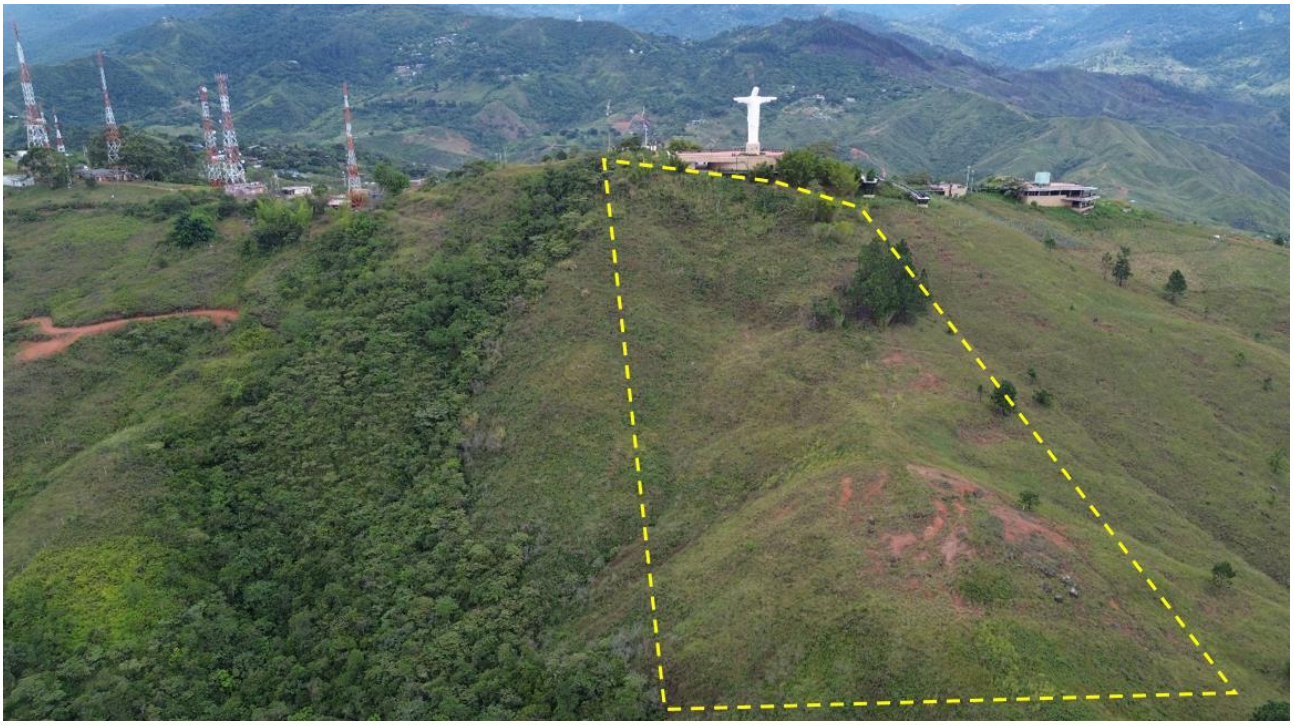
INFORME AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL



Tipo de Inmueble: Lote rural
Dirección: Lote 51 en la zona del Parque Cristo Rey en el sitio del Mameyal
Corregimiento: Los Andes – Ecoparque Cristo Rey
Municipio: Santiago de Cali
Departamento: Valle del Cauca

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

AVALÚO Nº 2024-309-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

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN BÁSICA 3
2. TITULACIÓN 3
3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR 4
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE 5
5. SERVICIOS PÚBLICOS 6
6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO 7
7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCION 8
8. NORMA URBANISTICA 8
9. ASPECTO ECONÓMICO 19
10. CONDICIONES GENERALES 19
11. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA 20
12. CONSIDERACIONES GENERALES 20
13. METODOLOGÍA UTILIZADA 21
14. ANÁLISIS DE RESULTADOS 22
15. AVALÚO COMERCIAL RURAL 37
16. FOTOGRAFÍA AÉREA 38
17. REGISTRO FOTOGRÁFICO 39
18. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME: 41
19. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO: 41
20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA): 41

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS

INFORME TÉCNICO DE AVALUO

1. INFORMACIÓN BÁSICA			
DEPARTAMENTO		Valle del Cauca	
DIRECCIÓN/NOMBRE DEL PREDIO		Lote 51 en la zona del Parque Cristo Rey en el sitio del Mameyal	
MUNICIPIO		Santiago de Cali	
CORREGIMIENTO		Los Andes – Ecoparque el Mameyal	
TIPO DE AVALÚO	Avalúo Comercial	**PROPIETARIO**	CONSUELO GAMBOA DE SOL
DESTINACIÓN INMUEBLE	Agropecuario	**USO ACTUAL**	Reserva Forestal – Ecoparque Cristo Rey
TIPO INMUEBLE	Lote	**FECHA VISITA**	Noviembre 26 de 2024
P.H. / N.P.H.	N.P.H	**PLANCHA IGAC**	No aplica
ESTRATO PREDIO	Rural	**FECHA INFORME**	Diciembre 5 de 2024
OCUPANTE	Desocupado	**TELEFONO**	Sin información
DOCUMENTOS SUMINISTRADOS		(Socio-Predial) Consulta VUR FMI 370-282634 del Estudio de titulos Gestion Socio-Predial, del 10/05/2022, realizado por la Secretaría de Vivienda Social y Habitát. Consulta institucional censo catastral 76001000056000005014300000000. Levantamiento topográfico realizado por Gestiopolís S.A.S e INGEOTOP de fecha abril de 2022. Ofcio 202241470500006694 de la Unidad administrativa especializada Gestion de Bienes y Servicios. Oficio 202241320500001284 y 202141470500008924, del Departamento Administrativo de Planeación.	

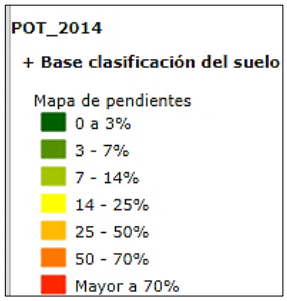
2. TITULACIÓN					
TITULO DE ADQUISICION:	Escritura Pública 1534	**FECHA:**	25/04/59	**NOTARIA:**	Segunda de Cali
MATRICULA INMOBILIARIA:			370-282634		
NUMERO PREDIAL NACIONAL			760010000560000050143000000000		
NUMERO PREDIAL			Y000507050000		
AFECTACIONES			**Anotación 4:** Acuerdo 0538 del 2022-08-16 Alcaldía de Santiago de Cali. Especificación: 0404		

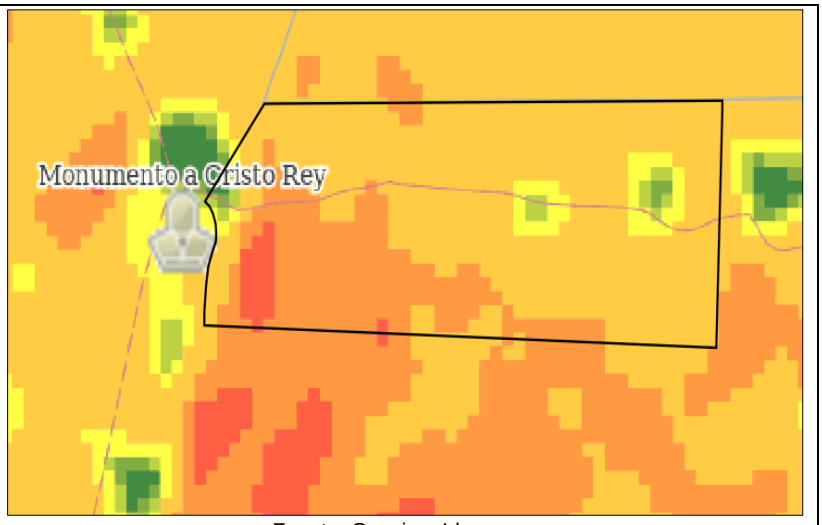
	Declaratoria de Utilidad Pública este y otros inmuebles.
OBSERVACIONES	**Anotación 2:** Oficio EF487 Del 1989-08-18 Valorización Municipal De Cali Valor Acto: $148.889. Especificación: 380 Gravamen Afectación de Inenajenabilidad Contribución Causada Por La Obra 543-000, liquidada Mediante Resolución #051 Del 11-11-86 Este y Otro. **Anotación 3**: Resolución 0169 del 2009-09-04 Municipio De Cali - Secretaria De Cali Valor Acto: $ Especificación: 0212 Valorización - Contribución Causada Por Beneficio General Para La Construcción del Plan de Obras Denominado "21 Megaobras", autorizado por Acuerdo 0241 De 2008, modificado por Acuerdo 061 de 2009.
Nota: El área registrada en Consulta institucional censo catastral es de 18.589 m², es decir respecto al área registrada en el VUR y el Levantamiento topográfico la cual es de 26.860.28 m², se presenta una diferencia de 8.271,28 m², en tal sentido se recomienda realizar los ajustes pertinentes o saneamiento de la información	

3. INFORMACIÓN GENERAL DEL SECTOR	
ACTIVIDADES PREDOMINANTES	La actividad predominante es residencial campestre principalmente por loteo individual, también se observa viviendas en condominios, comercio y servicios complementarios a la actividad residencial sobre vías internas o veredales, comercio turístico y gastronómico sobre vías principales.
TIPOS DE PREDIOS	Principalmente loteo mayor a 3000 metros cuadrados con edificaciones entre uno y dos pisos de uso campestre. También se observan lotes de menor área construidos en su totalidad.
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL SECTOR	El Sector se caracteriza por ser un área turística por excelencia, a razón de su riqueza ambiental, paisajística y de su ubicación sobre la cordillera occidental. Encontramos lugares como Monumento Cristo Rey, Monumento La Virgen de Yanaconas, El Mariposario Andoka, Centro Recreativo Comfenalco – Valle, Hostales Turísticos, y restaurantes
PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN	Las perspectivas de valorización son estables por encontrarse dentro de zona de ecoparque y zona de protección ambiental. Lo que le permite contar con una riqueza ambiental, paisajística, bioclimática sin embargo se observó un comunicado del servicio de acueducto veredal, el cual advierte que no se cuenta con disponibilidad de servicio de agua potable, lo que incide en la valorización del sector.
VÍAS PRINCIPALES VÍAS INTERNAS Y ESTADO ACTUAL	La vía principal es la denominada vía cristo rey en buen estado de conservación, las vías internas veredales o secundarias con deficiencia en su mantenimiento.

FUTURAS VÍAS	AL momento no se observan la construcción de vías nuevas.
TRANSPORTE PUBLICO	EL transporte público es escaso, sin embargo, la necesidad de transporte es suplida por empresas de transporte publico rural legalizadas y por transporte privado no regulado.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE		
CARACTERÍSTICAS DEL TERRENO	Terreno con pendiente escarpada entre el 25 y 70%, sobre la cordillera occidental, topografía negativa con relación a la vía de acceso inmediata, la cual da una vista hacia la zona urbana de Cali, lote de forma rectangular regular, con pastos y maleza abundante.	
LOCALIZACIÓN ESPECIFICA CON PUNTOS DE REFERENCIA Y DISTANCIAS	Su localización geográfica según coordenadas tomadas de Geovisor Idesc, sistema de referencia WGS84 Longitud: -76.564376, Latitud: 3.436049. MAGNA-SIRGAS Cali, Este: 1057030.862 Norte: 871719.914	
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA O TERRENO	Terreno con vegetación abundante en pastos y maleza, de pendiente entre el 50 y 70% en la parte alta y de 25-50% en la parte baja, el ingreso se realiza directamente al lado del monumento de cristo rey, sobre camino en pendiente negativa tomando como base la vía de acceso.	
CULTIVOS Y ESTADO	Ninguno	
DISPONIBILIDAD DE AGUAS / DISTRITOS DE RIEGO	No se observaron aguas al momento de la visita, sin embargo, el predio presenta escorrentías	
CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS	**ALTURA**	1.430 msnm
	TEMPERATURA	12°C -29°C
	PRECIPITACION	1.437/mm
	PISO TERMICO	Cálido
	COSECHAS AL AÑO	No aplica
	FACTORES CLIMATICOS LIMITANTES	Ninguno
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES	Terreno con pendiente escarpado sobre la cordillera occidental con vista a la zona urbana de cali, de forma rectangular irregular, con una variabilidad de pendientes, con zonas de 14% -25% en la parte más baja, con pendiente de 25-50% en la parte media y 50-70% en la parte más alta.	





Fuente: Geovisor Idesc

FORMA GEOMÉTRICA	Rectangular		
CUADRO DE ÁREAS	**DESCRIPCIÓN**	**AREA**	**UNIDADES**
	Terreno	26.860,28	metros

Fuente: Consulta VUR, levantamiento topográfico,

Nota importante: El área registrada en Consulta institucional censo catastral es de 18.588 m², es decir respecto al área registrada en el VUR y el Levantamiento topográfico la cual es de 26.860.28 m², se presenta una diferencia de 8.272,28 m², en tal sentido se recomienda realizar los ajustes pertinentes o saneamiento de la información.

LINDEROS	ORIENTE: los lotes No, 54, adjudicado a Mara T. de Gamboa, en línea rectade 110 metros SUR: el lote No. 50 formado para Francisco Alberto Gamboa, en línea recta de 249 metros. Occidente: terrenos cedidos con clausula resolutoria, al Municipio de Cali, para el Bosque Municipal en línea recta de 118 metros. Norte ; el lote 52 adjudicado a Esperanza G de Llerena e línea recta de 220 metros

FUENTE: Tomados de la Escritura Pública 1534 del 25/04/01959 Notaría 02 de Cali.

CLASE	Lote rural				
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular	**ADECUACIONES ESPECIALES**	Ninguna	**USO ACTUAL**	Reserva forestal
INFRAESTRUCTURA ESPECIAL	Bueno ( ) Regular (x) Malo ( )				

5. SERVICIOS PÚBLICOS

ACUEDUCTO:	ALCANTARILLADO:	ENERGIA:	TELEFONO:	GAS:	OTROS
No	No	No	No	No	No
Nota: El sector cuenta con servicios de energía y acueducto veredales.					

6. CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO		
UNIDADES FISOGRAFICA 1	AREA (m²)	26.860,28
	RELIEVE	Moderadamente escarpada - empinada
	PENDIENTE	50-75%
	EROSIÓN	Moderada
	INUNDABILIDAD	No se presentan
	PEDREGOSIDAD	50-90
	FERTILIDAD NATURAL	Muy Buena
	PROFUNDIDAD EFECTIVA	Muy superficial
	NIVEL FREÁTICO	Alto
	CLASE AGROLÓGICA	VII
CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS	No presenta cerramientos	
VÍAS INTERNAS	Ninguna.	
NOTA	**El área registrada en Consulta institucional censo catastral es de 18.588 m², es decir respecto al área registrada en el VUR y el Levantamiento topográfico la cual es de 26.860.28 m²,, se presenta una diferencia de 8.272,28 m², en tal sentido se recomienda realizar los ajustes pertinentes o saneamiento de la información**	

CLASE AGROLOGICA7

Las tierras de clase 7 presentan limitaciones fuertemente severas, que las hacen inadecuadas para cultivos; tienen aptitud forestal; el bosque tiene carácter protector, pero cuando las condiciones del relieve o la topografía y los suelos ofrecen suficiente profundidad efectiva para el anclaje y el desarrollo normal de las raíces de las especies arbóreas se puede hacer un uso sostenible del recurso forestal de tipo productor, excepcionalmente se pueden establecer sistemas agroforestales como el café con sombrío con prácticas de conservación de suelos y manejo de aguas tendientes a prevenir y controlar los procesos de erosión. La cobertura vegetal permanente de múltiples estratos es absolutamente necesaria dada la muy alta susceptibilidad de los suelos al deterioro. La ganadería debe ser excluida totalmente del área ocupada por las tierras de esta unidad de capacidad:

Tabla 7. CARACTERÍSTICAS Y LÍMITES DE VARIACIÓN DE LAS TIERRAS DE CLASE 7.

Características	Parámetro(s)	Límites de Variación
Pendiente	%	50 - 75
Erosión	Grado	No hay; ligera, Moderada, Severa Cualquiera, con excepción de grado muy severo
Movimientos en masa	% de área afectada	No hay; muy poca; poca; frecuente; abundante (50-75%)
Drenaje natural	Estado	Cualquiera
Inundaciones	Frecuencia y duración	No se presentan, raras, ocasionales; extremadamente cortas, muy cortas o cortas, largas o muy largas
Encharcamientos	Frecuencia y duración	No se presentan; raros, ocasionales;

		frecuentes; muy cortos; cortos, largos o muy largos
Profundidad efectiva	cm	Cualquiera
Textura	CTP	Cualquiera
Fragmentos en el suelo[1]	% por volumen	> 60
Pedregosidad superficial	% de área afectada	50 - 90
Afloramiento rocoso	% de área afectada	<90
Fertilidad	Calificación	Cualquiera
Contenido de sales[2]	CE y % de sales	No se presentan; ligero; moderado fuerte
Contenido de sodio[2]	RAS y profundidad	No se presenta o se presenta a cualquier profundidad
Sales y sodio	% de Na intercambiable (PSI)	<75
	% de área afectada	> 75
	Profundidad	< 25 cm., de profundidad
Ca / Mg	V/r de relación	Cualquiera
Saturación de aluminio	%	> 90
Distribución de lluvias	Distribución	1;2;3;4;5;6;7 (Tabla 28)
Piso térmico	Clase	Cálido; templado; frío; muy frio; Extremadamente frio
Condición de humedad	Ambiente	Pluvial a semiárido
Temperatura / heladas	°C y frecuencia de heladas	>4˚C; cualquier frecuencia.

1 Fragmentos rocosos en el suelo. Se acepta un porcentaje >90% (fragmental), si los suelos tienen una capa de suelo entre 10 y 25 cm de espesor.
2 Presencia de sales y sodio. Uno u otro o ambos a <25cm de profundidad

Fuente: METODOLOGÍA PARA LA CLASIFICACIÓN DE LAS TIERRAS POR SU CAPACIDAD DE USO GRUPO INTERNO DE TRABAJO LEVANTAMIENTO DE SUELOS – Instituto Geográfico Agustín Codazzi.V2014

7. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA CONSTRUCCION

DETALLE DE LA CONSTRUCCION	Sin construcciones	
DISTRIBUCIÓN	No aplica	
OTRAS CONSTRUCCIONES - ANEXOS	No aplica	
CUADRO DE ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN.	DETALLE	AREA m²
	No aplica	
	TOTAL EDIFICACIONES	
FUENTE: No aplica		
ELEMENTOS PERMANENTES:	No aplica	
FUENTE: No aplica		

8. NORMA URBANISTICA

A continuación, se registra la norma Urbanística conforme al Acuerdo 0373 de 2.014, Por el cual se adopta la Revisión y Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial y las Unidades de Planificación Rural Rio Cali y Cuenca Rio Lili- Meléndez- Cañaveralejo.

Clasificación del suelo	Rural
Unidad de Planificación Rural	**UPR** Rio Cali **UPR** Cuenca Rio Lili-Meléndez-Cañaveralejo
Área de Manejo	Ecoparques
Corregimiento	Los Andes – Ecoparque Cristo Rey

Artículo 22. Unidades de Planificación Rural (UPR) y el Modelo de Ordenamiento Territorial. Son instrumentos de planeación intermedia, a través de los cuales se delimitan porciones del territorio rural asociadas a cuencas hidrográficas, 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 UPR se encuentra establecido en el Artículo 507.

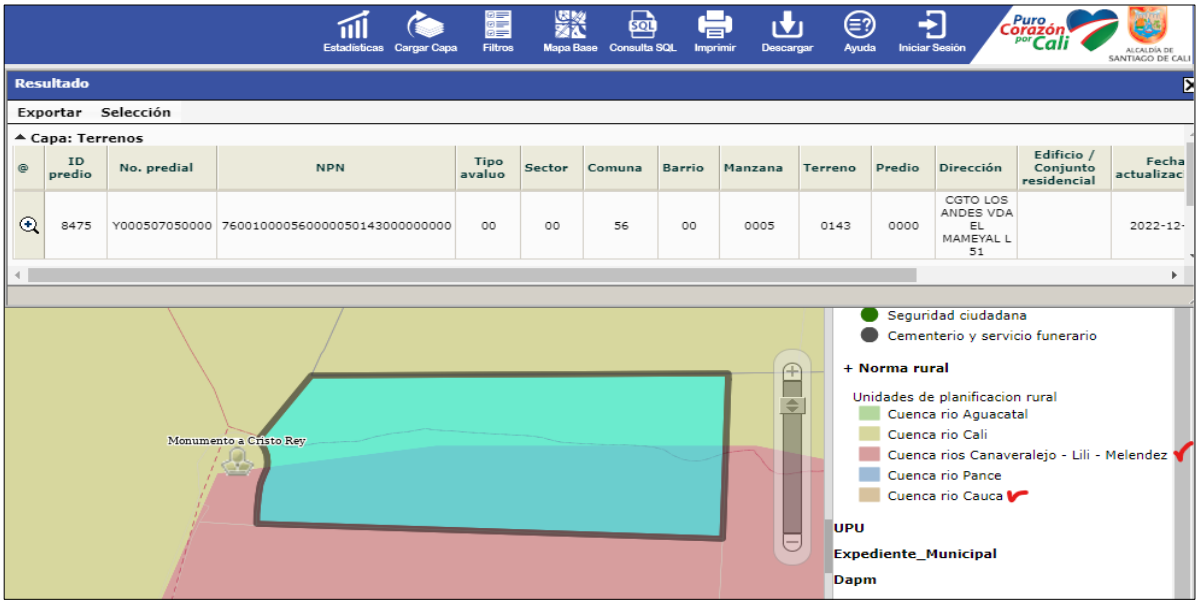
El área rural de Santiago de Cali está compuesta por cinco (5) Unidades de Planificación Rural:
1. Cuenca del río Aguacatal.
2. Cuenca del río Cali.
3. Cuenca río Lili – Meléndez – Cañaveralejo.
4. Cuenca del río Pance.
5. Cuenca del río Cauca.

Parágrafo. Las UPR se encuentran delimitadas en el Mapa No 50 “Unidades de Planificación Rural” el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 23. Papel y Lineamiento de Política de las Unidades de Planificación Rural (UPR).
A continuación, se establece el papel y lineamiento de política de cada UPR, a partir de los cuales se deberá desarrollar su formulación y la definición de proyectos de escala zonal que las componen.

UPR	Papel en el modelo	Lineamiento de política
2. Cuenca río Cali	Al estar la mayor parte de su área bajo alguna categoría de área protegida de carácter nacional, su objetivo general es la recuperación y conservación del recurso hídrico en cuanto a calidad y cantidad, tanto para la población rural, como para el abastecimiento de la población urbana.	1. En las zonas sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali, se deberán fomentar actividades ligadas a la economía campesina, al turismo rural sostenible y la vivienda rural dispersa, así como para la investigación en temas ambientales. 2. La parte baja de la UPR se orientará al control del crecimiento sobre el borde urbano a través de dinámicas de aprovechamiento de bajo impacto en el suelo rural suburbano de Mameyal y estrategias de conservación y recreación en los ecoparques Cristo Rey y Aguacatal. 3. En los centros poblados se plantea el desarrollo de proyectos de mejoramiento

3. Cuenca Rios Cañaveralejo – Lili - Meléndez.	Debido a que en esta UPR está asentada la mayor cantidad de población rural del municipio, su objetivo general es la recuperación y conservación del recurso hídrico en cuanto a calidad y cantidad, tanto para la población rural, como para el abastecimiento de la población urbana (acueducto de La Reforma).	1. La parte alta de la UPR se deberá orientar al turismo rural sostenible y la agricultura ecológica y/o agroforestal, así como para la investigación en temas ambientales. 2. La parte baja la se orientará a la gestión de riesgos y al control del crecimiento sobre el borde urbano a través de dinámicas de aprovechamiento de bajo impacto en el suelo rural suburbano, y estrategias de conservación y recreación en el ecoparque Cerro de la Bandera. 3. En la zona rural dispersa se incentivarán los mecanismos de control para evitar la subdivisión de predios y el aumento de la densidad. 4. En los centros poblados se plantea el desarrollo de proyectos de mejoramiento integral y recuperación del espacio público en la zona de protección de los ríos Lili, Meléndez y Cañaveralejo.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php , recuperado 26/11/2024

Capítulo II. Clasificación del suelo.

Artículo 24. Clases de Suelo. De conformidad con lo dispuesto en los Artículo s 31, 32 y 33 de la Ley 388 de 1997, el territorio de Santiago de Cali se clasifica en suelo urbano, rural y de expansión urbana; este último se entenderá incorporado al perímetro urbano en los términos del Artículo 31 del Decreto Nacional 2181 de 2006, o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

El suelo de protección podrá estar localizado en cualquiera de las clases de suelo antes señaladas.

Parágrafo 1. La delimitación precisa de los perímetros urbano, rural y de expansión se encuentra

definida en el Anexo N° 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 Resolución N° 0 68 del 28 de enero de 2005.

Parágrafo 2. La clasificación del suelo se encuentra delimitada en el Mapa No 2 "Clasificación del Suelo" que hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 3. El límite Municipal adoptado en el presente Acto podrá ser modificado en virtud de los procesos de verificación de límites municipales del Valle del Cauca, realizados en cabeza del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y en articulación con los municipios de Yumbo, Jamundí, Dagua y Santiago de Cali. La definición de clasificación del suelo para las áreas adicionadas resultantes de las modificaciones al límite Municipal se realizará mediante Acuerdo Municipal.

Artículo 26. Suelo Rural.
El suelo rural de Santiago de Cali se encuentra definido en el Anexo N° 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 Resolución N° 068 del 28 de enero de 2005.

Parágrafo. La delimitación del suelo rural se encuentra establecida en el Mapa No 2 “Clasificación del suelo” el cual hace parte integral del presente Acto.

Artículo 30. Suelo de protección.
Este suelo tiene restringida la posibilidad de ser urbanizado por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios o de las áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos.

Las categorías del suelo de protección se establecen en los términos del Decreto Nacional 3600 de 2007 y la Ley 388 de 1997, constituyéndose como normas urbanísticas de carácter estructural, y en el presente Acto corresponden a:

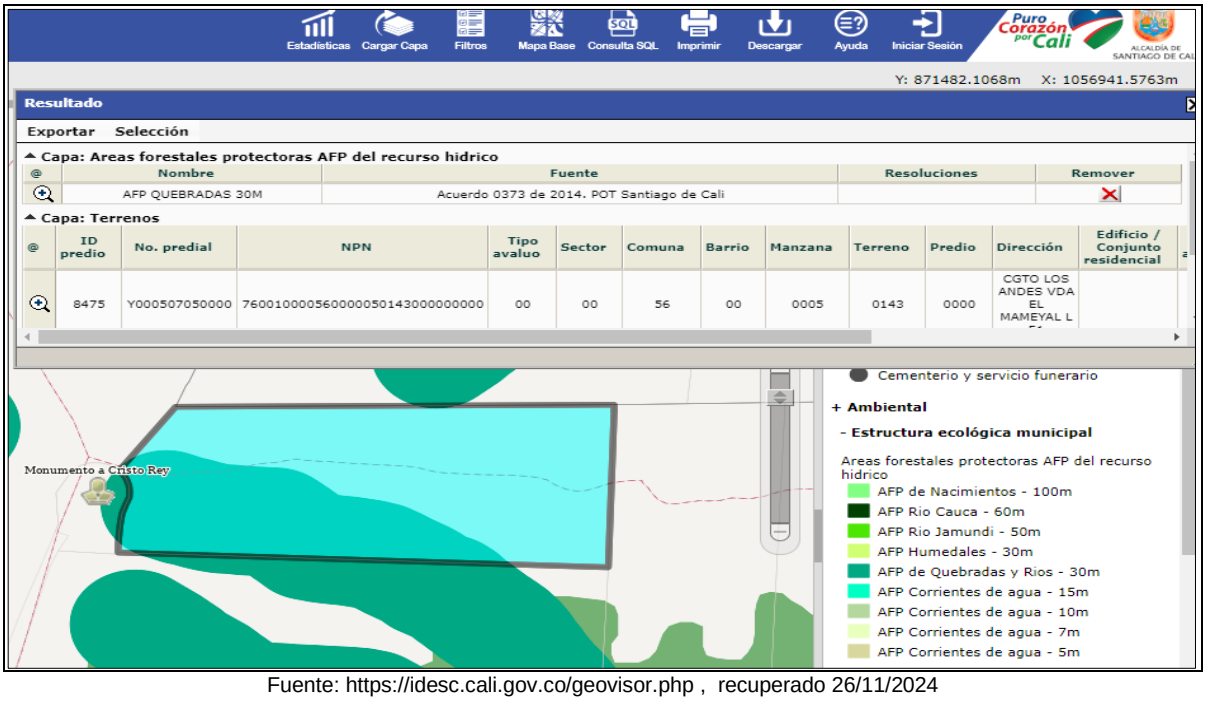
a. Áreas de amenaza y riesgo no mitigable.
b. Áreas de conservación y protección ambiental (Estructura Ecológica Principal).
c. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
d. Áreas e inmuebles, dentro del suelo rural, considerados patrimonio cultural.
e. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales.

