



---

# AVALÚO COMERCIAL AVENIDA 6 AN NO. 25-21 CALI-VALLE DEL CAUCA

---

Solicitado por : Rafael Hernández B.



18 DE FEBRERO DE 2022  
CALI-VALLE DEL CAUCA

## AVALÚO COMERCIAL

### 1. INFORMACIÓN GENERAL

<b>1.1</b>	<b>Solicitud:</b>	El presente informe es solicitado por Rafael Hernández B., el día 16 de febrero de 2022.
<b>1.2</b>	<b>Tipo de inmueble</b>	Casa
<b>1.3</b>	<b>Tipo de Avalúo</b>	Comercial
<b>1.4</b>	<b>Marco Jurídico</b>	El avalúo se realiza bajo la normatividad de la Ley 338 del 1.997, Decreto 1420 de 1.998, Resolución 620 de 2.008 y demás Decretos complementarios.
<b>1.5</b>	<b>Departamento</b>	Valle del Cauca
<b>1.6</b>	<b>Municipio</b>	Cali
<b>1.7</b>	<b>Dirección</b>	Avenida 6 AN No. 25-21
<b>1.8</b>	<b>Uso actual del inmueble</b>	Oficina
<b>1.9</b>	<b>Información Catastral</b>	Cedula Catastral No. 01-02-1000-2600-0600-00006 Matricula inmobiliaria No. 370-442549
<b>1.10</b>	<b>Fecha de avalúo</b>	18 de febrero de 2022

### 2. DOCUMENTOS

- Copia del impuesto predial unificado
- Copia del certificado de tradición y libertad.

### 3. INFORMACIÓN JURÍDICA

<b>3.1</b>	<b>Propietario:</b>	Juan Manuel Hernández Correa Luis Fernando Torres Hurtado Fuente: certificado de Libertad y Tradición.
<b>3.2</b>	<b>Título de adquisición:</b>	Se adquiere por compraventa según escritura pública No. 3716, del 23 de diciembre de 2009, otorgada en la Notaria 22, del círculo registral de Cali.
<b>3.3.</b>	<b>Matricula inmobiliaria:</b>	370-442549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

### 4. DESCRIPCIÓN DEL SECTOR

#### 4.1 Delimitación del sector:

Está ubicado en el suroccidente del país y tiene costas sobre el Océano Pacífico, en una extensión de 200 kilómetros, donde se encuentra ubicado el puerto de Buenaventura, el más importante del país, por el inmenso movimiento de carga importación y exportación que por allí se registra.

## **AVALÚO COMERCIAL**

Latitud:

Al norte: Cerro de Tatama 5° 00' 30".

Al Sur La Balsa: 3° 05' 35"

Longitud:

Al Este. Páramo de Barragán. 75° 41' 32"

Al oeste Bocas del Naya 77° 00' 33"

Altitud: Farallones de Cali: 4.080 m Sobre el nivel del Mar.

### **4.2 Actividad predominante**

- **Industria**

La zona industrial de Cali se encuentra principalmente en el norte de la ciudad entre Cali-Yumbo, en la zona hay instaladas más de 2.000 grandes empresas, entre las que se encuentran Cementos Argos, Bavaria, Postobon, Propal, Goodyear, Colgate-Palmolive, Cervecería del Valle, entre otras.

- **Comercio**

La mayoría de centros comerciales de la ciudad están construidos como bulevares urbanos con pasillos al aire libre. Casi siempre están equipados con cines, restaurantes, supermercados de grandes superficies y boutiques. Los centros comerciales más tradicionales son Unicentro en el sur de la ciudad y Chipichape en el norte, ambos construidos en el estilo al aire libre. Otros centros comerciales muy populares son Palmetto Plaza, Jardín Plaza, Cosmocentro, Limonar Premier. Centros comerciales de menor envergadura en la ciudad son Centenario, Aventura Plaza, Centro Sur, El Único, La Pasarela (especializado en tecnología). En Cali también hay grandes supermercados como La 14, Carrefour, Éxito, Alkosto, Pricemart, Homecenter, entre otros. Hay decenas de pequeños centros comerciales que están repartidos por toda la ciudad.

Hay muchos lugares donde se pueden comprar gangas que no se encuentran en la mayoría de estos centros comerciales. En centros comerciales como el "San Andresito" o Pasaje Cali (o cualquiera de ese tipo en la zona) se puede comprar miles de productos de bajo costo fabricados en China.

- **Sector público**

La principal aportación a la economía que ha hecho el sector público ha sido la construcción de grandes infraestructuras, como por ejemplo las 21 Megaobras o el MIO, que han permitido el desarrollo comercial e industrial. Desgraciadamente, a menudo estas infraestructuras se han demostrado insuficientes, y sus ampliaciones se han demorado frecuentemente lustros. Proyectos como el de las 21 megaobras se han realizado con transferencias de comunidades más ricas y la clase media de la ciudad, favoreciendo a las comunidades más estancadas económicamente.

