GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO



Tipo de Inmueble: Lote
Dirección: Carrera 24E - 4
Barrio: San Fernando Viejo
Distrito de Santiago de Cali

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

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

AVALUO # 2024-254-SVSH

Santiago de Cali, diciembre 5 de 2024

GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S Nit. 900.427.945-3
Carrera 5 # 10-63 oficinas 607 y 608, Edificio Colseguros
gpibsascali@gmail.com
Cel: 3168779439

Afiliados a:

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA 3
2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD 4
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 5
5. SERVICIOS PUBLICOS 6
6. NORMA URBANÍSTICAS VIGENTES 6
7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN 12
8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS 12
9. METODOLOGÍA UTILIZADA 12
10. CONSIDERACIONES GENERALES 13
11. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES 14
12. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO 19
13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: 20
14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 20
15. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): 20
16. ANEXOS FOTOGRÁFICOS 21
17. ANEXOS LOCALIZACION 22
18. PRESUPUESTO DE OBRA 23

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

INFORME TÉCNICO DE AVALÙO

1. INFORMACION BASICA			
DEPARTAMENTO		Valle del Cauca	
CIUDAD/MUNICIPIO/DISTRITO		Santiago de Cali	
DIRECCIÓN		Carrera 24E # 4	
NOMBRE DEL EDIFICIO, CONDOMINIO, CENTRO COMERCIAL		No Aplica	
SECTOR/BARRIO/URBANIZACIÓN		San Fernando Viejo	
TIPO DE AVALÚO	Comercial	**PROPIETARIO**	Alcaldia de Santiago de Cali
DESTINACIÓN INMUEBLE	Residencial	**USO ACTUAL**	Comercial
TIPO INMUEBLE	Casa	**FECHA VISITA**	Noviembre 26 de 2024
P.H. / N.P.H.	N.P.H.	**UBICACIÓN EN MANZANA**	Medianero
ESTRATO PREDIO	Cuatro (4) Fuente Geovisor Idesc	**FECHA INFORME**	Diciembre 5 de 2024
OCUPANTE	No aplica	**TELEFONO**	No aplica
TIPO DE OCUPACIÓN		No aplica	
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		- (Socio-Predial) Consulta VUR FMI 370-27389 del 23/11/2024. - Copia Escritura Pública 3955 de 09/12/1997 Notaría cuarta de Cali . - Oficio, concepto de norma urbanística, radicado 202041320300012024 del 09/12/2020, emitido por la Subdirección de Espacio Público y Ordenamiento Urbanístico. - Oficio, concepto de riesgo, radicado 20204130500009014 del 11/20/2020, emitido por la Subdirección de Planificacioóón del Territorio. - Concepto Uso del Suelo, Id consulta: 6741fed91e60e53bb00e3212 de fecha 11/23/2024 - Oficio, Calidad del bien, radicado 202241810100032374 de fecha 19/07/2022, emitido por la Unidad Especial de Gestion del Bien y Servicios. - Determinantes ambientales 202041330100027574 de fecha 13/11/2020, emitido por el Departamento Adminstrativo de	

	Gestion del Medio Ambiente - DAGMA - Levantamiento topográfico de fecha 21/12/2020, realizado por la Secretaría de Vivienda Social y Habitát. - Consulta institucional del Censo Catastral de fecha 25/11/2024

2. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD					
TITULO DE ADQUISICION:	Resolución 1421	**FECHA:**	2020/11/04	**NOTARIA:**	Sociedad de Activos Especiales S.A.E SAS
MATRICULA INMOBILIARIA:	370-27389				
NUMERO PREDIAL NACIONAL	76001010019100016003300000033				
NUMERO PREDIAL	G002100330000				
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	No aplica				
AFECTACIONES	No aplica				
OBSERVACIONES	**La anterior información no constituye un estudio jurídico de títulos.**				

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	Los usos predominantes en la zona es la residencial. Desde el punto de vista funcional, la actividad residencial que se desarrolla en la Comuna No.19 en general presenta como estrato socioeconómico predominante el estrato cinco (5) seguido del estrato cuatro (4), según datos tomados del estudio realizado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal denominado Cali en Cifras 2023, para el Barrio San Fernando con cerca de 1287 viviendas en estrato cinco (5) y 1,847 viviendas en estrato cuatro (4), adicionalmente la actividad comercial complementaria a la actividad residencial, se desarrolla especialmente sobre las vías principales del sector
TIPOS DE EDIFICACION	La tipología edificatoria más sobresaliente en el sector son casa de dos pisos de altura con antejardines de hasta 5 metros y vías de seis metros, es importante mencionar que por el tamaño de los lotes se identifica una creciente transformación en los tipos de edificación los cuales a través de englobes dan paso a edificaciones en Propiedad Horizontal.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	Se trata de un sector localizada al oeste de la ciudad, que por su cercanía a la cordillera occidental cuenta con una riqueza ambiental y paisajística sobresaliente, así como un bioclima muy atractivo. En el sector encontramos lugares importantes como el Parque del Acueducto, El teatro al Aire Libre los Cristales, entre otros.
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización son estables y en crecimiento, a razón de una transformación en la tipología constructiva y de edificaciones en

	altura mayores a cinco (5) pisos, sometidos a Régimen de Propiedad Horizontal.
VIAS PRINCIPALES Y ESTADO ACTUAL	Vía arteria principal Carrera 24C, Carrera 22 A, vía colectora a Calle 27, en buenas condiciones de mantenimiento y 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 creación de nuevas vías.
TRANSPORTE PÚBLICO	Él sector cuenta con buses del sistema de transporte público Masivo de Occidente MIO sobre las vías Carrera 22A y Carrera 24C.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN	El inmueble objeto de avalúo se ubica al oeste de la ciudad de localización medianera con frente sobre la vía Carera 24F, del barrio San Fernando Viejo de la Comuna 19, con coordenadas Geográficas MAGNA-SIRGAS Cali Este: 1059190.232 Norte: 872121.277.
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	El sector cuenta con relieve inclinado, con pendiente negativa entre 25 y 30% según base de clasificación del suelo registrado en el aplicativo Geovisor IDesc, de forma rectangular.