Parágrafo 1. La delimitación de los suelos de protección del Municipio se especifica en el Mapa No 3 “Suelos de Protección”, que hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. La reglamentación de los suelos de protección se establece en el Título I, Capítulo III – “Sistema Ambiental” y Capítulo IV – “Patrimonio”, en el Título II, Capítulo I – “Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios y TIC”, y en el Título III – “Componente rural”, del presente Acto.

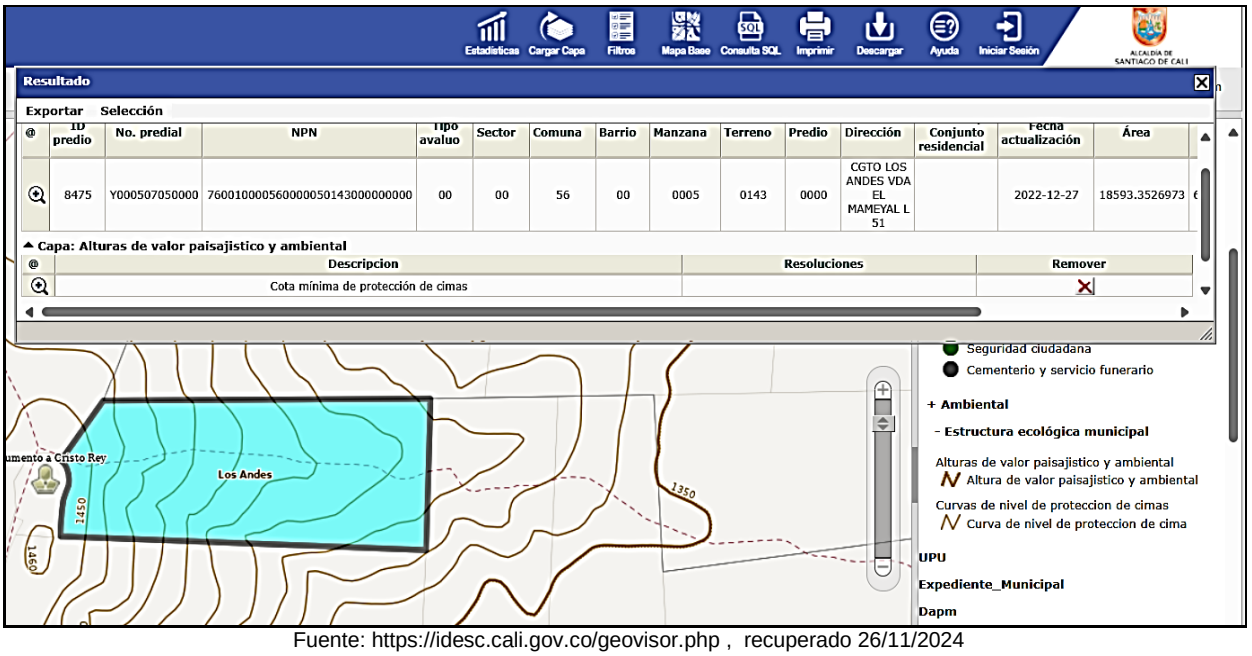
Artículo 77. Suelos de Protección Forestal. Bajo esta categoría se incluyen las siguientes áreas que deben ser dedicadas a la protección forestal:

2. Áreas de Protección Forestal: Siguiendo lo establecido en el Decreto Nacional 1640 de 2012, y en el Acuerdo 05 de 2011 mediante el cual se aprobó el Plan de Manejo y Ordenación de la Cuenca Hidrográfica del Río Cali, el presente Acto asume las áreas que el POMCA del río Cali define como Áreas de Protección Forestal en su modelo de ordenación.
En estas áreas se debe mantener la cobertura vegetal arbórea o arbustiva, su uso deberá ser exclusivamente de protección y conservación y sólo podrá permitirse el aprovechamiento de productos secundarios del bosque.
Cualquier otro uso estará restringido o condicionado a lo que determine la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas ambientales



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php , recuperado 26/11/2024

Artículo 81. Alturas de Valor Paisajístico y Ambiental. Son aquellos elementos del paisaje municipal que se constituyen en hitos y cuya preservación es fundamental para contribuir a mantener la imagen del municipio y la calidad de vida en concordancia con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección del Medio Ambiente.
La Estructura Ecológica Principal prioriza las siguientes alturas, de valor paisajístico y ambiental:



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php , recuperado 26/11/2024

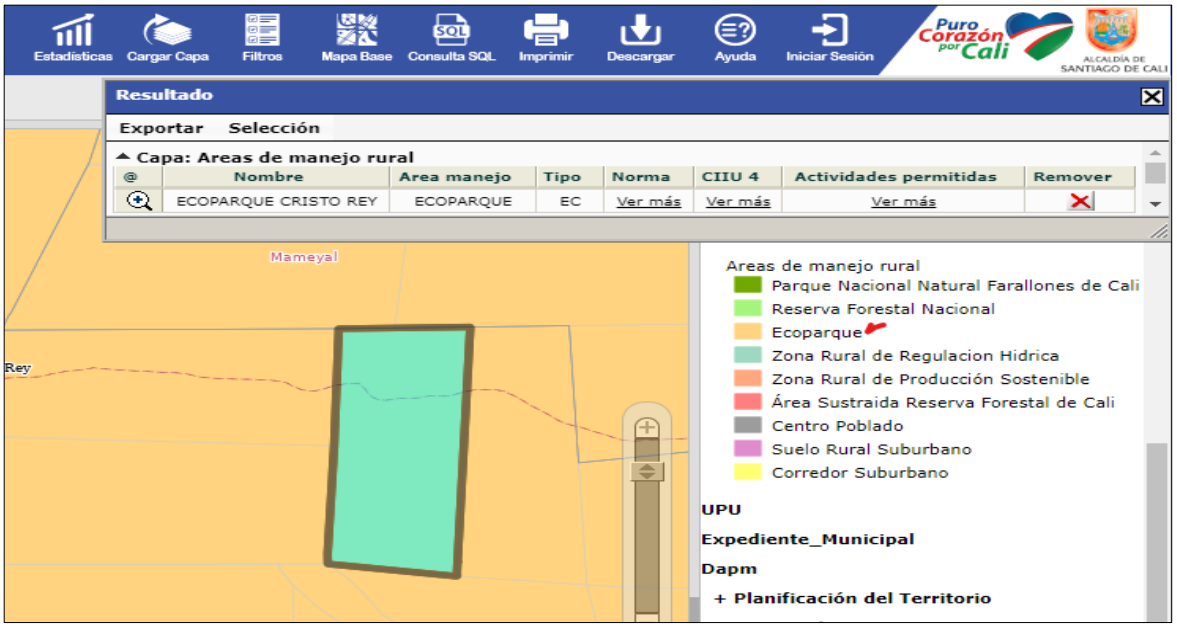
Título III Componente Rural
Artículo 357. Sistema Ambiental del Suelo Rural.
El sistema ambiental definido en el Título I, Capítulo III del componente general del presente Acto se considera norma de superior jerarquía y por lo tanto deberán cumplirse sus lineamientos como determinantes del ordenamiento y aprovechamiento del suelo rural, con el propósito de conservarla base ecosistémica y de reducir y evitar los riesgos por fenómenos de origen natural y socionatural.
Artículo 388. Áreas de Manejo. Debido a las características del territorio, a los elementos biofísicos presentes y a los condicionantes de manejo, se definen las siguientes áreas de manejo para el suelo rural:

1. Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali.
2. Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
3. Ecoparques.
4. Zona Rural de Regulación Hídrica.
5. Zona Rural de Producción Sostenible.
6. Áreas Sustraídas de la Reserva Forestal Protectora Nacional de Cali.
7. Centros Poblados.
8. Corredor Suburbano Interregional Cali – Jamundí.
9. Suelo Rural Suburbano.

Parágrafo 1. La zonificación de las áreas de manejo de la zona rural de Santiago de Cali se muestra en el Mapa N° 48 “Áreas de manejo del Suelo Rural” el cual hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. En caso de declaratoria de nuevas áreas protegidas o de nuevas zonas con función amortiguadora para las áreas protegidas de carácter nacional o regional, la norma aplicable al territorio rural será la que establezca el plan de manejo aprobado oficialmente para dicha área.

Parágrafo 3. Las áreas de manejo de la zona rural dan las directrices de manejo generales para el territorio. Estas directrices deberán desarrollarse a escala intermedia de forma que se ajusten a las características puntuales del territorio a través de las Unidades de Planificación rural (UPR).



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php , recuperado 26/11/2024

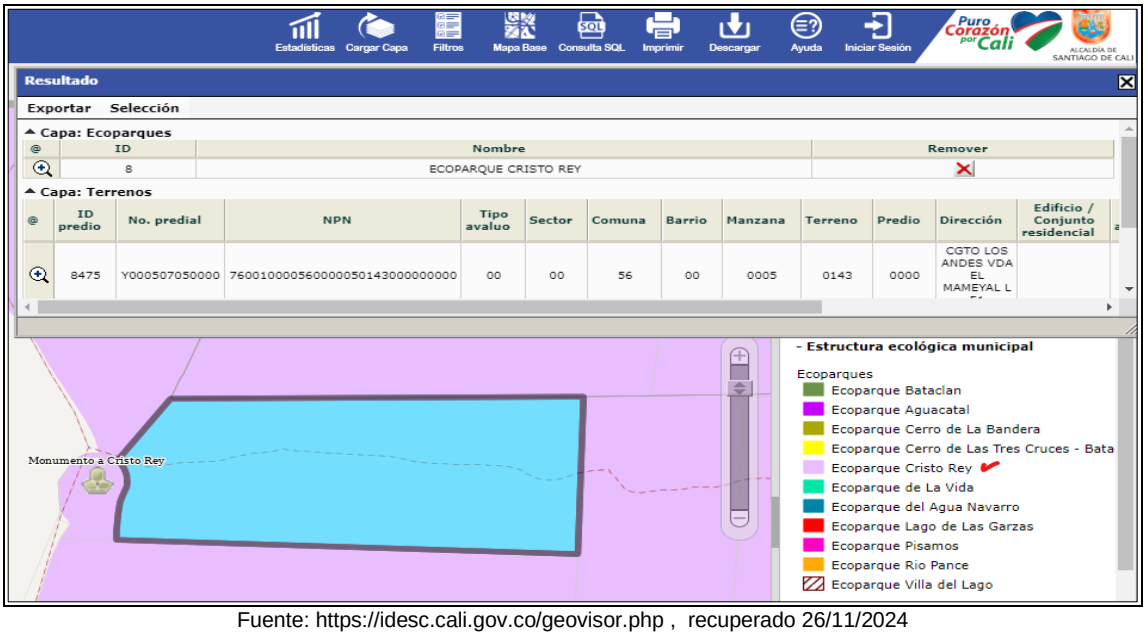
Artículo 389. Corregimientos que integran las Unidades de Planificación Rural. Los corregimientos que integran las unidades de planificación rural son:

Unidad de Planificación Rural	Corregimientos
UPR 2 RIO CALI	Saladito Felidia La Leonera Pichindé Los Andes
UPR 3 Río Cañaveralejo - Lili - Meléndez	Villacarmelo La Buitrera Los Andes

Parágrafo 1. La delimitación de las UPR se especifica en el Mapa N° 50 “Unidades de Planificación Rural” el cual hace parte integral del presente Acto y su reglamentación se estipula en los Artículos 22 y Artículo 510 del presente Acto.

Parágrafo 2. Las unidades de planificación rural (UPR) que al momento de formularse cuenten con planes de ordenamiento zonal adoptados, deberán armonizar su contenido y garantizar su adecuada integración a la planificación integral.

Artículo 392. Área de Manejo Ecoparques. Esta área de manejo corresponde a los espacios naturales con importancia ecológica y cultural destinada a la conservación y restauración de biodiversidad y oferta de servicios ambientales. Se encuentran reglamentados en los Artículo 78 y Artículo 79 del presente Acto.
El Ecoparque de Písamos no se incluye dentro de las Áreas de Manejo Rural por estar ubicado en suelo urbano.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php , recuperado 26/11/2024

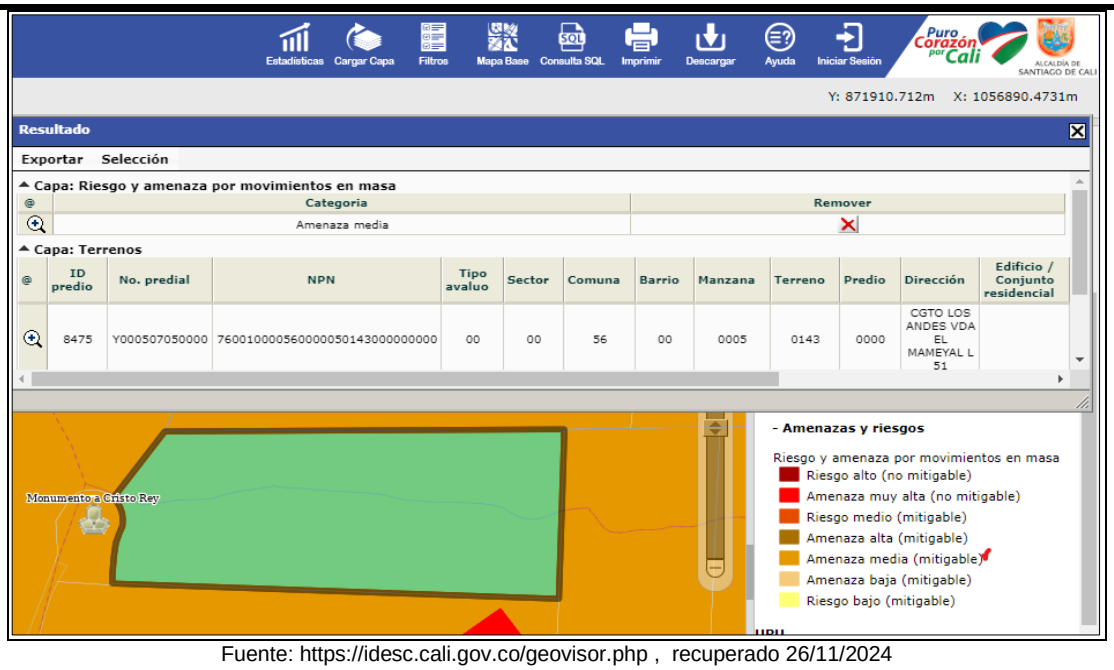
Subcapítulo II Actividades del Suelo Rural
Artículo 399. Actividades del Suelo Rural.
Las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural se relacionan directamente con los modelos de ordenación de los Planes de Ordenación y Manejo de las Cuencas Hidrográficas (POMCAS) de los ríos Cali y Jamundí ya adoptados por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC) y son las establecidas en la siguiente tabla:

Áreas de manejo	Actividad			
	Principal	Compatible o complementaria	Condicionada o restringida	Prohibida
Ecoparques	Conservación y Restauración, Turística y Recreativa.	Forestal protector.	Residencial, Comercial, Servicios. Dotacional	Agrícola y Pecuaria Industrial

Artículo 400. Usos del Suelo para las Actividades Permitidas en Zona Rural.
Cada una de las actividades permitidas en las áreas de manejo del suelo rural tiene asignados los usos del suelo que podrán desarrollarse de acuerdo con dicha actividad y al área de manejo

en la que se encuentran. La tabla de los Usos del Suelo se encuentra en el Anexo N°5 correspondiente a la “Matriz CIIU de los Usos del Suelo Rural”.