### **4.3 Características climáticas**

El clima es de sabana tropical. La cordillera Occidental bloquea los frentes de aire húmedo provenientes del océano Pacífico, aunque es notable que la brisa marina llega a la ciudad. La cordillera Occidental tiene 2.000 m de altitud promedio en el norte de la ciudad y alcanza los 4.000 m en el sur, esto hace que en la ciudad la región suroccidental sea más lluviosa que la noroccidental. En promedio la precipitación anual va desde los 900 mm en las zonas más secas hasta los 1.800 mm en las zonas más lluviosas, con 1.000 mm promedio sobre la mayor parte del área Metropolitana de Cali. La temperatura media es de 23.1 °C (73.6 °F) con un mínimo promedio de 15 °C (66 °F) y un máximo promedio de 32 °C (86 °F), con un máximo absoluto de 36 °C y mínimo absoluto de 13 °C. Las estaciones secas van de diciembre a febrero y de julio a agosto y la estación de lluvias de marzo a mayo y de septiembre a noviembre.

## AVALÚO COMERCIAL

### 5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial aprobado mediante Acuerdo 0373 De 2014, “Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Cali y se dictan otras disposiciones.”, se establece que el predio objeto de avalúo se encuentra ubicado en la Zona Urbana, de acuerdo a las siguientes condiciones:

**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.

NORMAS GENERALES PARA CADA TRATAMIENTO			
Tratamiento	Planes parciales de R. Urbana	Proyecto de R. Urbana	Otras normas
C 1	No permitido	No permitido	Se deben mantener jardines, antejardines y retrocesos existentes conforme las normas volumétricas originales de cada urbanización
C 2	No permitido	Permitido, área mínima 2 manzanas	N.A
C 3	No permitido	Permitido, excepto en las áreas de manejo especial	Para uso residencial solo se permiten proyectos multifamiliares

**Área de Actividad Residencial Neta.** Corresponde con aquellas áreas del territorio urbano destinada exclusivamente a la actividad residencial y que por ende no permite la presencia de otras actividades dentro de ésta. El desarrollo de actividades económicas complementarias a la vivienda sólo se permitirá en los corredores de actividad zonal que se definan en las unidades de planificación urbana

### 6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO

- 6.1 Ubicación:** Se ubica en el Municipio de Cali, en la comuna 2, en el barrio Santa Mónica residencial y se distingue con el número 25-21, de la avenida 6 A norte.
- 6.2 Áreas:**  
 Área de terreno: 235.71 m<sup>2</sup>  
 Área de construcción: 440 m<sup>2</sup>  
 Fuente: Información suministrada por el propietario
- 6.3 Vías de acceso al predio** Se accede al predio por la Avenida 6A
- 6.5 Características constructivas**  
 Cimentación: Ciclópeo tradicional  
 Cubierta: Placa y teja de asbesto cemento  
 Fachada: Pintada  
 Cielorraso: Machimbre  
 Pisos: Cerámica y baldosa común.  
 Estado de conservación: Bueno  
 Edad: 26 años
- 6.6 Mejoras, otras construcciones:** Para el caso específico no se tienen obras civiles y/o mejoras para valorar.

**AVALÚO COMERCIAL****7. MÉTODOS VALUATORIOS**

Los métodos valuatorios utilizados son conforme a lo establecido por la Resolución No. 620 de fecha 23 de septiembre de 2.008, expedida por el IGAC y bajo el Decreto 1420 de 1998 y demás normas complementarias.

**8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA (OFERTAS)**

No se encontraron ofertas comparables al bien motivo del avalúo.

**9. CÁLCULOS VALOR TERRENO****9.1 Procesamientos del potencial de desarrollo****CUADRO POTENCIAL DE DESARROLLO.METODO RESIDUAL**

Área del Lote:	235,71	m2
Mayor y Mejor Uso del Predio:	2	pisos
Máxima Área Construible: Área Útil x Índice de Construcción		
Área Útil= Área Lote x Índice de Ocupación.	235,71	1,4 329,994 m2
Valor Probable de Venta del Proyecto:	\$ 8.000.000,00	m2
V.P.V.P.=Área Construible x Valor Mt2 de Construcción		
V.P.V.P.=	329,994 X	\$ 8.000.000 \$ 2.639.952.000,00
Valor Final:	\$	2.639.952.000,00
Costos Directos: Entre el 50 y 52 % del P.P.V.P =	\$	1.346.375.520,00
Costos Indirectos: Entre el 13 y el 15 del P.P.V.P =	\$	369.593.280,00
Costos Financieros. : Entre el 2 y el 4 del P.P.V.P.=	\$	79.198.560,00
Costos Administrativos: Entre el 4 y el 6 del P.P.V.P.=	\$	131.997.600,00
Imprevistos del Proyecto: Entre el 5 y el 7 del P.P.V.P.=	\$	158.397.120,00
Utilidad del Constructor: Entre el 10 y el 12 del P.P.V.P.=	\$	290.394.720,00
Sumatoria de Costos 90%=	\$	2.375.956.800,00
Valor Residual (Lote).= Valor Probable de Venta del Proyecto-Sumatoria de Costos.		
Valor Residual=	\$ 2.639.952.000,00 -	\$ 2.375.956.800,00 \$ 263.995.200,00
En consecuencia, el valor del lote es	\$ 263.995.200,00	Lo que se traduce en \$ 1.120.000,00 por m2