AREA DE TERRENO

DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD
Terreno	m^2	285,93
TOTAL AREA TERRENO	m^2	285,93

Fuente:.tomada de consulta VUR.

LINDEROS TERRENO

LINDERO	COLINDANTE	LONGITUD
NORTE	Con la antigua calle 1ª sur actual calle 6ª oeste	16,21 mts
SUR:	Con lote de propiedad de Luis Ampudia	16,20 mts
ESTE:	Con lote 6	17,67 mts
OESTE:	Propiedad de Eduardo Hernan	17,64 mts

Fuente: Linderos tomados textualmente de Escritura Publica 3935 del 9/12/1997 Notaria 4 de Cali.

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

Nota: ninguna

5. SERVICIOS PUBLICOS					
ACUEDUCTO: No	ALCANTARILLADO: No	ENERGIA No	TELEFONO: No	GAS: No	OTROS No
Nota: El sector cuenta con todos los servicios públicos.					

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. 9 denominado Manzana del Saber, de la siguiente manera:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

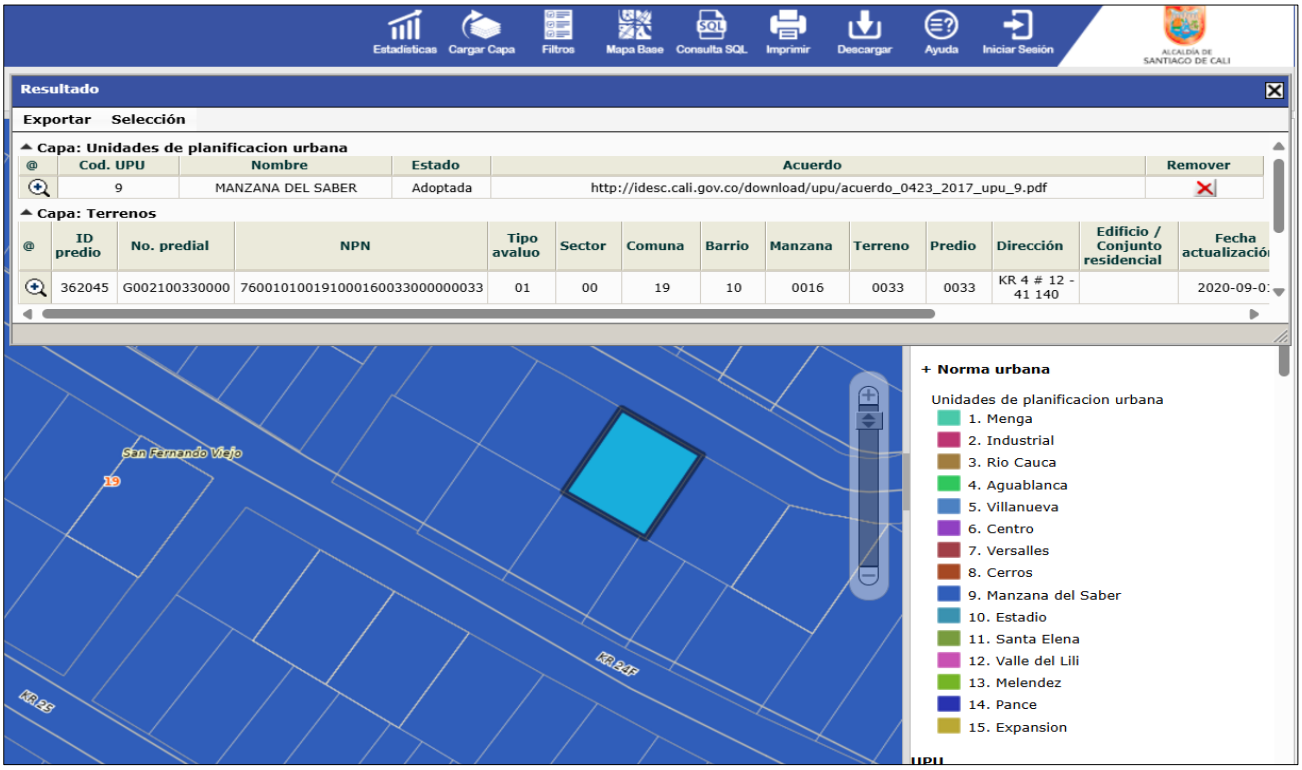
Artículo 25. Suelo Urbano. El suelo urbano de Santiago de Cali es el delimitado por el perímetro urbano, el cual se encuentra definido en el Anexo No 1 mediante un listado de coordenadas planas "X" y "Y". El sistema de referencia de las coordenadas es el adoptado por el Departamento Administrativo de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

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

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

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

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



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 29/11/2024

Artículo 287. Definición de Áreas de Actividad. Son áreas del suelo con condiciones socioeconómicas similares y se caracterizan por el predominio de un uso determinado del suelo, en función del cual se reglamentan y definen los usos complementarios permitidos y la intensidad para su aprovechamiento.

