	286,00	$ 3.600.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-flora-industrial-cali-3151462?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=brand&utm_content=search&gad_source=5&gclid=EAIaIQobChMImKrpkO6RigMV3J1aBR2Y1TBoEAAYAyAAEgJcZvD_BwE

BODEGA CON LOCAL COMERCIAL, EXCELENTE VITRINA, APROPIADA PARA EXHIBIR PRODUCTOS COMERCIALES O INDUSTRIALES. PUNTO ESTRATÉGICO POR SU UBICACIÓN A MEDIA CUADRA DE LA VÍA, QUE DA A CALI, CERCA AL AEROPUERTO, FACILIDAD DE TRANSPORTE PUBLICO,CONSTRUIDA SOBRE UN LOTE DE 25 METROS DE FRENTE, CON GRAN CAPACIDAD DE PARQUEO (+10 ESPACIOS), ZONA INTERNA DE CARGUE Y DESCARGUE.	

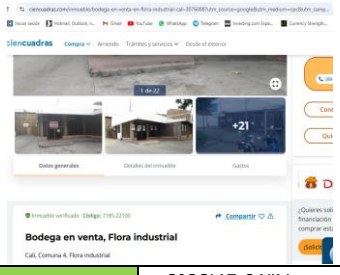
LONGITUD	76°30'18.17"O	LATITUD	3°28'35.66"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
3	Carrera 1 # 31 - 16	Bodega	1689.0	1539,00	150,00	$ 4.890.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-santander-cali-3178397?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=brand&utm_content=search&gad_source=5&gclid=EAIaIQobChMImKrpkO6RigMV3J1aBR2Y1TBoEAAYAyAAEgJcZvD_BwE

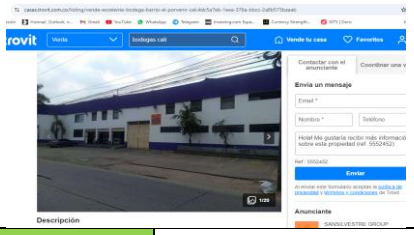
LA BODEGA CUENTA CON UN SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN SUPERIOR AL ESTÁNDAR DEL MERCADO, ASEGURANDO DURABILIDAD Y EFICIENCIA EN TODAS LAS OPERACIONES. CON ENTREGA INMEDIATA, ESTA ES UNA OPORTUNIDAD ÚNICA PARA ELEVAR TU NEGOCIO AL SIGUIENTE NIVEL. ¡NO PIERDAS LA OCASIÓN DE ADQUIRIR ESTA PROPIEDAD EXCEPCIONAL!	

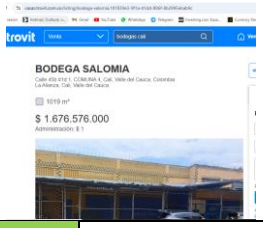
LONGITUD	76°31'1.99"O	LATITUD	3°27'45.83"N

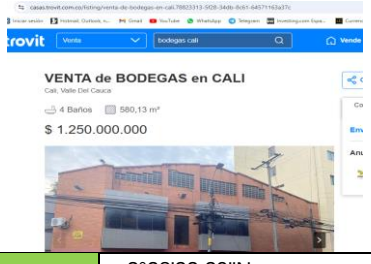
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
4	Carrera 5 norte #52 -81	Bodega	1072.0	1000,00	72,00	$ 2.000.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/bodega-en-venta-en-flora-industrial-cali-3076088?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=brand&utm_content=search&gad_source=5&gclid=EAIaIQobChMImKrpkO6RigMV3J1aBR2Y1TBoEAAYAyAAEgJcZvD_BwE

UBICADA SOBRE LA CARRERA 5N, ZONA DE PARQUEO PARA CARROS, ENTRADA DOBLE ALTURA, BODEGA CON MEZANINE, BAÑO DE EMPLEADOS CON DUCHA, TECHOS CON AISLANTE TÉRMICOS, PISOS PARA TRÁFICO PESADO, ÁREA PARA OFICINAS, 2 OFICINAS CON PISOS EN CERÁMICA, UN SALÓN AMPLIO, COCINETA 2 BAÑOS PARA OFICINAS Y RECEPCIÓN. ACTUALMENTE LA BODEGA SE ENCUENTRA ARRENDADA Y ESTA RENTANDO UN 0.52%.	