DETALLE	CANT.	UNID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Terreno	235,71	m2	\$ 1.120.000	\$ 263.995.200

## AVALÚO COMERCIAL

### 10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN

#### 10.1 Costos de Reposición:

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Casa	26	100	26,00%	1,5	16,40%	\$ 4.000.000	\$656.040	\$3.343.960	\$ 3.350.000

DETALLE	CANT.	UNID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Construccion	440,00	m2	\$ 3.350.000	\$ 1.474.000.000

### 11. CÁLCULOS VALOR MEJORAS Y/O ANEXOS

11.1 **Costos de Reposición** Para el caso específico no se tienen mejoras y/o anexos a valorar

11.2 **Depreciación (fitto y corvinni)** No Aplica.

### 12. CONSIDERACIONES GENERALES

En líneas generales se han tenido en cuenta las siguientes:

- No se presentaron inconvenientes en la elaboración del Avalúo.
- El predio cuenta con la normatividad asignada.
- El sector no presenta problemas de orden público.

### 13. RESULTADO DEL AVALÚO

DETALLE	CANT.	UNID.	VALOR UNIT.	VALOR TOTAL
Terreno	235,71	m2	\$ 1.120.000	\$ 263.995.200
Construccion	440,00	m2	\$ 3.350.000	\$ 1.474.000.000
<b>TOTAL</b>				<b>\$ 1.737.995.200,00</b>

**SON: MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE.**

### 14. DOCUMENTOS ANEXOS

- Reseña Fotográfica

  
**ARQ. PEDRO ANDRÉS VELANDIA BATISTA**  
**R.N.A. N°081**

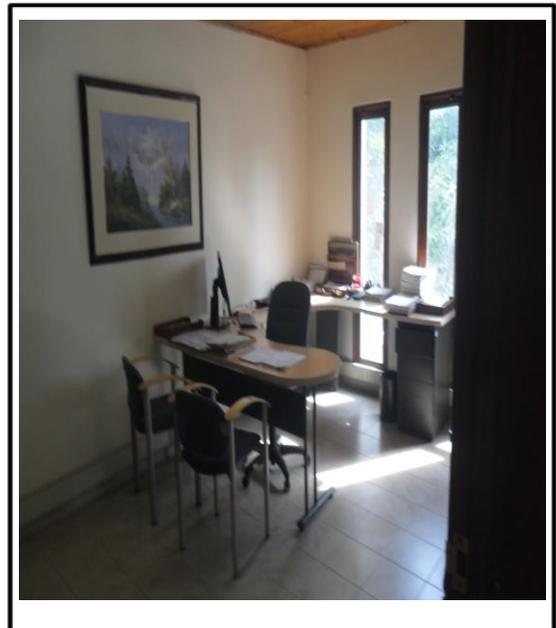
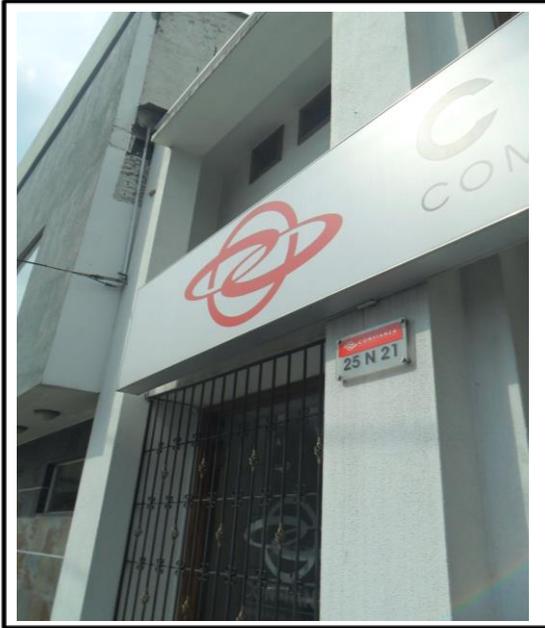
Revisó P.A.V



**LONJA NACIONAL DE INGENIEROS AVALUADORES**

Lonja de Propiedad Raíz - NIT: 900.267.761-8  
CONSULTORÍAS – ASESORÍAS – INTERVENTORÍAS

## **AVALÚO COMERCIAL RESEÑA FOTOGRÁFICA**





**LONJA NACIONAL DE INGENIEROS AVALUADORES**

Lonja de Propiedad Raíz - NIT: 900.267.761-8  
CONSULTORÍAS – ASESORÍAS – INTERVENTORÍAS

## **AVALÚO COMERCIAL RESEÑA FOTOGRÁFICA**