Artículo 288. Clasificación General de las Áreas de Actividad. Las Áreas de Actividad se clasifican en:

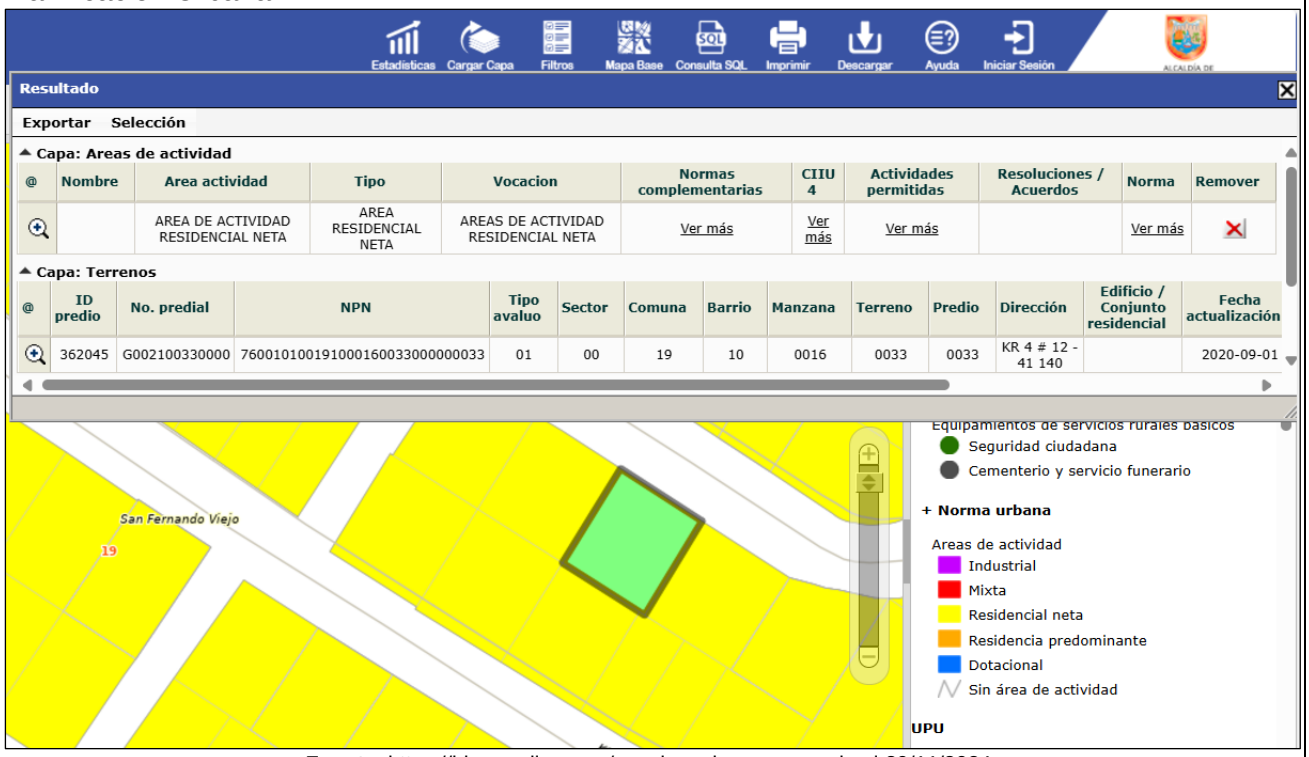
1. Área de Actividad Residencial Neta.
2. Área de Actividad Residencial Predominante.

3. Área de Actividad Mixta.
4. Área de Actividad Industrial.

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

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

Artículo 289. Área de Actividad Residencial Neta. Corresponde a aquellas áreas del territorio urbano destinadas exclusivamente a la actividad residencial y que, por ende, no permite la presencia de otras actividades dentro de esta. El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda solo se permitirá en los corredores zonales de actividad que se definan en las Unidades de Planificación Urbana.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 29/11/2024

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.

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

* 6741fed91e60e53bb00e3212 *

Datos de verificación de la consulta
Id consulta: **6741fed91e60e53bb00e3212**
Fecha: **23 de noviembre de 2024 11:12:46**

CONCEPTO DE USO DEL SUELO

Número Predial:	76001010019100016003300000033	**Id Predio:**	362045
Dirección:	KR 4 # 12 - 41 140	**Barrio:**	San Fernando Viejo
Área de Actividad:	Áreas de Actividad Residencial	**Comuna:**	19
Tipo:	Áreas Residenciales		
Vocación:	Áreas de actividad Residencial Neta		

Nota: se adjunta PDF resultante de la consulta.

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

Artículo 301. Definición de los Tratamientos Urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Los tratamientos urbanísticos son: 1. Tratamiento urbanístico de conservación. 2. Tratamiento urbanístico de consolidación. 3. Tratamiento urbanístico de renovación urbana. 4. Tratamiento urbanístico de desarrollo.
Parágrafo. Los tratamientos se encuentran delimitados en el Mapa N° 43 “Tratamientos Urbanísticos”.
Artículo 308. Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Regula las zonas urbanizadas donde la capacidad instalada en materia de servicios públicos domiciliarios, espacio público, equipamientos y movilidad permite un aumento de la edificabilidad con una inversión moderada.