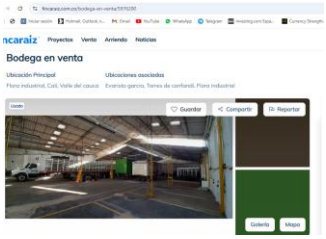
LONGITUD	76°30'20.59"O	LATITUD	3°28'45.01"N

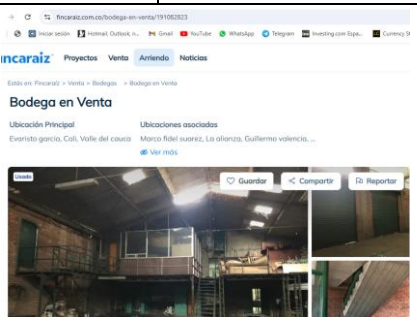
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
5	Calle 34 # 5- 32	Bodega	1831,00	1631,00	200,00	$ 4.500.000.000	https://casas.trovit.com.co/listing/vende-excelente-bodega-barrio-el-porvenir-cali.4dc5a7eb-1eea-376a-bbcc-2a8b573baaab
EXCELENTES BODEGAS UBICADAS AL NORTE DE LA CIUDAD DE CALI, SECTOR COMERCIAL E INDUSTRIAL, SOBRE VA PRINCIPAL, ACCESO PARA TRACTO MULAS CON MUELLE PARA CARGUE Y DESCARGUE, OFICINAS ADMINISTRATIVAS, RECEPCIÓN, SALÓN DE REUNIONES PARA EMPLEADOS, CUENTA CON OFICINAS DE 12 PUESTOS DE TRABAJO, DIFERENTES BATERAS SANITARIAS, DORMITORIOS CON AIRE ACONDICIONADO. DIFERENTES VAS DE ACCESO, TRANSPORTE PÚBLICO AL PIE DE LA BODEGA, EXCELENTE TRADICIÓN.							
LONGITUD	76°30'47.97"O			LATITUD		3°27'29.73"N	

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
6	Calle 45b #1d 1	Bodega	1019,00	919,00	100,00	$ 1.676.576.000	https://casas.trovit.com.co/listing/bodega-salomia.181839e3-9f1a-41dd-886f-8b2995ebab9c
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 DE VÍAS PRINCIPALES COMO LA CARRERA PRIMERA, CARRERA QUINTA Y LA CALLE CUARENTA Y CUATRO, DIFERENTES VÍAS DE ACCESO, TRANSPORTE PUBLICO CERCANO, SITIO CON USOS INDUSTRIALES, SALIDA INMEDIATA AL AEROPUERTO ALFONSO BONILLA ARAGÓN.							
LONGITUD	76°30'31.40"O			LATITUD		3°28'7.56"N	

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
7	Carrera 2 norte con calle 46 A norte	Bodega	580,13	520,13	60,00	$ 1.250.000.000	https://casas.trovit.com.co/listing/venta-de-bodegas-en-cali.78823313-5f28-34db-8c61-64571163a37c
GRAN OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN, RENTAR INMOBILIARIA OFRECE BODEGA EN VENTA CON EXCELENTES VÍAS DE ACCESO, CUENTA CON 580.13 M2 CONSTRUIDOS, 4 BAÑOS, ENERGÍA TRIFÁSICA Y PISO DE ALTA RESISTENCIA SEMI INDUSTRIAL. NO TE PIERDAS ESTA GRAN OPORTUNIDAD. CONTÁCTANOS PARA QUE RECIBAS INFORMACIÓN PERSONALIZADA 300 912 1---- - 334 42 40							
LONGITUD	76°30'32.55"O			LATITUD		3°28'22.29"N	