SUBCAPÍTULO III
RESTRICCIONES Y APROVECHAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN EN SUELO RURAL
Artículo 416. Normas Generales para la Construcción en el Suelo Rural.
Como normas generales para la construcción en todas las áreas de manejo del suelo rural, se aplicarán las siguientes:
1. Se prohíbe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en áreas de amenaza muy alta por movimientos en masa y amenaza no mitigable.
2. Se restringe la localización y desarrollo de construcciones en los predios localizados en suelos de protección ambiental, acorde con lo estipulado en el capítulo del sistema ambiental.
3. Se restringe la subdivisión predial en el suelo rural con excepción de los lotes matrices existentes, los predios ubicados en el Área de Manejo de Suelo Rural Suburbano y los centros poblados que se especifiquen en el Artículo 427 “Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de manejo de Centros Poblados”, del presente Subcapítulo. Las condiciones de subdivisión predial para las excepciones mencionadas se establecerán por cada área de manejo en los Artículos siguientes.
4. Se restringe la densificación y el incremento de áreas construidas de las áreas desarrolladas actualmente en asentamientos localizados en zonas de riesgo medio por movimientos en masa.
5. Todos los asentamientos localizados dentro del Parque Nacional Natural Los Farallones de Cali y el área de Reserva Forestal, deberán cumplir con las directrices y normas sobre ocupación y desarrollo aplicables a los Parques Nacionales Naturales y las Reservas Forestales Nacionales establecidas por la autoridad ambiental competente y las demás dispuestas en el presente Subcapítulo.
6. Se permite el englobe de predios.
7. Para todas las áreas de manejo en las cuales conforme con lo establecido en la tabla de actividades permitidas del Artículo 399, es permitido el desarrollo de construcciones para las actividades de uso dotacional contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, los aprovechamientos serán definidos y concertados, para cada proyecto de equipamiento Dotacional, entre la oficina de Planeación Municipal y la Autoridad Ambiental competente al momento de presentarse un interés por desarrollar proyectos de este tipo.
Parágrafo. Toda subdivisión, parcelación o construcción que se adelante en el suelo rural, requiere de licencia expedida por una Curaduría Urbana, previo trámite de Afectación Vial, Esquema Básico o Línea de Demarcación, que corresponda, que se adelante ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, o la entidad que haga sus veces.



Fuente: https://idesc.cali.gov.co/geovisor.php , recuperado 26/11/2024

Artículo 418. Manejo de las Zonas de Riesgo Medio por Movimientos en Masa. Las zonas de riesgo medio por movimientos en masa localizadas en el suelo rural, deben ser objeto de acciones de control de la ocupación informal, que estarán a cargo de la Secretaría de Gobierno, Convivencia y Seguridad y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, y de programas de mejoramiento integral, que incluyan las obras para la mitigación de riesgos, cuyo diseño y ejecución se hará coordinadamente entre la Administración Municipal, las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos y los habitantes.

Artículo 419. Condicionamientos para Adelantar Procesos de Desarrollo y Construcción en Zonas de Amenaza Media por Movimientos en Masa. Para los futuros desarrollos y construcciones que se localicen en suelo rural dentro de zonas de amenaza media por movimientos en masa, los interesados deberán elaborar y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal los estudios geológicos, geotécnicos y de ingeniería necesarios para evaluar y garantizar la seguridad ante movimientos en masa de las intervenciones propuestas.
Los alcances y contenidos de dichos estudios serán establecidos por el Departamento Administrativo de Planeación para cada caso específico, y su aprobación es un requisito previo para solicitar la correspondiente licencia de construcción ante una Curaduría Urbana

Artículo 420. Manejo de las Zonas de Riesgo Bajo por Movimientos en Masa. En las zonas de riesgo bajo por movimientos en masa localizadas en el suelo rural, la Administración Municipal, las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos y los habitantes, en los respectivos ámbitos de competencia y responsabilidad establecidos por la Constitución Nacional y las leyes, construirán, operarán, mantendrán y/o repondrán las infraestructuras y obras que controlan los factores determinantes de la estabilidad de las laderas, infraestructuras y obras entre las cuales se

cuentan los sistemas para la disposición de excretas y manejo de aguas lluvias, y las estructuras para el drenaje y la contención de taludes en vías, espacios públicos y predios privados

Artículo 424. Restricciones y Aprovechamientos para la Construcción en el Área de Manejo de los Ecoparques .Las restricciones y aprovechamientos para la construcción en esta área de manejo se definirán y condicionarán en los Planes de Manejo de los Ecoparques, que se formularán, en el corto plazo, por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente (DAGMA) y el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en coordinación con la Autoridad Ambiental Regional y se adoptarán por Acuerdo Municipal hasta entonces, en el área de manejo se aplicará la siguiente normativa:

1. Las intervenciones que se realicen en los Ecoparques estarán dirigidas a promover el objetivo de conservación de estas áreas, y por lo tanto deberán resaltar el valor paisajístico, promover tanto el adecuado uso y ocupación de estas áreas, como la apropiación ciudadana para su disfrute, conservación y sostenibilidad.
2. Todos los predios que forman parte del área de manejo de Ecoparques se constituirán como áreas con espacios naturales de importancia ecológica y cultural de acuerdo con lo establecido en los Artículos Artículo 78 y Artículo 79 del presente Acto, y estarán destinados principalmente a la conservación de biodiversidad, a la oferta de servicios ambientales, la recreación, el ecoturismo y su adecuación como espacio de encuentro ciudadano.
3. Se permitirá la construcción de las obras requeridas por quien acredite la calidad de propietario para el cuidado y vigilancia del predio, así como las necesarias para el desarrollo de las actividades diferentes a la vivienda, contempladas en el Anexo N° 5 que hace parte integral del presente Acto, que tendrán un máximo de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) construidos, en una altura máxima de un (1) piso o tres metros y medio de altura (3.5 m), o la requerida técnicamente para el tipo de actividad específica.
4. En los predios con pendientes mayores al treinta y cinco por ciento (35%) se prohíbe el desarrollo de construcciones, a menos que se demuestre con estudios técnicos que su desarrollo no implica el aumento de las condiciones de riesgo. En todo caso no se podrá construir en suelos de protección por amenazas y riesgos no mitigables, ni en terrenos que coincidan con otras categorías de suelo de protección que así lo impidan.
5. Los propietarios de lotes que cuentan con construcciones existentes a la fecha, identificadas en el Anexo N° 8 “Fichas de ecoparques” el cual hace parte integral del presente Acto, podrán realizar reparaciones locativas inherentes al mantenimiento de dichas construcciones, sin que en ningún caso se pueda incrementar la ocupación ni el área construida del predio.
6. Adicionalmente, y sin perjuicio de las condiciones y lineamientos planteados, se deberá garantizar como mínimo el cumplimiento de los requerimientos establecidos en la Sección I, “Manejo de las zonas de amenazas y riesgos mitigables en el suelo rural” del presente capítulo.
7. Se permitirá la generación e implementación de programas económicos que permitan el mantenimiento propio de los Ecoparques. Estos programas deberán ser revisados por la autoridad ambiental competente con el fin de que los programas sean compatibles con los usos y tratamientos establecidos.
8. Con el fin de garantizar el buen funcionamiento de los Ecoparques, estos podrán ser administrados mediante alianzas: público-público, público-privadas, privado-privado para

implementar actividades compatibles a su uso, previa autorización del Departamento Administrativo de planeación.
9. La Administración Municipal destinará un porcentaje de los recursos recaudados por el Fondo de Espacio Público para el manejo de los Ecoparques

TÍTULO IV
PROGRAMAS Y PROYECTOS
CAPÍTULO I
PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Artículo 447. Proyecto de Ecoparques. Los ecoparques, a través de los planes de manejo, se constituirán como áreas con espacios naturales de importancia ecológica y cultural de acuerdo con lo establecido en los Artículo 78 y Artículo 79 del presente Acto. Se priorizan los siguientes ecoparques para su adecuación: 1. Cerro de las Tres Cruces – Bataclán, 2. Cerro de la Bandera, 3. Cerro de Cristo Rey, 4. Ecoparque del agua Navarro, 5. Ecoparque Aguacatal, y 6. La ampliación del Ecoparque Río Pance para su intervención y adecuación como espacio público enfocado a restaurar y recuperar la zona de ladera del municipio de Santiago de Cali, al tiempo que se adecúan espacios para el desarrollo de actividades turísticas y recreativas bajo un marco de conservación ecológica y sostenibilidad ambiental, como estrategia de control de borde.

9. ASPECTO ECONÓMICO

EXPLOTACION ECONOMICA DEL SECTOR: EL sector se caracteriza por la explotación turística, como es el alquiler de fincas, servicio de pasadías en sitios turísticos, como fincas, cabañas, también una oferta diversa del sector gastronómico.

EXPLOTACION ECONOMICA DEL PREDIO: No se observó explotación alguna al interior del predio.

CENTROS DE MERCADEO Y CONSUMO: El centro de consumo inmediato es la zona rural del corregimiento los Andes y el casco urbano de Cali comuna 19.

COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y DEMANDA (de la producción): investigación económica se observó una alta oferta se servicios turísticos así como del sector gastronómico. Sin embargo, el predio objeto de estudio se encuentra dentro del área del Ecoparque Cristo Rey y no presenta explotación económica.

ORDEN PUBLICO: Al momento de la visita no se observaron problemas de seguridad.

10. CONDICIONES GENERALES

CONDICIONES CLIMATOLOGICAS:
Las temperaturas pueden oscilar entre 12 °C y 25°C en tiempos de invierno y entre 21°C y 32°C,

en tiempos de verano, con vientos fuertes en la tarde, precipitaciones de 1500 mm anuales.

CONDICIONES AGRONOMICAS:
Como lo menciona la clase agrologica, el suelo no es apto para cultivo, adicionalmente en oficio 4132.050.5.2.1439.000128 del Departamento de Planeación Municipal, se conceptúa sobre condiciones de amenaza por movimientos en masa media del 100%.

CONDICIONES HIDROLOGICAS:
En documento 4132.050.5.2.1439.000128 del Departamento de Planeación Municipal, se conceptúa sobre este predio y se clasifica con un 36% de afectación de Área Forestal Protectora a razón de un cauce de agua, sin embargo e visita técnica de inspección al predio, no se observó ninguna fuente de agua superficial.

CONDICION DE LOS SUELOS:
El predio en estudio tiene una sola unidad fisiográfica, con relieve empinado clima cálido, con limitaciones severas, es decir, no aptas para cultivos, sin embargo totalmente útiles para bosques protectores para prevenir y controla la erosión, en documento 4132.050.5.2.1439.000128 del Departamento de Planeación Municipal se determina que el 100% del predio se encuentra en " Área de Manejo Ecoparque".

11. DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

Lote de terreno sin cerramiento con vegetación boscosa o pastizal natural, con pendiente empinada, de forma rectangular, sin vías de acceso.

12. 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:

MARCO LEGAL:
Resolución 620 de octubre de 2008, expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

DEL SECTOR
El Corregimiento de Los Andes, se localiza sobre la cordillera Occidental, próximo a la Reserva Natural del Parque los Farallones, presenta diversidad de climas, generando así una diversidad de fauna y flora, objeto de preservación y conservación de gran parte del corregimiento.

DE LOCALIZACIÓN
Se localiza hacia el Oeste de Cali, sobre la cordillera Occidental, limitando al Norte con el Corregimiento de Pichinde y el Saladito, por el sur con corregimientos de la Buitrera y Villa Carmelo, al Occidente con los Farallones de Cali, y al oriente con el casco urbano de Cali, más exactamente con la Comuna 19, Su localización geográfica según coordenadas , sistema de referencia WGS84 Longitud: -76.564376, Latitud: 3.436049. MAGNA-SIRGAS Cali, Este: 1057030.862 Norte:

871719.914.

DE TERRENO
Lote de terreno aproximadamente en la cota 1430 msnm, con pendiente máxima entre el 50 y 75%, sin vías de acceso vehicular.

DE PRODUCCION
El predio objeto de avalúo no presenta producción agrícola ni explotación alguna.

INFRAESTRUCTURA
Siendo este corregimiento el más grande La zona presenta deficiencia de infraestructura comunal, como Hospitales o Centros de Salud, vías en mal estado de conservación, no presenta alcantarillado o canaletas, deficiencia de alumbrado público, baja presencia de las entidades públicas.