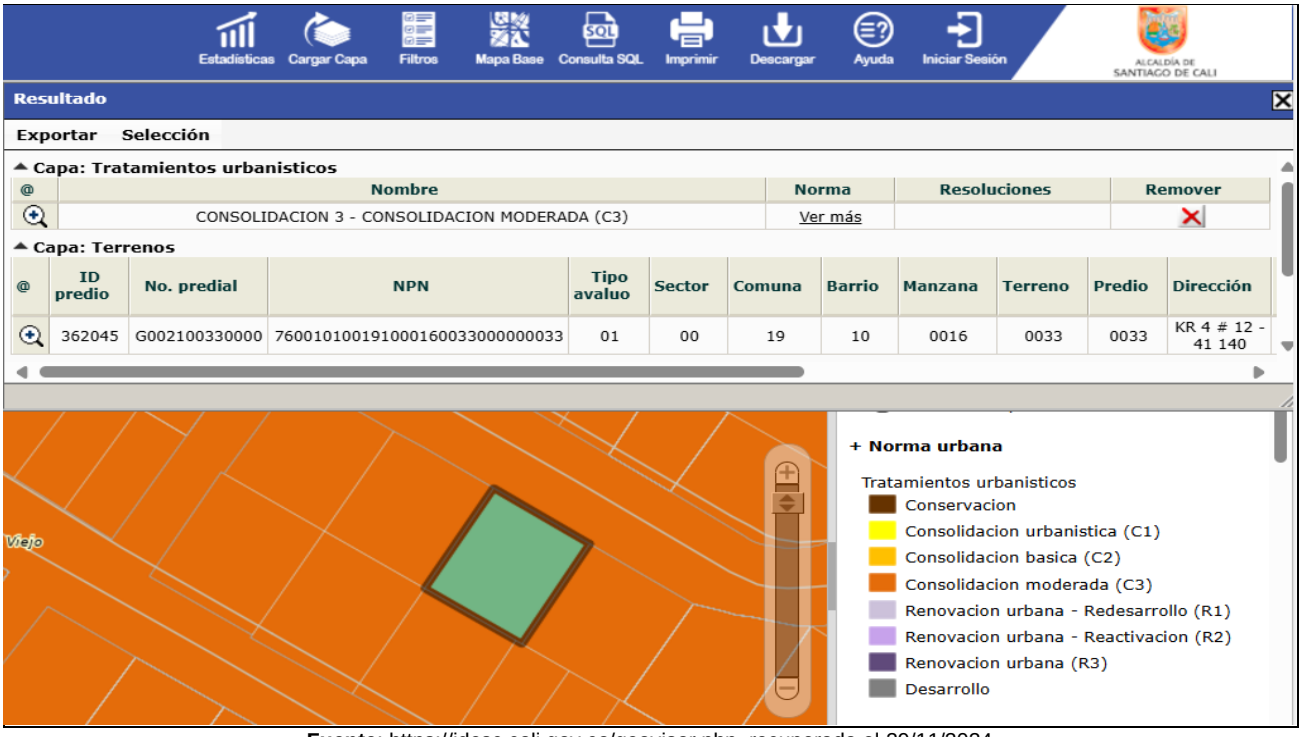
Artículo 309. Modalidades del Tratamiento Urbanístico de Consolidación. Son modalidades del tratamiento de consolidación las siguientes:

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

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

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

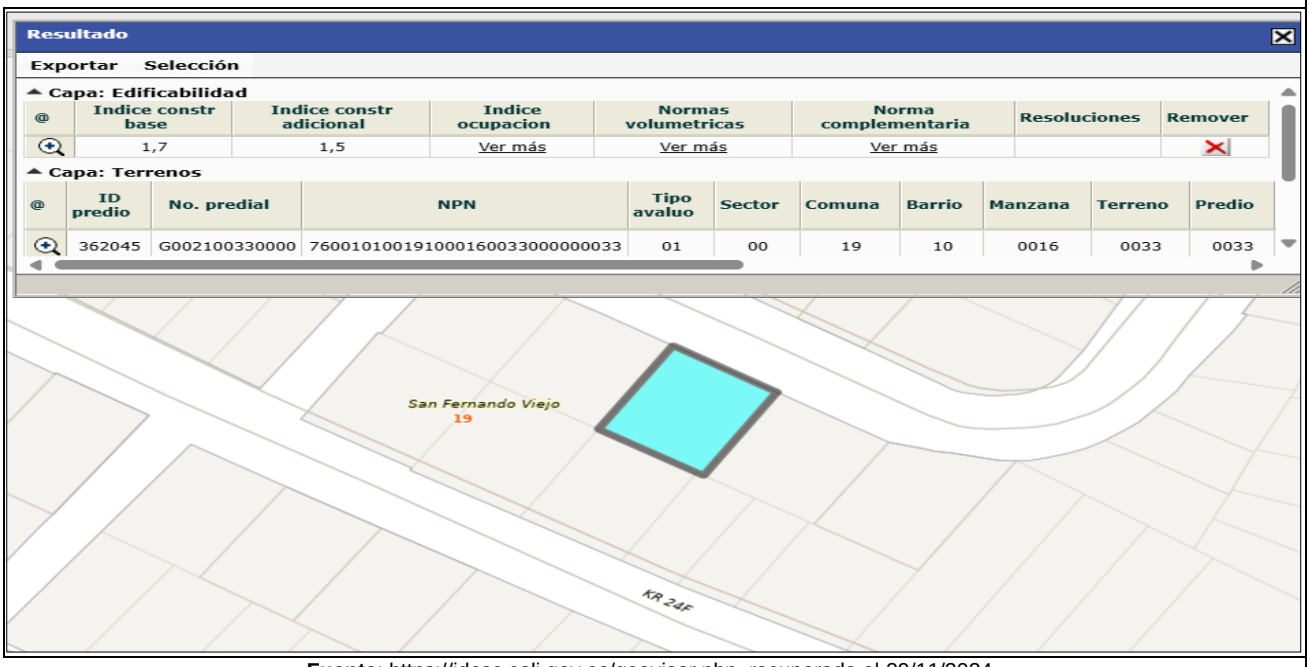
Tratamiento	Planes parciales de Reforma Urbana (PP)	Proyecto de Reforma Urbana (PU)	Otras Normas
C3	No permitido	excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php, recuperado el 29/11/2024