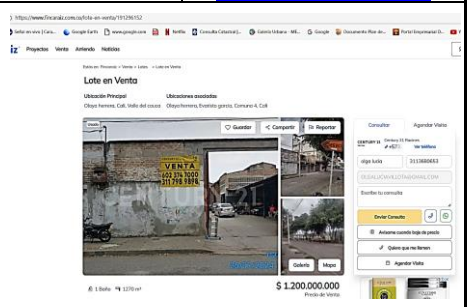
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
8	Calle 52 con carrera 1	Bodega	750,00	700,00	50,00	$ 2.400.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/10663078
SE VENDE BODEGA AL NORTE DE LA CIUDAD, A 15 MINUTOS DEL AEROPUERTO, EXCELENTE UBICACIÓN SOBRE LA CALLE 52, PARQUEADERO EXTERNO PARA 6 CARROS, ALTURA DE 9 METROS, OFICINAS EN DOS PISOS, ALMACÉN, BATERÍA DE BAÑOS Y LAVAMANOS, MEZANINE O ARCHIVO, COCINETA, BAÑOS PARA OFICINAS. 750 MTS DE BODEGA, CON POSIBLE ARRENDATARIO EN CASO DE INVERSIÓN. PRECIO $2.400.000.000. INFO 310-7288753							
LONGITUD		76°30'17.81"O		LATITUD			3°28'34.93"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
9	FLORA INDUSTRIAL	Bodega	1711,00	1555,00	156,00	$ 2.950.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/5976200
VENTA BODEGA DE 1711 MT2 EN LA FLORA INDUSTRIAL DISTRIBUIDA DE LA SIGUIENTE FORMA: ÁREA OPERATIVA DE 1555 MT2 CON UNA BÁSCULA DE 20 TONELADAS, PISOS DE ALTO TRÁFICO, TRES ACCESOS A NIVEL PARA TRACTOMULA Y UN TRANSFORMADOR DE 40 KVA. EL ÁREA ADMINISTRATIVA ES DE 156 MT2. EXCELENTE UBICACIÓN CERCA A VÍAS PRINCIPALES.							
LONGITUD				LATITUD			

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	SEGUNDO PISO	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
10	Calle 45A #1N - 41	Local - Bodega	690,00	690,00	570,00	$ 3.000.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/bodega-en-venta/191082823
LOCAL COMERCIAL, SOBRE LA CARRERA 1A, CON 3 FRENTES QUE LO INTERCOMUNICAN INTERNAMENTE HASTA LA CRA 2DA, Y CON UN TERCER FRENTE SOBRE LA CALLE 45, COMPUESTO POR:ALMACEN, BODEGA, NAVE INDUSTRIAL, LOCALES COMERCIALES, OFICINAS, APARTAMENTOS, BAÑOS. ENERGÍA, 220 Y TRIFASICA, IDEAL PARA PLANTAS DE PRODUCCIÓN DE CUALQUIER TIPO, ALMACENAMIENTOS, CONSTRUCCIÓN DE CUARTOS FRÍOS, PARQUEOS INTERIORES, OFICINAS Y ALMACENES Y BODEGAS PARA PRODUCTOS SECOS. ESTA CONSTRUCCIÓN SE COMPONE DE 2 INMUEBLES, QUE AL ESTAR INTERCONECTADOS INTERNAMENTE, CONFORMAN UN PREDIO EN FORMA DE " T " CONSTITUYENDO UN GRAN LOCAL CON 3 INGRESOS Y SALIDAS HACIA LA CRA 1A, 2DA Y A LA CALLE 45. ÁREAS LOTES: 690.15 M2 CONSTRUIDOS: 1260 M2 (3 NIVELES, 2 EDIF) VALOR: $ 3.000' MLL (NEGOCIABLE)							
LONGITUD		76°30'34.45"O		LATITUD			3°28'18.48"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
11	Carrera 8 Norte # 50N -38	Lote	1270,00	0,00	0,00	$ 1.200.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/venta/lotes/olaya-herrera/zona-norte/cali

DESCRIPCIÓN
¡INVIERTE EN EL FUTURO CON NUESTRO LOTE IDEAL ! UBICADO ESTRATÉGICAMENTE EN UNA ZONA DE ALTO CRECIMIENTO Y DEMANDA, ESTE TERRENO OFRECE EL ESPACIO PERFECTO PARA TU PRÓXIMO PROYECTO RESIDENCIAL. CON TODOS LOS SERVICIOS DISPONIBLES Y UN ENTORNO IDEAL PARA LA VIDA URBANA, NO PIERDAS LA OPORTUNIDAD DE SER PARTE DEL BOOM INMOBILIARIO. ¡CONTÁCTANOS HOY MISMO Y HAZ REALIDAD TU INVERSIÓN EN BIENES RAÍCES! FRENTE A UNAS EXCELENTES ZONAS VERDES, ESPACIOS DE RECREACIÓN, IGLESIA,COLEGIOS ,SUPERMERCADOS , CENTRO COMERCIAL ÚNICO, ORQUIDEORAMA, BARRIOS PRADOS DEL NORTE , AEROPUERTO A 20 MINUTOS . *CUENTA CON TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS (ENERGÍA, AGUA) *ACTUALMENTE FUNCIONA UN TALLER (NO HAY INCONVENIENTE AL MOMENTO DE LA DESOCUPACIÓN