CAPACIDAD DE LA TIERRA:
La calidad agrológica de los suelos en el corregimiento está esta definida la preservación y conservación de la vegetación, limitando así el cultivo de cualquier especie,

DE COMERCIALIZACIÓN:
De acuerdo a la declaratoria de utilidad pública según Acuerdo 0538 de 2022, su condición de comercialización es restringida.

ESPECIAL: Ninguna

13. 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:

- Decreto 1420 de 1998
- Ley 388 de 1997.
- Resolución IGAC 620 de 2008.
- Ley 1682 de 2013.

Se destaca el Acuerdo 0538 de 2.022 ““POR EL CUAL SE DECLARAN DE UTILIDAD PÚBLICA UNOS BIENES INMUEBLES Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”

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 valuatorio 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.

Según lo descrito anteriormente, para la determinación del valor comercial de estos inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

- ✓ Aspectos físicos tales como área, ubicación, acabados, edad, forma, estado y otros.
- ✓ Las normas que afectan los usos permitidos.
- ✓ Infraestructura vial y servicio de transporte.

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.

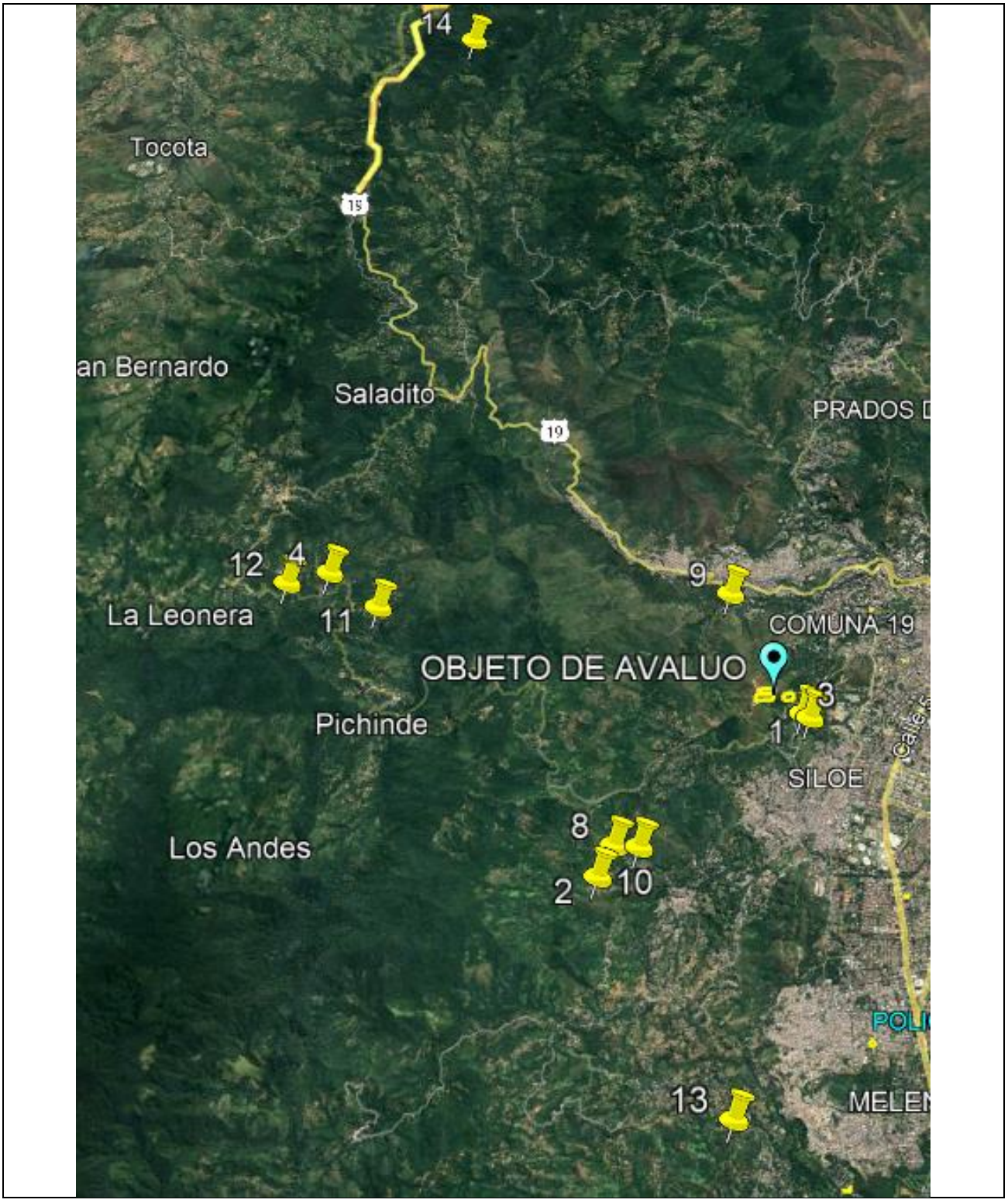
Nota: Dado que el predio objeto de valoración no presenta tipología alguna de construcción, este método se debe utilizar para las ofertas teniendo en cuenta que algunos datos presentan construcciones las cuales deberían ser analizadas y descontadas de la oferta para después obtener el componente terreno.

VIGENCIA DEL AVALUO

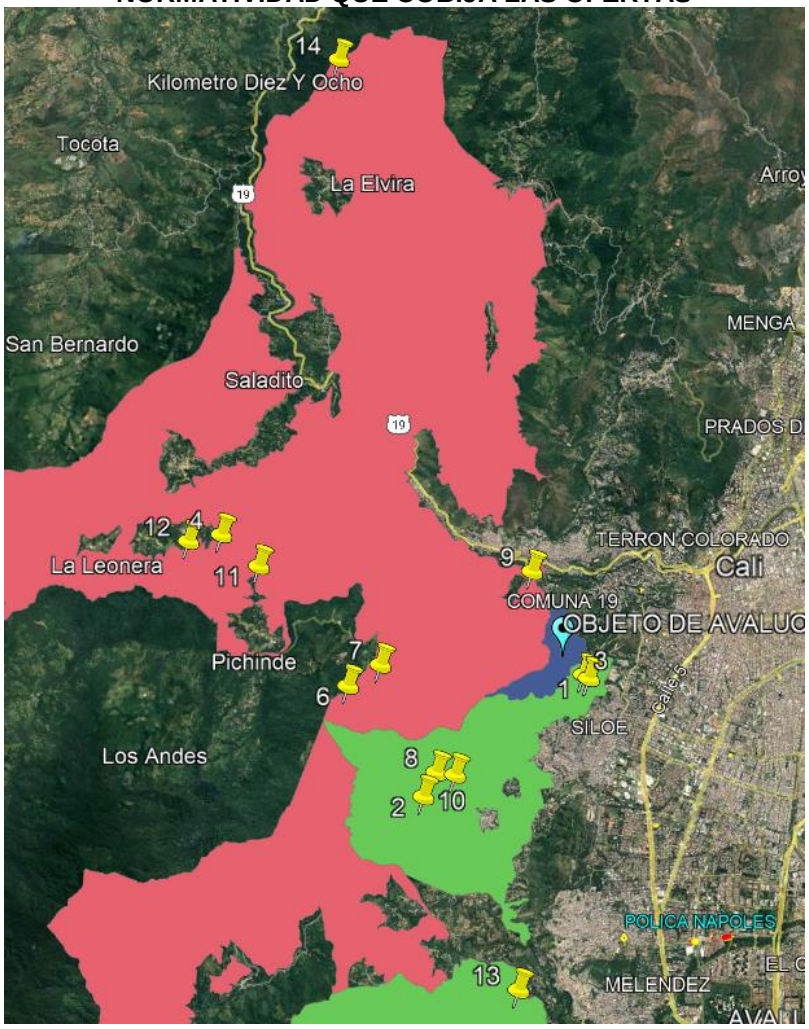
De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de julio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición de este informe, siempre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

14. ANÁLISIS DE RESULTADOS

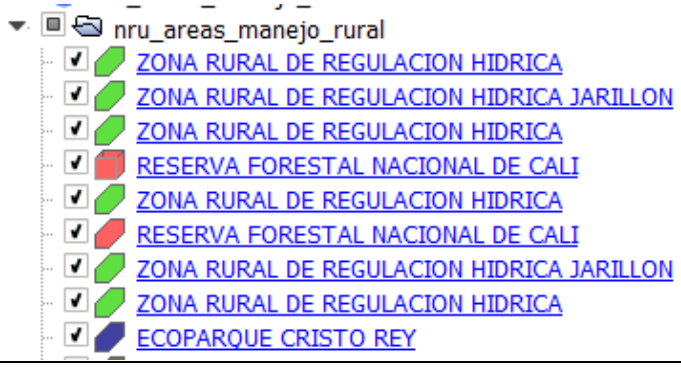
Para determinar el valor del predio objeto de avalúo, se realiza una investigación en la zona inmediata y zonas aledañas. Encontrando catorce (14) ofertas. Es importante aclarar que la búsqueda se centró en ofertas que presentan las mismas o similares condiciones normativas y de ubicación como son: Bienes rurales, vías, proximidades, adecuaciones de terrenos o topografía, áreas, corregimiento entre otras. Siendo para este caso la más importante el tratamiento o áreas de manejo rural. Toda vez el predio objeto de avalúo se encuentra localizado en un ecoparque, sobre suelos de protección de amenaza no mitigable, áreas de protección forestal, áreas forestales protectoras del recurso hídrico, restricciones de construcción en suelo rural por topografía y otros. Ver información básica de las ofertas:

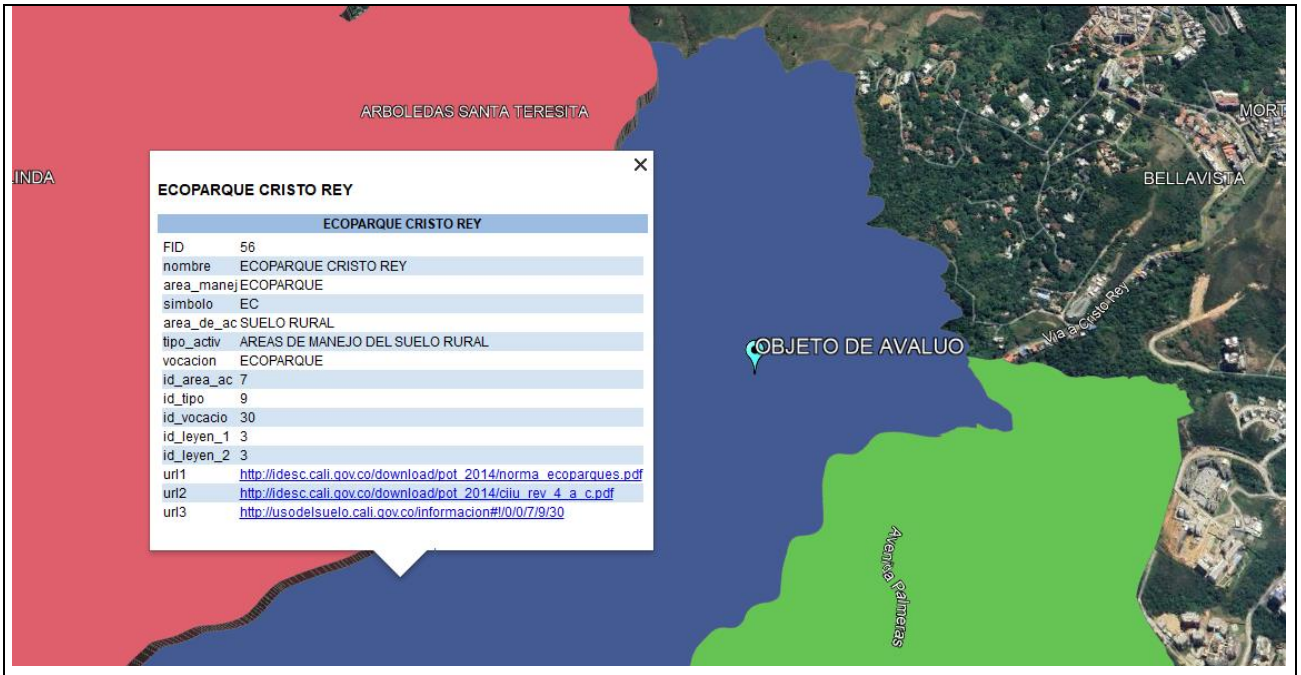

14
Tocota
15
an Bernardo
Saladito
19
PRADOS D
12
4
11
La Leonera
9
COMUNA 19
OBJETO DE AVALUO
3
1
Pichinde
SILOE
8
Los Andes
2
10
13
MELEN