INDICE DE CONSTRUIBILIDAD BASE: 1.7
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, recuperado el 29/11/2024

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

ÁREAS RESIDENCIALES NETAS				
Proyectos por usos	Residencial		CODIGOS CIIU;0130, 5220,5511, 5512,5519,5590, 8710,8730,8810,8890.	Mixto
Tamaño de predios (m²)	Unifamiliares	Multifamiliares		
Hasta 80	0,8			
81 - 250	0,8		0,7	0,5
251 - 600	0,7	0,7	0,5	0,6
601 - 1000	0,6	0,7	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.	0,3	N.A.	N.A.	
	10001 - 20000	N.A.	0,3	N.A.	N.A.	
	más de 20000	N.A.	0,24	N.A.	N.A.	

7. DESCRIPCION GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN

DETALLE DE LA CONSTRUCCION	El predio no cuenta con construcciones. Presenta cerramiento en muro sobre su frente
DESCRIPCION DEL EDIFICIO O CONJUNTO	No aplica
OTRAS CONSTRUCCIONES – ANEXOS	No aplica.
CUADRO DE AREAS	**DESCRIPCION** / **AREAS (m²)**: No aplica; **TOTAL**
FUENTE: Sin información	

8. ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS

CIMENTACIÓN	No aplica	**FACHADA**	No aplica
ESTRUCTURA	No aplica	**PISOS**	No aplica
CUBIERTA	No aplica	**MUROS Y ACABADOS**	No aplica
ENTREPISOS	No aplica	**CIELO FALSO**	No aplica
PUERTAS	No aplica	**VENTANAS**	No aplica
BAÑOS	No aplica	**COCINA**	No aplica
CARACTERISTICAS ESPECIALES	No aplica	**DISTRIBUCION INTERNA**	No aplica
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

MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO
Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN
En este método se investigan los costos directos y totales para la construcción de un inmueble similar, de allí y de acuerdo con la edad del bien se deprecia para así llegar a un valor aproximado. Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.
Nota: Este método es aplicado tanto al predio objeto de avalúo en caso de presentar construcciones como a las ofertas de mercado ya que es importante descontar el factor construcción de cada una para llegar al valor del terreno libre de construcciones. Para ello se verifican de acuerdo a los aportes que presentan las paginas donde se encuentran los comparables como fotografías, edades estimadas, número de pisos áreas de construcción entre otras o el estado visto en terreno reforzando con investigación catastral para verificar las áreas de terreno y construcción de cada uno de las ofertas testigo.

VIGENCIA DEL AVALUO
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico (compilado en el Decreto 1170 de 2015), el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven

10. CONSIDERACIONES GENERALES

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

DEL SECTOR
El sector se caracteriza por viviendas con lotes de áreas superiores a doscientos (200) metros cuadrados, de estrato medio-alto con excelentes condiciones bioclimáticas, gracias a su cercanía a la cordillera occidental.

DE LOCALIZACIÓN
Se reconoce para el inmueble una excelente ubicación en términos de su accesibilidad vehicular, como quiera que se encuentra ubicada con frente sobre la Carrera 24E, aproximadamente a 800 metros de la Avenida 1 o Avenida Circunvalar que conecta el centro con el sur de la ciudad,

permitiendo el acceso al Centro Histórico y Administrativo de la ciudad, hacia el sur conecta con lugares importantes como el Estadio Pascual Guerreo, las Canchas Deportivas, El Hospital Universitario Evaristo García

DEL TERRENO
El lote de terreno de forma rectangular, de topografía inclinada negativa con pendiente entre 25 y 35% de localización medianera en la cuadra.

DE LA CONSTRUCCIÓN
No aplica.

DE COMERCIALIZACIÓN
Se considera una comercialización limitada, dadas las condiciones jurídicas del predio de acuerdo a la transferencia realizada a la alcaldía de Santiago de Cali por parte de la Sociedad de Activos Especiales SAE. Mediante Resolución 1422 del 04/11/2020, modificado por el Articulo 1 según Resolución 2318 del 12/11/2021, de la Sociedad de Activos Especiales SAE S.AS., realizó transferencia definitiva a la Alcaldía de Santiago de Cali, como destino único para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, por parte de la Alcaldía de Santiago de Cali.