LONGITUD	76°30'32.97"O	LATITUD	3°28'42.72"N

ANALISIS DE CONSTRUCCIONES

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
1	55	100	55%	3,5	61,56%	$ 1.055.240,00	$ 649.574,09	$ 405.665,91
2	40	100	40%	3	41,03%	$ 2.213.941,00	$ 908.426,49	$ 1.305.514,51
MEZANINE	40	100	3%	3	41,03%	$ 1.680.985,00	$ 689.743,45	$ 991.241,55
3	40	100	40%	2,5	33,79%	$ 2.348.932,00	$ 793.722,91	$ 1.555.209,09
MEZANINE	40	100	40%	3	41,03%	$ 1.970.659,00	$ 808.602,77	$ 1.162.056,23
4	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 2.213.941,00	$1.147.773,43	$ 1.066.167,57
MEZANINE	45	100	45%	3,5	54,92%	$ 1.970.659,00	$1.082.207,10	$ 888.451,90
5	35	100	35%	3	37,45%	$ 2.348.932,00	$ 879.642,15	$ 1.469.289,85
MEZANINE	35	100	35%	2,5	29,78%	$ 1.970.659,00	$ 586.769,63	$ 1.383.889,37
6	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 1.664.564,00	$ 862.959,91	$ 801.604,09
MEZANINE	40	100	40%	3,5	51,84%	$ 1.572.211,00	$ 815.081,35	$ 757.129,65
7	30	100	30%	3,5	46,19%	$2.213.941,00	$1.022.663,63	$ 1.191.277,37
MEZANINE	30	100	30%	3	34,07%	$1.572.211,00	$ 535.653,86	$ 1.036.557,14
8	40	100	40%	3	41,03%	$ 2.348.932,00	$ 963.816,13	$ 1.385.115,87
MEZANINE	40	100	40%	2,5	33,79%	$ 1.572.211,00	$ 531.262,67	$ 1.040.948,33
9	35	100	35%	3,5	48,94%	$ 1.684.564,00	$ 824.341,39	$ 860.222,61
MEZANINE	35	100	35%	3,5	48,94%	$ 1.572.211,00	$ 769.361,45	$ 802.849,55
10	40	100	40%	3	41,03%	$ 1.664.564,00	$ 683.005,57	$ 981.558,43
MEZANINE	30	100	30%	2,5	25,99%	$ 1.970.659,00	$ 512.170,33	$ 1.458.488,67

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.

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	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	ARE CONSTRUIDA	VALOR DEPURADO	VR M2 TERRENO
1	Bodega	2.758,38	1.709,00	0,00	1709,00	$ 2.688.840.000	$ 723.865,09
2	Bodega	1.632,00	1.346,00	286,00	1632,00	$ 3.420.000.000	$ 845.148,52
3	Bodega	1.689,00	1.539,00	150,00	1689,00	$ 4.645.500.000	$ 1.230.150,85
4	Bodega	1.072,00	1.000,00	72,00	1072,00	$ 1.900.000.000	$ 718.156,62
5	Bodega	1.831,00	1.631,00	200,00	1831,00	$ 4.230.000.000	$ 850.251,44
6	Bodega	1.019,00	919,00	100,00	1019,00	$ 1.592.747.200	$ 765.809,70
7	Bodega	580,13	520,13	60,00	580,13	$ 1.175.000.000	$ 850.132,68
8	Bodega	750,00	700,00	50,00	750,00	$ 2.280.000.000	$ 1.677.828,63
9	Bodega	1.711,00	1.555,00	156,00	1711,00	$ 2.802.500.000	$ 782.939,40
10	Local - Bodega	690,00	690,00	570,00	1260,00	$ 2.850.000.000	$ 1.944.037,88
11	Lote	1270,00	-	0,00	0,00	$ 1.092.000.000	$ 859.842,52

Se descartan las ofertas 3, 8 y 10 dado que los valores arrojados no guardan semejanza con la mayoría de datos encontrados además de estar localizadas sobre corredores principales . Se procede a realizar la depuración y análisis estadístico para la obtención del valor del terreno.

Nº	TIPO	AREA TERRENO	AREA BODEGA	MEZANINE	ARE CONSTRUIDA	VALOR DEPURADO	VR M2 TERRENO
1	Bodega	2.758,38	1.709,00	0,00	1709,00	$ 2.688.840.000	$ 723.865,09
2	Bodega	1.632,00	1.346,00	286,00	1632,00	$ 3.420.000.000	$ 845.148,52
4	Bodega	1.072,00	1.000,00	72,00	1072,00	$ 1.900.000.000	$ 718.156,62
5	Bodega	1.831,00	1.631,00	200,00	1831,00	$ 4.230.000.000	$ 850.251,44
6	Bodega	1.019,00	919,00	100,00	1019,00	$ 1.592.747.200	$ 765.809,70
7	Bodega	580,13	520,13	60,00	580,13	$ 1.175.000.000	$ 850.132,68
9	Bodega	1.711,00	1.555,00	156,00	1711,00	$ 2.802.500.000	$ 782.939,40
11	Lote	1270,00	-	0,00	0,00	$ 1.092.000.000	$ 859.842,52

PROMEDIO	$799.518
DESV. ESTAND.	$59.295
COEF. VARIAC.	7,42%
LIM SUP	$858.813
LIM INF	$740.224
VALOR ADOPTADO	**$800.000**

La investigación arrojo un valor por metro cuadrado promedio de $799.518, un límite superior de $858.813 y un límite inferior de $740.224 con un coeficiente de variación de 7.42%. 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 51 años, una vida útil de 100 años de acuerdo a su estructura, un estado de conservación de 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 300 y 600 metros cuadrados y se calcula independiente la zona de mezanine en primer y segundo nivel. Para un valor final de la construcción principal de $313.000 por metro cuadrado y de $208.000 por metro cuadrado de mezanine

DESCRIPCION	BODEGA DOBLE ALTURA	ZONA DE MEZANINE EN NIVEL 1 Y 2
Edad del Inmueble	51 Años	51 Años
Vida Técnica	100 Años	100 Años
% de Vida	51%	51%
Clase del Inmueble	4,5	4,5
Valor de Reposición	$ 2.040.290,/m2	$ 1.351.680,/m2
Depreciación	84,64%	84,64%
Valor Depreciado	$ 313.387,/m2	$ 207.617,/m2
Valor Final Unitario	$ 313.000,/m2	$ 208.000,/m2

A continuación, se certifica el encargo valuatorio.

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

12. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO

Tipo de Inmueble: Bodega
Dirección: Carrera 7 Norte # 50 Norte - 35
Barrio: Olaya Herrera
Distrito de Santiago de Cali

DESCRIPCIÓN	AREA (m²)	VR UNITARIO	SUBTOTAL
LOTE	1.565,00	$ 800.000	$ 1.252.000.000
BODEGA DOBLE ALTURA	513,00	$ 313.000	$ 160.569.000
ZONA DE MEZANINE EN NIVEL 1 Y 2	1.608,00	$ 208.000	$ 334.464.000
TOTAL			**$ 1.747.033.000**

SON. MIL SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y TRES MIL 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.

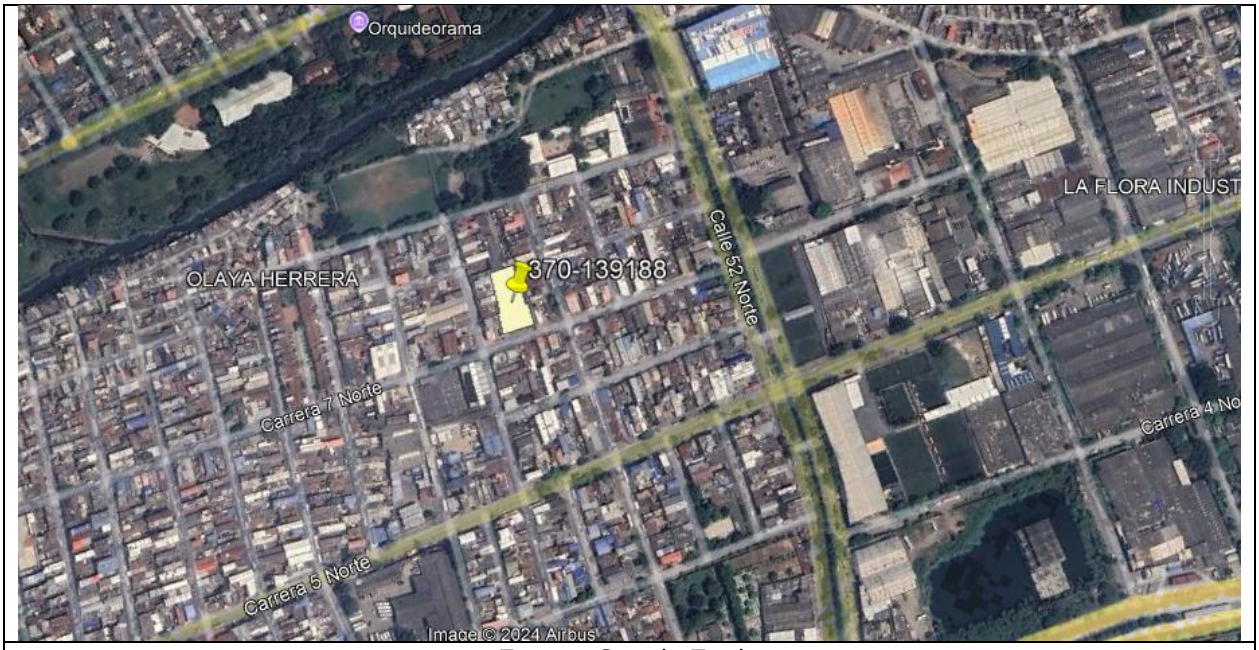
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad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

16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS

	
FACHADA	ENTORNO
	
ENTORNO	ENTORNO
	
INTERIOR	INTERIOR

	
INTERIOR	INTERIOR
	
INTERIOR	INTERIOR
	
INTERIOR	INTERIOR

17. ANEXOS LOCALIZACION



Fuente: Google Earth.

18. PRESUPUESTO DE OBRA

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%	32,96%	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%	19,59%	18,77%	17,26%	21,75%	22,05%	24,89%
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%	7,06%	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	24,56%	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	2.533.881

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

BODEGAS TIPO 3- CERRADAS H= 4-5m – DETALLES

BODEGAS	BO1 BODEGA BASICA H 5m CERRADA MADERA	BO2 BODEGA BASICA H 5m CERRADA CONCRETO	BO3 BODEGA BASICA H 5m CERRADA METALICA	BO4 BODEGA BASICA H 5m CERRADA MADERA MUROS INTERNOS	BO5 BODEGA BASICA H 5m CERRADA CONCRETO MUROS INTERNOS	BO6 BODEGA BASICA H 5m CERRADA METALICA MUROS INTERNOS
cerramientos	TABLA	LADRILLO COMUN	LAMINA	TABLA	LADRILLO COMUN	LAMINA TIPO SANDWICH
pisos	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO	CONCRETO AFINADO
acabados	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
muros internos	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	MADERA	LADRILLO SUCIO	BLOQUE
estructura	BASICA MADERA	BASICA CCTO	BASICA METALICA	BASICA MADERA	BASICA CCTO	BASICA METALICA
estructura de cubierta	SOP CUB MADERA	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO	SOP CUB METALICO
baños	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE	AP / CON ENCHAPE
acabados muros	NO PRESENTA	REPELLO	NO PRESENTA	NO PRESENTA	REPELLO	NO PRESENTA
fachadas	NO PRESENTA	REPELLADA	NO PRESENTA	REPELLADA	REPELLADA	NO PRESENTA
ventaneria	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
puertas	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	MADERA MAS REJA	ALUMINIO ADNIZADO	ALUMINIO ADNIZADO
redes	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA	ENER +ALC + AGUA
cocina	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
cielo raso	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA	NO PRESENTA
cubiertas	BARRO	BARRO	BARRO	BARRO	BARRO	LAM GALV TIPO SANDWICH
adecuaciones del lote	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO	EN CONCRETO
TOTAL $/m²	**$664.758/m²**	**$1.026.514/m²**	**$774.448/m²**	**$731.237/m²**	**$1.055.240/m²**	**$1.225.138/m²**
VIDA TECNICA UTIL*	20 años	70 años	50 años	25 años	70 años	70 años

Fuente: Lonja propiedad raíz de Cali y Valle del Cauca

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

Fuente: Registro de avaluadores de la Sociedad de Activos Especiales