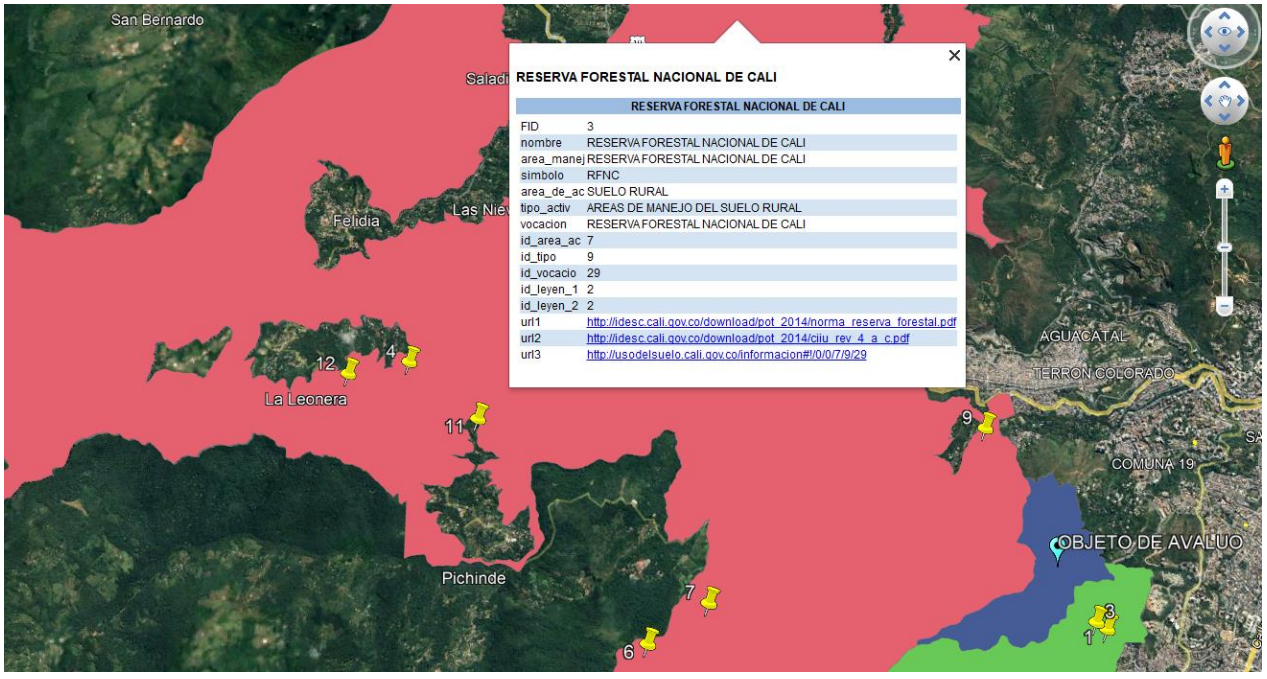
NORMATIVIDAD QUE COBIJA LAS OFERTAS

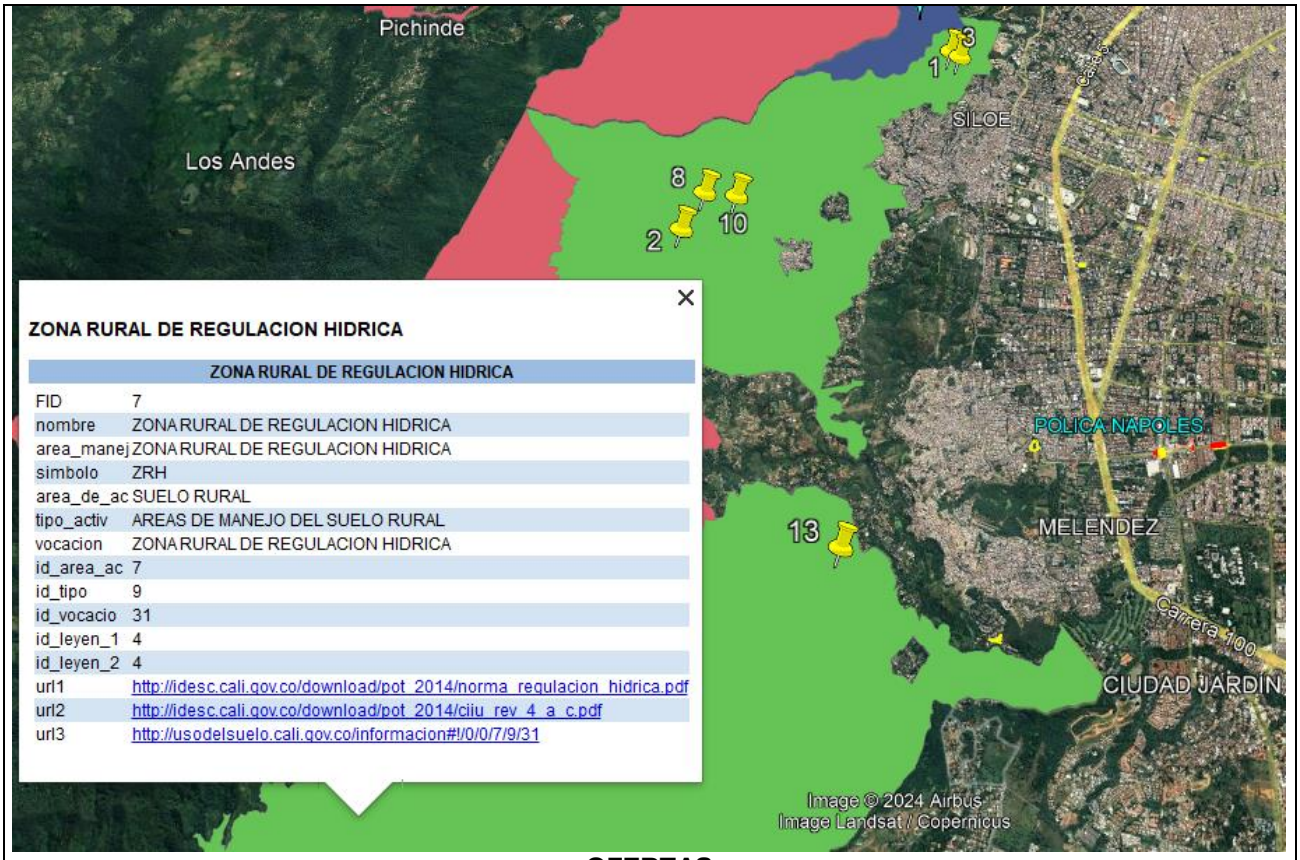


CONVENCIONES

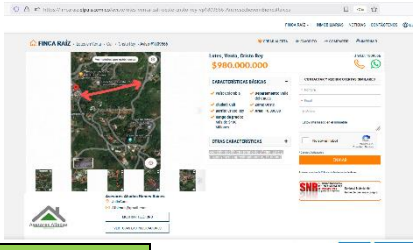


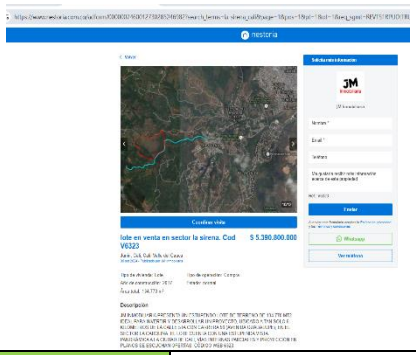
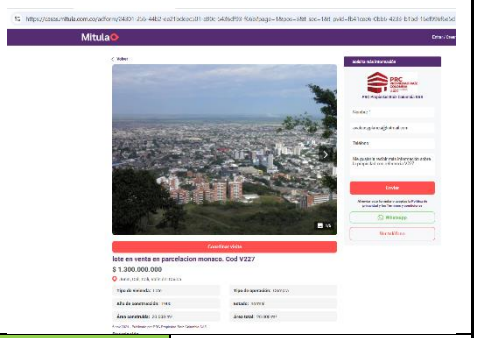

ARBOLEDAS SANTA TERESITA
BELLAVISTA
OBJETO DE AVALUO
Avenida Palmeras
ECOPARQUE CRISTO REY
ECOPARQUE CRISTO REY
FID 56
nombre ECOPARQUE CRISTO REY
area_manej ECOPARQUE
simbolo EC
area_de_ac SUELO RURAL
tipo_activ AREAS DE MANEJO DEL SUELO RURAL
vocacion ECOPARQUE
id_area_ac 7
id_tipo 9
id_vocacio 30
id_leyen_1 3
id_leyen_2 3
url1 http://idesc.cali.gov.co/download/pot_2014/norma_ecoparques.pdf
url2 http://idesc.cali.gov.co/download/pot_2014/ciiu_rev_4_a_c.pdf
url3 http://usodelsuelo.cali.gov.co/informacion#!/0/0/7/9/30


San Bernardo
Felidia
La Leonera
Pichinde
AGUACATAL
TERRON COLORADO
COMUNA 19
OBJETO DE AVALUO
RESERVA FORESTAL NACIONAL DE CALI
RESERVA FORESTAL NACIONAL DE CALI
FID 3
nombre RESERVA FORESTAL NACIONAL DE CALI
area_manej RESERVA FORESTAL NACIONAL DE CALI
simbolo RFNC
area_de_ac SUELO RURAL
tipo_activ AREAS DE MANEJO DEL SUELO RURAL
vocacion RESERVA FORESTAL NACIONAL DE CALI
id_area_ac 7
id_tipo 9
id_vocacio 29
id_leyen_1 2
id_leyen_2 2
url1 http://idesc.cali.gov.co/download/pot_2014/norma_reserva_forestal.pdf
url2 http://idesc.cali.gov.co/download/pot_2014/ciiu_rev_4_a_c.pdf
url3 http://usodelsuelo.cali.gov.co/informacion#!/0/0/7/9/29



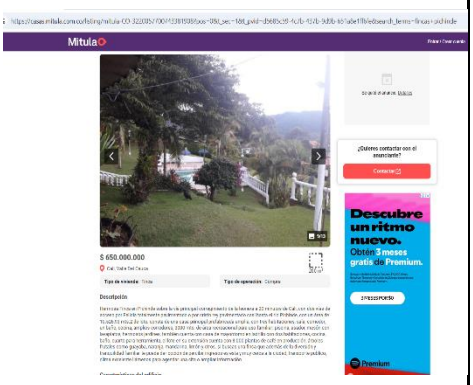
OFERTAS

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
1	CRISTO REY	LOTE	16000,00	0,00	$ 980.000.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotes-venta-cali-oeste-cristo-rey-vp1809566-AndresEcheverriBienesRaices
LOTE 2 PLAZAS Y MEDIA APROXIMADAMENTE, 16.000M2						
LONGITUD		76°33'31.15"O		LATITUD		3°25'42.83"N
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO

2	SECTOR LA CAROLINA	LOTE	134770,00	0,00	$ 5.390.800.000	https://www.nestoria.com.co/adform/00000074600127302 85246982?search_terms=la-sirena_cali&page=1&pos=1&pt=1&ot=1&req_sgmt=REVTS1RPUDtTRU87U0VSUDs=&t_sec=1&t_or=2&t_pvid=d75f8c2d-cbc3-44d2-bd7d-8d4e5aebfa43
JM INMOBILIARIA PRESENTA UN ESTUPENDO LOTE DE TERRENO DE 134.770 MT2 IDEAL PARA INVERTIR Y DESARROLLAR UN PROYECTO, UBICADO A TAN SOLO 6 KILÓMETROS DE LA CALLE 5TA CON CARRERA 56 (AVENIDA GUADALUPE), EN EL SECTOR LA CAROLINA. EL LOTE CUENTA CON UNA ESTUPENDA VISTA PANORÁMICA A LA CIUDAD DE CALI, VÍAS INTERNAS PARCIALES Y PROYECCIÓN EN PLANOS SE ESCUCHAN OFERTAS. CÓDIGO WEB 6323.						
LONGITUD		76°35'14.04"O		**LATITUD**		3°24'27.38"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
3	LOS ANDES - MONACO	LOTE	20000,00	0,00	$ 1.300.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-44b2-ee21bdeec501-a90c-5436df93-f66b?page=1&pos=3&t_sec=1&t_pvid=fb41cee6-0bb6-4233-b1bd-16ef996f6e5d
VENDO LOTE EN EL OESTE. CORREGIMIENTO LOS ANDES, MONACO. EL USO PRINCIPAL DE ESTE LOTE ES EL RESIDENCIAL. SU LOCALIZACIÓN EN CERROS DEL PIEDEMONTE (CERRO LOS CRISTALES) LE DA UNA CONDICIÓN ESPECIAL, QUE LA HA TRANSFORMADO EN LUGAR HISTÓRICO DE LA CIUDAD. LA COBERTURA CON REDES DE ACUEDUCTO PARA LA COMUNA ES DEL 90%, CON AGUA POTABLE PROVENIENTE DE LAS PLANTAS DE PUERTO MALLARINO (PARTE BAJA) Y LA REFORMA (PARTE ALTA). POR LA VÍA CRISTO REY A SOLAMENTE 10 MINUTOS DE CALI. URBANIZACIÓN MÓNACO. POSEE UNA HERMOSA FAUNA DE AVES Y UN BOSQUE EXUBERANTE. CLIMA ENTRE LOS 24C Y 18C TODO EL AÑO. ARBOLES FRUTALES Y AMPLIAS ZONAS VERDES.						
LONGITUD		76°33'34.99"O		**LATITUD**		3°25'45.33"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
4	LA LEONERA	FINCA	10527,00	200,00	$650.000.000	https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-3220057700743381908?pos=0&t_sec=1&t_pvid=d5685c59-4c7b-437b-9d9b-651a8e1ff6fe&search_terms=

						fincas+pichinde

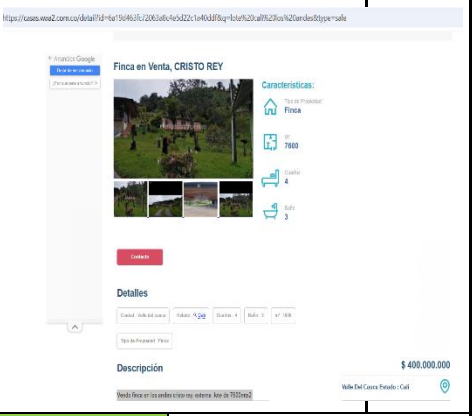
HERMOSA FINCA EN PICHINDE SOBRE LA VÍA PRINCIPAL CORREGIMIENTO DE LA LEONERA A 20 MINUTOS DE CALI, CON DOS VÍAS DE ACCESO POR FELIDIA TOTALMENTE PAVIMENTADO O POR CRISTO REY PAVIMENTADO CASI HASTA EL RIO PICHINDE, CON UN ÁREA DE 10.526,93 MTS.2 DE LOTE. CONSTA DE UNA CASA PRINCIPAL PREFABRICADA AMPLIA, CON TRES HABITACIONES, SALA, COMEDOR, UN BAÑO, COCINA, AMPLIOS CORREDORES, 3000 MTS. DE ÁREA RECREACIONAL PARA USO FAMILIAR: PISCINA, ASADOR, MESÓN CON LAVAPLATOS, HERMOSOS JARDINES, TAMBIÉN CUENTA CON CASA DE MAYORDOMO EN LADRILLO CON DOS HABITACIONES, COCINA, BAÑO, CUARTO PARA HERRAMIENTA, EL LOTE EN SU EXTENSIÓN CUENTA CON 8.000 PLANTAS DE CAFÉ EN PRODUCCIÓN, ÁRBOLES FRUTALES COMO GUAYABA, NARANJA, MANDARINA, LIMÓN Y OTROS. SI BUSCAS UNA FINCA QUE ADEMÁS DE LA DIVERSIÓN Y TRANQUILIDAD FAMILIAR TE PUEDA DAR OPCIÓN DE PERCIBIR INGRESOS ES ESTA Y MUY CERCA A LA CIUDAD, TRANSPORTE PUBLICO, CLIMA EXCELENTE LLÁMENOS PARA AGENDAR UNA CITA O AMPLIAR INFORMACIÓN