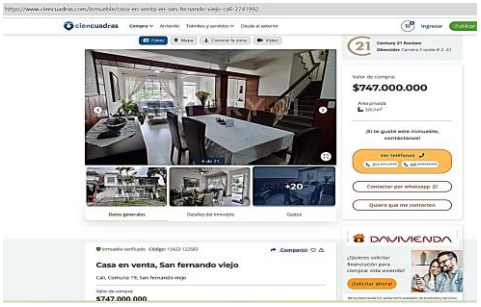
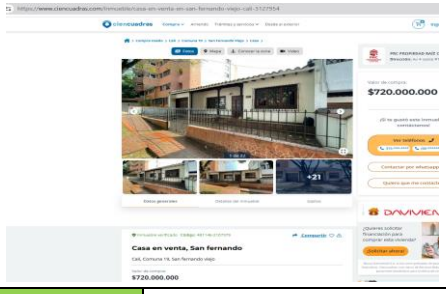
ESPECIAL:
El predio hace parte de los proyectos de la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat para el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

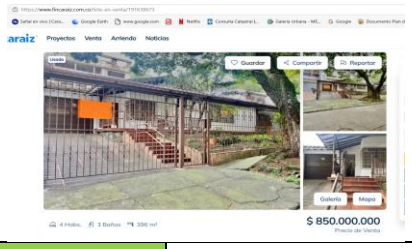
11. ANALISIS DE RESULTADOS Y DETERMINACION DE VALORES

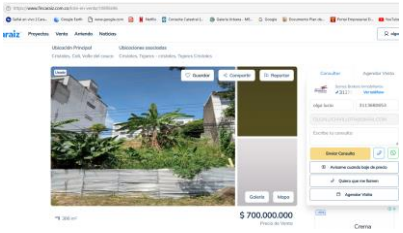
Teniendo en cuenta la metodología planteada, se realiza la investigación en el sector inmediato. Donde se encontraron seis (6) datos de mercado, todos ellos fueron localizados y analizados de manera individual en cuanto a sus áreas de terreno y construcción. Con las imágenes de las viviendas se llegó a la conclusión del valor de construcción para posteriormente descontar las mejoras y obtener el componente de terreno.

INFORMACION DE LAS OFERTAS

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
1	AVENIDA DE LOS CERROS CON CALLE 24A	LOTE	300,00	0,00	$ 450.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191483780?_gl=1*1xjwp00*_up*MQ..*__gs*MQ..&gclid=CjwKCAiA6aWBhBgEiwA6KzDcz6OWD6TnrXXDoO2kh4LJRqVSpaBdrt5JcOF-bxSF5kDyXLnuDhjERoCYbgQAvD_BwE
MUY BIEN UBICADO. 300M2. A POCOS METROS DE LA AVENIDA CIRCUNVALACIÓN. ZONA ARBORIZADA, CERCA DE PARQUES Y SUPERMERCADO. ZONA RESIDENCIAL, ESTRATO 5. PREDIO AL DÍA. 846-513						
LONGITUD		76°32'55.24"O	LATITUD			3°26'4.06"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
2	CARRERA 23 B CON CALLE 3	CASA LOTE	987,00	0,00	$ 1.500.000.000	https://casas.trovit.com.co/listing/vendo-lote-barrio-san-fernando.b5c75eeb-9f2c-39c8-8ea3-7a5978244c6f
VENDO ESTE ESPECTACULAR LOTE DE USO INSTITUCIONAL PARA CONSTRUIR CLINICA O CONSULTORIOS MEDICOS, UBICADOS EN ZONA CLINICA DEL BARRIO SAN FERNANDO 987 M2 DE LOTE Y 100 M2 CONSTRUIDOS TIENE PENDIENTE NATURAL O UNDIMIENTO PARA HACER LOS PARQUEADEROS EN SOTANO, LOTE IRREGULAR, TIENE ENTRADA POR LA VIA PRINCIPAL, SERVICIO DE AGUA Y LUZ. SUPER UBICACIÓN.						
LONGITUD		76°32'22.51"O		LATITUD		3°26'21.40"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
3	CALLE 4 CON CARRERA 26A	CASA	325,00	265,10	$ 747.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-fernando-viejo-cali-2741992
CASA EN VENTA EN SAN FERNANDO VIEJO EN EL SUR DE CALI FRENTE AL TRIANGULO DE MIRAFLORES, SECTOR RESIDENCIAL Y GASTRONOMICO DE LA CIUDAD, CASA DE DOS PISOS DE ARQUITECTURA TRADICIONAL. REALIZARON EL CAMBIO DE TUBERÍAS, PISOS, BAÑOS Y COCINA EN EL 2001, SE ENCUENTRA EN PERFECTO ESTADO, EN EL PRIMERE PISO ENCONTRAMOS UNA AGRADABLE E ILUMINADA SALA Y COMEDOR, SALÓN DE TV O ESTUDIO, COCINA INTEGRAL CON INSTALACION DE GAS NATURAL Y EXTRACTOR, PATIO, GARAJE, DOS HABITACIONES CADA UNA CON CLOSET, DE LAS CUALES LA PRINCIPAL CUENTA CON EL BAÑO PRIVADO, EN TOTAL TRES BAÑOS EN EL PRIMER PISO Y HABITACION DE SERVICIO. EN EL SEGUNDO PISO ENCONTRAMOS, BAÑO COMPLETO QUE SIRVE A LAS TRES HABITACIONES DE ESTE PISO Y UN HALL DE HABITACIONES QUE NOS CONDUCE FINALMENTE AL AMPLIO BALCÓN QUE PROPORCIONA UN AMBIENTE TRADICIONAL MUY ACORDE AL SECTOR EN EL QUE SE ENCUENTRA UBICADA LA CASA.						
LONGITUD		76°32'31.88"O		LATITUD		3°26'6.79"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
4	CARRERA 35A CON CALLE 3A	CASA	280,00	185,00	$ 720.000.000	https://www.ciencuadras.com/inmueble/casa-en-venta-en-san-fernando-viejo-cali-3127954
SE VENDE TRADICIONAL CASA TIPO COLONIAL EN EL BARRIO SAN FERNANDO. AMPLIOS ESPACIOS, EXCELENTE ILUMINACIÓN, TRES ALCOBAS CON CLOSET, DOS BAÑOS, SALA, COMEDOR, COCINA, PATIO INTERIOR, ZONA DE ROPAS, AMPLIO GARAJE INTERNO PARA TRES VEHÍCULOS, ALCOBA DE SERVICIO, BAÑO DE SERVICIO Y DEPÓSITO SUBTERRÁNEO. LA ZONA ES DE CARÁCTER RESIDENCIAL CON AMPLIO DESARROLLO COMERCIAL. MUY BUENA UBICACIÓN. A SOLO 5 MINUTOS CAMINANDO: CALLE 5, AV. CIRCUNVALAR, PARQUE DEL PERRO, CARULLA Y RESTAURANTES GOURMET DE LA ZONA. VÍAS DE ACCESO EN PERFECTO ESTADO, CALLES RECIÉN RE-PAVIMENTADAS, FACILIDAD DE ACCESO VÍA TRANSPORTE PÚBLICO Y VEHÍCULOS PARTICULARES. IDEAL PARA: VIVIENDA, OFICINAS O ACTIVIDAD COMERCIAL						
LONGITUD		76°32'47.51"O		LATITUD		3°26'4.35"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO

5	AVENIDA CIRCUNVALAR CON CARRERA 27	CASA	396,00	316,80	$ 850.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/191638673
¡ATENCIÓN PARA PROYECTO LOTE DE 396 M2 EN CRISTALES, CON CASA PARA ADECUACIÓN DE APARTAESTUDIOS Y OFICINAS, EXCELENTE UBICACIÓN						
LONGITUD		76°32'51.37"O		**LATITUD**		3°26'25.24"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
6	CALLE 7 OESTE CON CARRERA 31	LOTE	386,00	0,00	$ 700.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/10895696
VENTA LOTE DE 386 MT2 CON 16 MT DE FRENTE Y 24,15 MT DE FONDO, TERRENO INCLINADO, CUENTA CON VISTA A LA CIUDAD; EL LOTE PASA DE CALLE A CALLE. IDEAL PARA PROYECTO DE VIVIENDA, EN LA MISMA CALLE HAY EDIFICIOS DE HASTA 8 PISOS DE ALTO. SECTOR CON BUENA VALORIZACIÓN, TRANQUILO, DE FÁCIL ACCESO. PRECIO NEGOCIABLE.						

ANALISIS DE CONSTRUCCIONES DE LAS OFERTAS:

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

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

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

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
3	45	70	64%	3,5	68,31%	$ 2.553.199,00	$1.744.208,00	$ 808.991,00
4	40	70	57%	3	54,87%	$ 2.553.199,00	$ 1.401.060,60	$1.152.138,40
5	45	70	64%	3,5	68,31%	$ 2.553.199,00	$ 1.744.208,00	$ 808.991,00

Después de obtener el valor por metro cuadrado de cada una de las construcciones se descuenta de cada una de las ofertas teniendo en cuenta su área total construida y se obtiene el valor por metro cuadrado del terreno.

LOCALIZACION DE LAS OFERTAS



ANALISIS DE CADA UNA DE LAS OFERTAS

- Ofertas 1, 2 y 6 se trata de tres lotes de terreno. Dado que se encuentran en el sector inmediato se consideran comparables y sus valores arrojados son el piso y techo de la investigación.
- Ofertas 3, 4 y 5, se tratan de construcciones tipo de la zona con edades superiores a los 40 años. Sus lotes y localización se consideran comparables para la conclusión del valor.
- Cada una de las ofertas se realizó descuento por negociación del 5% y hasta el 8%. Toda vez en cada negociación siempre existirá un comprador solicitando descuento y vendedor dispuesto a realizar un ajuste. Por otro lado, se debe tener en cuenta la comisión de los vendedores o inmobiliarios que es de un 3%, razón por la cual los peritos realizan el ajuste de valor.

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

RESULTADOS

Nº	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	LOTE	300,00	0,00	$ 436.500.000	$ -	$1.455.000
2	CASA LOTE	987,00	0,00	$ 1.455.000.000	$ -	$ 1.474.164
3	CASA	325,00	265,10	$ 709.650.000	$ 810.000,00	$1.522.828
4	CASA	280,00	185,00	$ 676.800.000	$ 1.150.000,00	$1.657.321
5	CASA	396,00	316,80	$ 807.500.000	$ 808.991,00	$1.391.949
6	LOTE	386,00	0,00	$ 644.000.000	$ -	$1.668.394
					PROMEDIO	$1.528.276
					DESV. ESTAND.	$112.426
					COEF. VARIAC.	7,36%
					LIM SUP	$1.640.702
					LIM INF	$1.415.850
					VALOR ADOPTADO	**$1.528.000**

El análisis arrojo un valor promedio de $1.528.276, un límite superior de $1.415.850 y un límite inferior de $1.640.702 con un coeficiente de variación del 7.36%. Inferior al 7.5% permitido por la Resolución 620 de Agustín Codazzi.
Los avaluadores adoptan el resultante del valor promedio a razón de tener en la investigación resultados homogéneos.

A continuación, se certifica el encargo valuatorio.

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

12. CERTIFICADO AVALÚO COMERCIAL URBANO

Tipo de Inmueble: Lote
Dirección: Carrera 24E # 4
Barrio: San Fernando Viejo
Distrito de Santiago de Cali

DESCRIPCION	AREA m²	VALOR m²	SUB-TOTAL
TERRENO	285.93	$ 1.528.000	$436.901.040
TOTAL			$436.901.040

SON. CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS UN MIL CUARENTA PESOS MONEDA CORRIENTE

Santiago de Cali, diciembre 05 de 2024.

Cordialmente,

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

OMAR CARDONA MEDINA
Avaluador
R.A.A. # AVAL-76305323

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

13. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:

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

14. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:

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

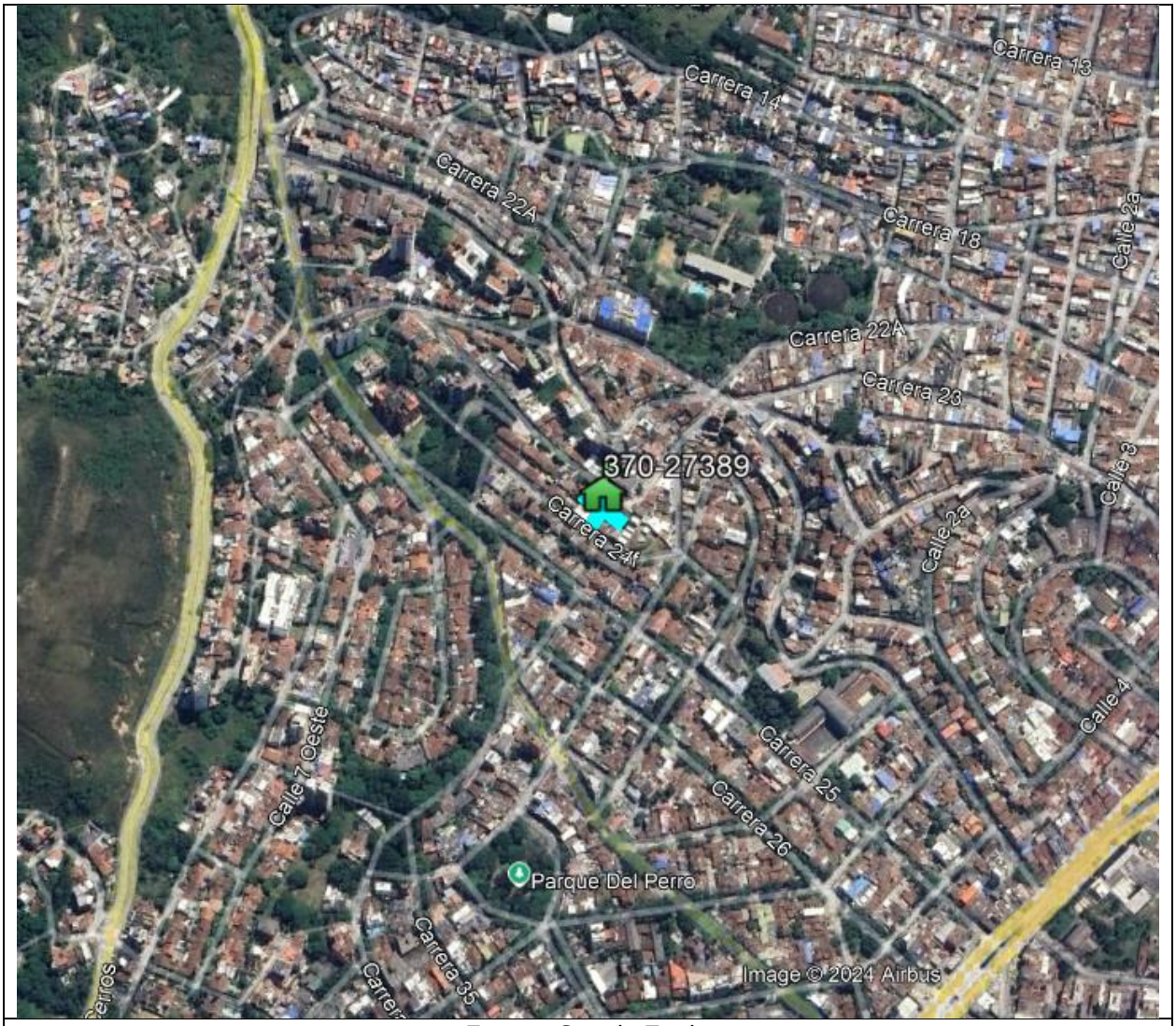
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS. manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante ó propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.

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

	
LOTE	LOTE
	
ENTORNO	VISTA LOTE
	
FRENTE LOTE	FRENTE LOTE

17. ANEXOS LOCALIZACION



Fuente: Google Earth.

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

18. PRESUPUESTO DE OBRA

ITEM	ACTIVIDADES	SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS POR M2
1	PRELIMINARES	1,78%	$45.446,94
2	CIMENTACION	4,62%	$117.957,79
3	DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	1,67%	$42.638,42
4	ESTRUCTURA	16,10%	$411.065,04
5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	12,61%	$321.958,39
6	CUBIERTAS	11,46%	$292.596,61
7	PISOS	7,36%	$187.915,45
8	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	6,08%	$155.234,50
9	INSTALACIONES ELECTRICAS	3,62%	$92.425,80
10	ENCHAPES	0,97%	$24.766,03
11	APARATOS	4,52%	$115.404,59
12	CARPINTERIA METALICA	14,81%	$378.128,77
13	PINTURA	3,89%	$99.319,44
14	VARIOS	6,29%	$160.596,22
16	OBRAS EXTERIORES	4,22%	$107.745,00
	VR m2 REPOSICION	$2.553.199,00	$2.553.199,00

Fuente: Lonja Propiedad Raiz de Cali y Valle del Cauca