LONGITUD	76°37'26.32"O	LATITUD	3°27'9.58"N

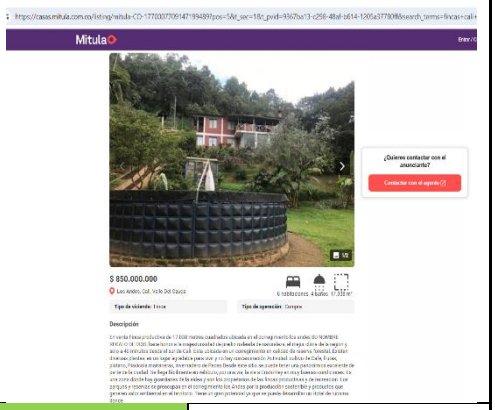
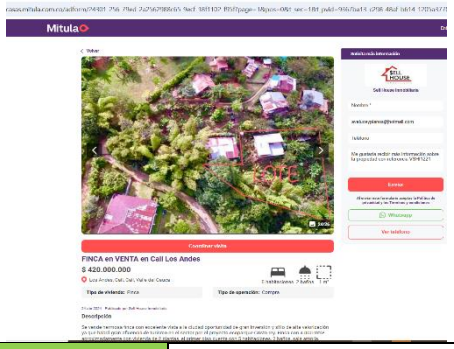
Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
5	LOS ANDES CRISTO REY	FINCA	7600,00	300,00	$ 400.000.000	https://casas.waa2.com.co/detail?id=6a19d463fc72063a8c4e5d22c1a40ddf&q=lote%20cali%20los%20andes&type=sale

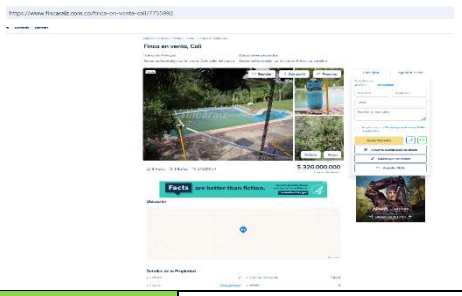
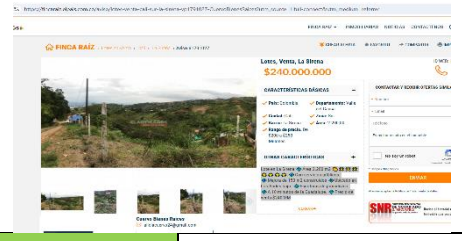
VENDO FINCA EN LOS ANDES CRISTO REY. EXTERNA .LOTE DE 7600MTS2
CONTRUIDOS 300 MTRS CASA DE UN SOLO PISO CON 4 HABITACIONES 2 BAÑOS.
SALA COMEDOR,COCINA Y OTRA CASA AUXILIAR,GALPON.Y MUCHO ESPACIO
VERDE,LOTE PARA POTRERO.ESTA A 45 MINUTOS DE CALI.PAPELES AL DIA
.VENDO FINCA EN LOS ANDES CRISTO REY. EXTERNA .LOTE DE 7600MTS2
CONTRUIDOS 300 MTRS CASA DE UN SOLO PISO CON 4 HABITACIONES 2 BAÑOS.
SALA COMEDOR,COCINA Y OTRA CASA AUXILIAR,GALPON.Y MUCHO ESPACIO
VERDE,LOTE PARA POTRERO.ESTA A 45 MINUTOS DE CALI.PAPEL...VER MÁS

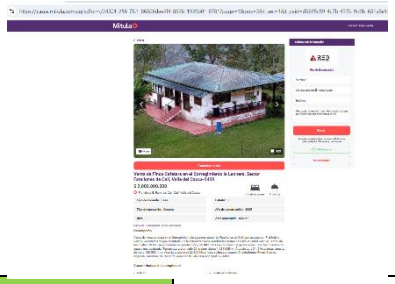


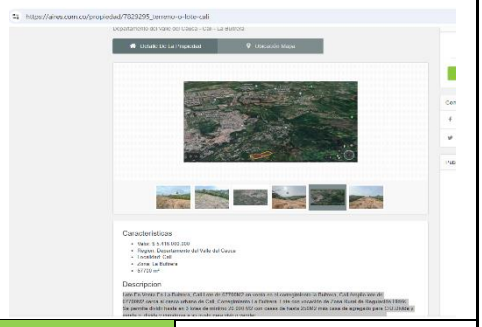
LONGITUD		LATITUD	

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
6	LOS ANDES	FINCA	17038,00	240,00	$ 850.000.000	https://casas.mitula.com.co/listing/mitula-CO-1770007709147199489?pos=5&t_sec=1&t_pvid=9367ba13-c298-48af-b614-1205a37780ff&search_terms=fincas+cali+andes

EN VENTA FINCA PRODUCTIVA DE 17.038 METROS CUADRADOS UBICADA EN EL CORREGIMIENTO LOS ANDES SU NOMBRE REGALO DE DIOS, HACE HONOR A LA MAJESTUOSIDAD DE PREDIO RODEADA DE NATURALEZA, EL MEJOR CLIMA DE LA REGION Y SOLO A 40 MINUTOS DESDE EL SUR DE CALI. ESTA UBICADA EN UN CORREGIMIENTO EN CALIDAD DE RESERVA FORESTAL. EXISTEN DIVERSAS PLANTAS, ES UN LUGAR AGRADABLE PARA VIVIR Y NO HAY CONTAMINACIÓN ACTIVIDAD: CULTIVO DE CAFE, FRUTAS, PLATANO, PISCICOLA MARRANERAS, INVERNADERO DE PECES DESDE ESTE SITIO SE PUEDE TENER UNA PANORÁMICA EXCELENTE DE PARTE DE LA CIUDAD. SE LLEGA FÁCILMENTE EN VEHÍCULO, POR UNA VIA, LA VIA A CRISTO REY EN MUY BUENAS CONDICIONES. ES UNA ZONA DONDE HAY GUARDIANES DE LA ALDEA Y SON LOS PROPIETARIOS DE LAS FINCAS PRODUCTIVAS Y DE RECREACION. LOS PARQUES Y RESERVAS SE PREOCUPAN EN EL CORREGIMIENTO LOS ANDES POR LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE Y PRODUCTOS QUE GENEREN VALOR AMBIENTAL EN EL TERRITORIO. TIENE UN GRAN POTENCIAL YA QUE SE PUEDE DESARROLLAR UN HOTEL DE TURISMO DONDE						
LONGITUD	76°36'3.17"O			**LATITUD**		76°36'3.17"O
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
7	LOS ANDES	FINCA	4000,00	200,00	$ 420.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-79ed-2a2562988c65-9ecf-18f1102-
SE VENDE HERMOSA FINCA CON EXCELENTE VISTA A LA CIUDAD OPORTUNIDAD DE GRAN INVERSIÓN Y SITIO DE ALTA VALORIZACIÓN YA QUE HABRÁ GRAN AFLUENCIA DE TURISMO EN EL SECTOR POR EL PROYECTO ECOPARQUE CRISTO REY. FINCA CON 4.000 MTS² APROXIMADAMENTE CON VIVIENDA DE 2 PLANTAS, EL PRIMER PISO CUENTA CON 5 HABITACIONES, 2 BAÑOS, SALA AMPLIA, COCINA AMPLIA, ZONA DE LAVADOS, COMEDOR, PATIO, AMPLIO PARQUEADERO.EL SEGUNDO PISO CUENTA CON 1 AMPLIA HABITACION, Y UNA GRAN SALA.CUENTA CON ÁRBOLES FRUTALES COMO NARANJA, MANDARINA, GUAYABO, AGUACATE, GUAMO, PLÁTANO, BANANO, PILDORO, YUCA.CUENTA CON ESCRITURAS PROTOCOLARIAS TAMBIÉN, ESTÁS SON LA FOTOS Y LA INFORMACIÓN DE LA MÍA, ESTÁ TIENE UN COSTO DE 420 MILLONES NEGOCIABLES.						
LONGITUD	76°35'43.09"O			**LATITUD**		3°25'49.51"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
8	LOS ANDES LA CAROLINA	FINCA	1751,00	341,00	$ 326.000.000	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta-cali/7755992

CORREGIMIENTO LOS ANDES VEREDA LA CAROLINA ÉL ÁREA CONSTRUIDA FUE DETERMINADA POR MÉTODOS TOPOGRÁFICOS OBTENIENDO UN VALOR DE 341M2 ÉL ÁREA DE LA PISCINA FUE DETERMINADA POR MÉTODOS TOPOGRÁFICOS OBTENIÉNDOSE UN VALOR DE 79 40M2 EL PREDIO SE ENCUENTRA A SOLO 3KM DEL CASCO URBANO DE CALI EL PREDIO CUENTA CON SUMINISTRO DE AGUA CON SERVIO DE ENERGÍA TIENE SEÑAL PARA TELÉFONOS MÓVILES POR EL LINDERO NORTE DEL TERRO CRUZA UNA CAÑADA FILADELFIA EN EL PREDIO SE ENCUENTRA VARIOS ÁRBOLES FRUTALES						
LONGITUD		76°35'6.20"O		**LATITUD**		3°24'42.67"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
9	LOS ANDES - EL CABUYAL	LOTE	9236,00		$ 324.000.000	https://www.doomos.com.co/de/6067071_venta-de-lotes-en-cali.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer
VENTA LOTE DE 9.236 MTS2, EXCELENTE UBICACION , VIA CRISTO REY ,CORREGIMIENTO LOS ANDES VEREDA EL CABUYAL SECTOR SUBURBANO, EXCELENTE VISTA E UBICACIÓN, LOTE EN DESENGLOBE Y APROBACIÓN DEL MINISTERIO DEL MEDIO AMBIENTE, SE ENCUENTRA FUERA DE LA RESERVA FORESTAL, TIENE SISTEMA DE ACUEDUCTO DE LA CIUDAD. LOTE UBICADO EN MEDIO DE LA RESERVA FORESTAL, CON EXCELENTE VISTA Y ACCESO POR VÍAS Y SENDEROS PEATONALES, SITIO TURÍSTICO, PARA CONSTRUIR CASA CAMPESTRE, CABAÑAS PARA DESCANSAR Y DISFRUTAR DEL AGRADABLE AMBIENTE FRESCO Y ACOGEDOR.						
LONGITUD		76°34'9.13"O		**LATITUD**		3°26'49.80"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
10	LOS ANDES LA CAROLINA	LOTE - MEJORA	2200,00	150,00	$ 240.000.000	https://fincaraiz.elpais.com.co/aviso/lotes-venta-cali-sur-la-sirena-vp1791027-
LOTE EN LA SIRENA ÁREA 2.200 M2 CON SERVICIOS PÚBLICOS. MEJORA DE 150 M2 CONSTRUIDOS UBICADO EN LOS ANDES BAJO. ESCRITURAS DE PROINDIVISO. A 10 MINUTOS DE LA GUADALUPE. PRECIO DE VENTA $240'MM						
LONGITUD		76°34'54.40"O		**LATITUD**		3°24'41.40"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**

11	PICHINDE	FINCA	6400,00	100,00	$ 260.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-3bec-d51ec3f401eb-a14a-935283e-8c65?page=1&pos=0&t_sec=1&t_pvid=08e083ec-356c-4c51-b2ba-495eafe997d1
VENTA DE LOTE EN PICHINDE AL OCCIDENTE DE LA CIUDAD DE CALI. A SOLO 16 KM DE DISTANCIA DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA DE BELLAVISTA, MUY CERCA DE CALI CON CLIMA FRESCO. ÁREAS LOTE: 6.400 MT2. VALOR VENTA: $260.000.000. SENDEROS ECOLÓGICOS DENTRO DE LA RESERVA NATURAL,, ÁRBOLES FRUTALES (NARANJA, LIMÓN, MANDARINA). CONTADOR DE AGUA Y POZO SÉPTICO LISTOS. COD INT. 953 EH YP.						
LONGITUD		76°37'1.94"O		**LATITUD**		3°26'50.01"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
12	LA LEONERA	FINCA	315000,00	179,00	$ 3.000.000.000	https://casas.mitula.com.co/adform/24301-256-7fc1-86506dee2f4-882b-1939b01-8781?page=1&pos=3&t_sec=1&t_pvid=d5685c59-4c7b-437b-9d9b-651a8e1ff6fe
VENTA DE FINCA CAFETERA EN EL CORREGIMIENTO LA LEONERA, SECTOR DE FARALLONES DE CALI, CON ACCESO POR PICHINDÉ O FELIDIA, VÍA TOTALMENTE PAVIMENTADA. EN LA ACTUALIDAD TIENE SEMBRADAS MATAS DE CAFÉ VARIEDAD CASTILLO TAMBO DE LAS CUALES 20.000 SE ENCUENTRAN EN PRODUCCIÓN Y 30.000 MATAS EN PROCESO DE GERMINACIÓN. DOS NACIMIENTOS DE AGUA Y UNA QUEBRADA. TEMPERATURA PROMEDIO 21 GRADOS, ALTURA 1.924 MSNM. ÁREA DE LOTE 31, 5 HECTÁREAS, ÁREA DE SIEMBRA 189.500 MTRS, ÁREA LOTE POTREROS 26.240 MTRS, ÁREA DE BOSQUE NATURAL CHACHAFRUTOS, PINOS, CEDROS, NOGALES, YARUMOS, 53.760 MTRS, ÁREA CONSTRUIDA CASA PRINCIPAL 179 MTRS.						
LONGITUD		76°37'47.05"O		**LATITUD**		3°27'4.99"N
Nº	**DIRECCION**	**TIPO**	**AREA TERRENO**	**AREA CONSTRUCCION**	**VALOR OFERTA**	**FUENTE Y/O TELEFONO**
13	LA BUITRERA	LOTE	67700,00		$ 5.416.000.000	https://aires.com.co/propiedad/7829295_terreno-o-lote-cali

LOTE EN VENTA EN LA BUITRERA, CALI.LOTE DE 67700M2 EN VENTA EN EL CORREGIMIENTO LA BUITRERA, CALI.AMPLIO LOTE DE 67700M2 CERCA AL CASCO URBANO DE CALI, CORREGIMIENTO LA BUITRERA. LOTE CON VOCACIÓN DE ZONA RURAL DE REGULACIÓN HIDRIC. SE PERMITE DIVIDIR HASTA EN 3 LOTES DE MÍNIMO 20.000 M2 CON CASAS DE HASTA 250M2 MÁS CASA DE AGREGADO PARA C/U.DIVIDA Y VENDA O, DIVIDA Y CONSTRUYA A SU GUSTO PARA VIVIR O VENDER. COMUNIQUESE PARA MAYORES INFORMES.	

LONGITUD	76°34'11.72"O	LATITUD	3°22'30.06"N

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR OFERTA	FUENTE Y/O TELEFONO
14	LA LEVIRA	FINCA	15289,00	182,00	$ 850.000.000	https://aires.com.co/propiedad/7994737_finca-cali

VENTA DE FINCA EN EL KM 18 EN EL CORREGIMIENTO LA ELVIRA AL NORTE DE LA CIUDAD DE CALI. AVISTAMIENTO DE 352 ESPECIES DE AVES CERTIFICADAS EN EBIRD. RECONOCIENTO A NIVEL INTERNACIONAL. ACTUALMENTE FUNCIONA COMO RESTAURANTE Y SITIO DE TURISMO ORNITOLÓGICO PARA COLOMBIANOS Y EXTRANJEROS. IDEAL PARA INVERSIONISTAS. ÁREAS: LOTE. 15219 MT2. CONSTRUIDO. 180 MT2. VALOR VENTA: $850.000.000. CASA DE DOS NIVELES CON SALA COMEDOR, COCINA, TRES HABITACIONES, DOS BAÑOS, ZONA DE OFICIOS, AMPLIA TERRAZA. ASADOR. 2 CABECERAS DEL NACIMIENTO DEL RIO AGUACATAL, TRANSFORMADOR PROPIO. SENDEROS DE CAMINATA. CONVENIO CON ZOOLOGICO DE CALI PARA LIBERACIÓN DE ANIMALES EN VÍA DE EXTINCIÓN. COD INT. 940 EH YP	

LONGITUD	76°36'22.05"O	LATITUD	3°32'21.07"N

DESCUENTO DE LAS CONSTRUCCIONES DE LOS DATOS EN OFERTA

DATO No	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACION	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL
4	30	100	30%	3,5	46,19%	$ 1.351.680,00	$ 624.368,03	$ 727.311,97
5	40	70	57%	3,5	63,07%	$ 1.351.680,00	$ 852.449,68	$ 499.230,32
6	30	70	43%	3	43,17%	$ 1.680.985,00	$ 725.712,41	$ 955.272,59
7	25	70	36%	3	37,95%	$ 1.572.211,00	$ 596.622,28	$ 975.588,72
8	35	70	50%	3	48,81%	$ 1.351.680,00	$ 659.810,43	$ 691.869,57
10	25	70	36%	3	37,95%	$ 1.572.211,00	$ 596.622,28	$ 975.588,72
11	35	70	50%	3,5	58,15%	$ 1.351.680,00	$ 786.055,99	$ 565.624,01
12	30	70	43%	3	43,17%	$ 1.680.985,00	$ 725.712,41	$ 955.272,59
14	35	70	50%	3,5	58,15%	$ 1.351.680,00	$ 786.055,99	$ 565.624,01

PRESUPUESTOS

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: Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

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

Fuente: Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

ITEM	ACTIVIDADES	SEGÚN TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA	VALORES UNITARIOS POR M2
1	PRELIMINARES	2,44%	$41.016,03
2	CIMENTACION	5,26%	$88.419,81
3	DESAGUES E INSTALACIONES SUBTERRANEAS	2,27%	$38.158,36
4	ESTRUCTURA	21,31%	$358.217,90

5	MAMPOSTERIA Y REVOQUES	10,70%	$179.865,40
6	CUBIERTAS	12,13%	$203.903,48
7	PISOS	8,67%	$145.741,40
8	INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS	5,84%	$98.169,52
9	INSTALACIONES ELECTRICAS	3,78%	$63.541,23
10	ENCHAPES	1,06%	$17.818,44
11	APARATOS	7,27%	$122.207,61
12	CARPINTERIA METALICA	7,93%	$133.302,11
13	PINTURA	4,10%	$68.920,39
14	VARIOS	4,02%	$67.575,60
16	OBRAS EXTERIORES	3,22%	$54.127,72
	VR m2 REPOSICION	$1.680.985,00	$1.680.985,00

Fuente: Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca

RESUMEN DE DATOS

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	CRISTO REY	LOTE	16000,00	0,00	$ 862.400.000	$ -	$53.900
2	SECTOR LA CAROLINA	LOTE	134770,00	0,00	$ 4.743.904.000	$ -	$35.200
3	LOS ANDES - MONACO	LOTE	20000,00	0,00	$ 1.144.000.000	$ -	$57.200
4	LA LEONERA	FINCA	10527,00	200,00	$ 572.000.000	$ 725.000	$40.562
5	LOS ANDES CRISTO REY	FINCA	7600,00	300,00	$ 352.000.000	$ 500.000	$26.579
6	LOS ANDES	FINCA	17038,00	240,00	$ 748.000.000	$ 955.000	$30.450
7	LOS ANDES	FINCA	4000,00	200,00	$ 369.600.000	$ 975.000	$43.650
8	LOS ANDES LA CAROLINA	FINCA	1751,00	341,00	$ 286.880.000	$ 690.000	$29.463
9	LOS ANDES - EL CABUYAL	LOTE	9236,00	0,00	$ 285.120.000	$ -	$30.871
10	LOS ANDES LA CAROLINA	LOTE - MEJORA	2200,00	150,00	$ 211.200.000	$ 975.589	$29.483
11	PICHINDE	FINCA	6400,00	100,00	$ 228.800.000	$ 565.624	$26.912
12	LA LEONERA	FINCA	315000,00	179,00	$ 2.640.000.000	$ 955.273	$7.838
13	LA BUITRERA	LOTE	67700,00	0,00	$ 4.603.600.000	$ -	$68.000
14	LA LEVIRA	FINCA	15289,00	182,00	$ 748.000.000	$ 565.624	$42.191

ANALISIS DE DATOS

Además de las variables normativas anteriormente expuestas las cuales en su mayoría las ofertas de esta investigación son comparables, es importante mencionar que el predio objeto de avalúo podría presentar acceso inmediato desde el monumento de Cristo Rey con algunas adecuaciones del terreno, En tal sentido y dado que todas las ofertas presentan similares zonas de manejo rural comparables, Se procede a tomar de la investigación los predios con acceso directo sobre vías de acceso principal.

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
1	CRISTO REY	LOTE	16000,00	0,00	$ 862.400.000	$ -	$53.900
3	LOS ANDES - MONACO	LOTE	20000,00	0,00	$ 1.144.000.000	$ -	$57.200
4	LA LEONERA	FINCA	10527,00	200,00	$ 572.000.000	$ 725.000	$40.562
7	LOS ANDES	FINCA	4000,00	200,00	$ 369.600.000	$ 975.000	$43.650
14	LA LEVIRA	FINCA	15289,00	182,00	$ 748.000.000	$ 565.624	$42.191

Ofertas 1 y 3 áreas que podrían ser comparables, presentan un acceso inmediato y vehicular ubicación sobre el mismo corregimiento y cercanía al predio. Oferta 4 acceso directo sobre vía principal del corregimiento. Oferta 7 cercano a la vía que conduce a cristo rey y comunica el predio objeto de valoración. Oferta 14 sobre vía principal del corregimiento la elvira. Todas estas ofertas presentan adecuaciones de acceso inmediato sobre la vía principal además de encontrarse normativamente comparable de acuerdo a lo anteriormente expuesto en el cuerpo del avalúo.

(X) = PROMEDIO $/m²	**47.500,65**
CONSTANTE K (t - student)	2,776
DATOS	5
INTERVALO DE LOS DATOS	
(S) = DESVIACION	7.519,81
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	15,83%
LIMITE INFERIOR $/m²	39.980,84
LIMITE SUPERIOR $/m²	55.020,46
INTERVALO DE LA MEDIA	
(SE) = ERROR ESTANDAR	3.362,96
(CV) = COEFICIENTE DE VARIACION	7,08%
LIMITE INFERIOR $/m²	**44.137,69**
LIMITE SUPERIOR $/m²	**50.863,61**
VALOR ADOPTADO	**44.000,00**

La Resolución 620 de 2008 sugiere un coeficiente de variación menor a 7.5% para aceptar la media aritmética de una muestra de mercado como una tendencia central válida para asignar ese valor como el más adecuado para tasar la zona donde es tomada la muestra de mercado.
Normalmente una muestra de mercado no presenta la suficiente cantidad de datos por lo que se puede estimar un rango de mercado el cual cumpla la condición del 7.5%.
Error estándar = desviación estándar de la población dividida por la raíz cuadrada del tamaño de la muestra.

$CV(\hat{\theta}) = \frac{S/\sqrt{n}}{\bar{x}}$ (Coeficiente de variación $\hat{\theta} = \hat{x}$, para poblaciones infinitas o cuando no se conoce la cantidad de inmuebles en total)

El error estándar de estimación de la desviación estándar mide el error que se comete al estimar la verdadera medida poblacional a partir de su valor muestral.
A partir del error estándar de estimación se construye el intervalo de confianza de la medida correspondiente, queriendo decir que si el estimador central, en este caso la media aritmética se encuentra en este intervalo, se cumple con la condición de un coeficiente menor al 7.5%.
La estructura general de una fórmula para el error estándar de estimación es la siguiente:
Error estándar de estimación = ± Coeficiente de confianza * Error estándar
Coeficiente de confianza = valor límite de un estadístico muestral o distribución de muestreo (normal o campana de Gauss, t de Student, entre otras) para un determinado intervalo de probabilidades.
Estadísticamente se puede medir o calificar la calidad de la estimación realizada por medio del *coeficiente de variación* y el *error estándar de la estimación* .

se determina el tamaño de la muestra mediante la siguiente ecuación:

$$n = \left(\frac{CV(\bar{x})}{CVo}\right)^2$$

Donde:

$CV(\bar{x})$: hace referencia a un coeficiente de variación informado es decir dato histórico, de una muestra piloto o de un estudio anterior, resultante de un grupo de inmuebles con características similares u homogéneas al inmueble estudiado.

CVo: hace referencia al coeficiente de variación deseado por la estimación o el estudio, para nuestro caso se usa el 7,5%. (criterio de calidad expuesto por la resolución 620 del IGAC de 2008)

Para el caso en revisión el número mínimo de datos debería ser 6, por lo que se cumple esa condición de calidad de la estimación realizada.

La investigación arrojo un valor promedio por metro cuadrado de $ 47.500, un límite superior de $50.863 y un límite inferior de $44.137 con coeficiente de variación ajustado de 7.08%. Los avaluadores adoptan el valor del límite inferior redondeado **$44.000** dadas las condiciones de acceso al inmueble del predio, restricciones de desarrollo y normatividad.

Es importante mencionar que, de los datos de la investigación, la eliminación de las ofertas 1 y 3 los valores adoptados nos arrojarían resultados similares siendo la adopción el valor del límite superior a razón de su ubicación por cercanía al perímetro urbano. Sin embargo, se mantiene el primer análisis inferencial estadístico de cinco (5) datos y se deposita el siguiente análisis para conocimiento y soporte del lector.

Nº	DIRECCION	TIPO	AREA TERRENO	AREA CONSTRUCCION	VALOR DEPURADO	VR. M2 DE CONSTRUCCION	VR M2 TERRENO
4	LA LEONERA	FINCA	10527,00	200,00	$ 572.000.000	$ 725.000	$40.562
7	LOS ANDES	FINCA	4000,00	200,00	$ 369.600.000	$ 975.000	$43.650
14	LA LEVIRA	FINCA	15289,00	182,00	$ 748.000.000	$ 565.624	$42.191
						PROMEDIO	$42.134
						DESV. ESTAND.	$1.545
						COEF. VARIAC.	3,67%
						LIM SUP	$43.679
						LIM INF	$40.590
						VALOR ADOPTADO	**$44.000**

A continuación, se certifica el valor final del lote objeto de avalúo y sus mejoras.

15. AVALÚO COMERCIAL RURAL

Dirección: Lote 51 en la zona del Parque Cristo Rey en el sitio del Mameyal
Corregimiento: Los Andes – Ecoparque Cristo Rey
Municipio: Santiago de Cali

DETALLE	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOTE	m²	26.860,28	$44.000	$ 1.181.852.320,00
VALOR TOTAL				$ 1.181.852.320,00

SON: MIL CIENTO OCHENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE PESOS MONEDA CORRIENTE.

Santiago de Cali, diciembre 5 de 2024

Cordialmente,

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

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

Ing. LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA
Magister en Valoración y Tasación de Bienes
Representante Legal

16. FOTOGRAFÍA AÉREA



Fuente: Google Earth



17. REGISTRO FOTOGRÁFICO

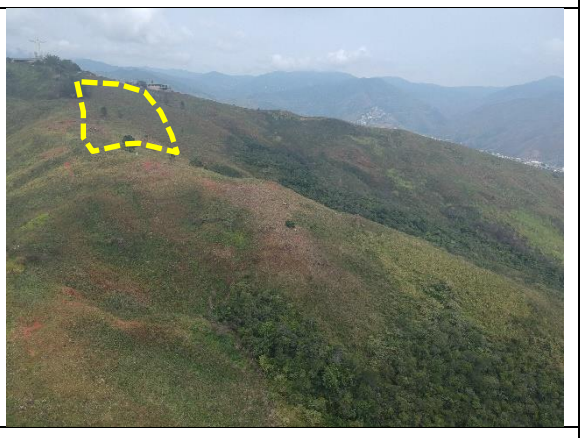












18. CLAUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME:
Se prohíbe la publicación de parte o la totalidad de este informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito de GESTIÓN PREDIALINMOBILIAIRIA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

19. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO:
1. Las descripciones de hechos presentadas en este informe son correctas hasta donde el valuador alcanza a conocer. 2. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en este informe. 3. GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, así como los miembros que participaron para la valoración y estudio no tiene intereses en el bien inmueble objeto de estudio. 4. Los honorarios de GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, NO dependen de aspectos del informe. 5. La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta. 6. GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. 7. GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S. tiene experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se están valorando. 8. Los responsables de GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.A.S, han realizado una visita o verificación personal al bien inmueble objeto de valuación. 9. Nadie, con excepción de las personas especificadas en el informe, ha proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe.

20. DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA):
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS. manifiesta que no tiene relación directa o indirecta con el solicitante o propietario del bien inmueble objeto de valuación que pudiera dar lugar a un conflicto de intereses.
GESTIÓN PREDIAL INMOBILIARIA BOLAÑOS S.AS manifiesta que este informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quién está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y, no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe.