PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

ELABORACION AVALUOS COMERCIALES PARA RECONSTRUCCION, RENTA Y VENTA DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Presentada a:

Dr. CARLOS ALFONSO SALAZAR S.
Director Técnico
Unidad Administrativa Especial de Bienes y Servicios
Distrito Especial, Deportivo, Cultural, Turístico, Empresarial y de Servicios de Santiago de Cali

GESTIOPOLIS S.A.S.

Santiago de Cali, Agosto 25 de 2021

GESTIOPOLIS SAS
NIT. 900.374.170-3
CARRERA 66 B No. 13 A 120 B/ BOSQUES DEL LIMONAR - Teléfonos 379 75 06 -483 76 56
gestiopolis.sas@gmail.com

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

1. MARCO NORMATIVO

Se desarrollarán las actividades teniendo en cuenta las normas particulares en la materia:

- **Ley 160 de 1994 Artículos 32, 33, 40, 41, 54.** Por el cual se crea la reforma del sistema nacional de reforma agraria y desarrollo rural campesino, se reforma el instituto colombiano de la reforma agraria y se dictan otras disposiciones. Tema: Elaboración de Avalúo comerciales para fines de reforma agraria.

- **Decreto 1420 de 1998.** por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos. Tema: Señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles.

- **Ley 546 de 1999 Artículo 50.** Por el cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales deben sujetarse el Gobierno Nacional, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y otras disposiciones. Tema: Avalúo comerciales para la ley de vivienda.

- **Ley 550 de 1999 Artículos 60,61 Y 62:** Por la cual se establece un régimen para la reactivación empresarial y la reestructuración de los entes territoriales. Tema: Avalúo comerciales en procesos de reestructuración.

- **Resolución 620 de 2008 IGAC:** Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

- **Resolución 070 de 2011 IGAC:** Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral.

- **Ley 1314 de 2009.** Por la cual se regulan los principios y normas de contabilidad e información financiera y de aseguramiento de información

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

aceptados en Colombia, se señalan las autoridades competentes, el procedimiento para su expedición y se determinan las entidades responsables de vigilar su cumplimiento. Tema: Adopción de las Normas internacionales de información financiera (NIIF).

- **Decreto 422 de 2000:** Por medio del cual se reglamentan parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y los artículos 60, 61 y 62 de la Ley 550 de 1999**.**

- **Decreto 466 de 2000:** Este Decreto reglamentario reglamenta parcialmente el artículo 50 de la Ley 546 de 1999. Tema: Artículo 1º. Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo urbano, Artículo 2° Honorarios para avalúos de inmuebles localizados en suelo diferente al urbano. Artículo 3° Valor máximo de los avalúos.

- **Ley 820 de 2003:** Tema: Renta Artículo 18. El precio mensual del arrendamiento será fijado por las partes en moneda legal pero no podrá exceder el uno por ciento (1%) del valor comercial del inmueble o de la parte de él que se dé en arriendo. La estimación comercial para efectos del presente artículo no podrá exceder el equivalente a dos (2) veces el avalúo catastral vigente. Tema: Reajuste del canon de arrendamiento Artículo 20. Cada doce (12) meses de ejecución del contrato bajo un mismo precio, el arrendador podrá incrementar el canon hasta en una proporción que no sea superior al ciento por ciento (100%) del incremento que haya tenido el índice de precios al consumidor en el año calendario inmediatamente anterior a aquél en que deba efectuarse el reajuste del canon, siempre y cuando el nuevo canon no exceda lo previsto en el artículo 18 de la presente ley.

- **Ley 1450 de 2011:** Artículo 24: Formación y actualización de los catastros. Tema: Las autoridades catastrales tienen la obligación de formar los catastros o actualizarlos en todos los municipios del país dentro de períodos máximos de cinco (5) años.

- **Ley 1673 de 2013:** Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones. Tema: Ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia.

- **Decreto 1082 de 2015:** Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional" subsección 3, Artículo 2.2.1.2.2.3.1. Avalúo comercial del bien. La Entidad Estatal o su intermediario idóneo, debe avaluar el bien objeto de enajenación.

Consultores Especialistas en Gestión Territorial
Gestiopolis s.a.s.

- **Resolución 341 de 2017 IGAC:** Por medio de la cual se establecen los criterios específicos para la delegación de funciones catastrales, el procedimiento para su valoración y se adoptan otras disposiciones.

- **Resolución Conjunta 1732 IGAC N° 221 de 2018:** Por medio del cual se establecen lineamientos y procedimientos para la corrección o aclaración, actualización, rectificación de linderos y área, modificación física e inclusión de área de bienes inmuebles.

- **Ley 1955 de 2019: Artículo 44:** Enajenación de participaciones minoritarias de las entidades estatales. Modifíquese el artículo 258 de la Ley 1450 de 2011, modificado por el artículo 162 de la Ley 1753 de 2015, el cual quedará así: **ARTÍCULO 258:** *Enajenación de participaciones minoritarias de las entidades estatales*. Las entidades estatales de cualquier orden o rama podrán enajenar directamente o a través del colector de activos de la Nación, Central de Inversiones - CISA, únicamente aquellas participaciones accionarias en las cuales la propiedad de las mismas haya sido producto de un acto en el que no haya mediado la voluntad expresa de la entidad pública o que provengan de una dación en pago y, siempre y cuando esta participación no supere el cuarenta y nueve por ciento (49%) de la propiedad accionaria de la sociedad. En todo caso, y previo a enajenar las mismas, la entidad propietaria de la participación accionaria deberá comprobar que la propiedad accionaria que ostenta fue producto de un acto en el que no medio la voluntad expresa de la entidad pública o que provino de una dación en pago. Cuando la entidad opte por enajenar la participación en una sociedad deberá dar aplicación al régimen societario al que se encuentra sometida.

- **Resolución IGAC No. 1178 de 2019:** Por la cual se establecen las tarifas para el reconocimiento y pago de honorarios a los peritos externos, por la realización de avalúos especiales de inmuebles (comerciales).

2. OBJETO

Contratar la realización de los avalúes de reposición a nuevos de renta y comerciales para para bienes inmuebles de propiedad del distrito especial de Santiago de Cali, en cumplimiento del proyecto denominado "BP - 26002563 "Fortalecimiento del inventario de los bienes inmuebles de Santiago de Cali".

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

3. METODOLOGÍA DE LA PROPUESTA

Para la ejecución de los avalúos se tendrán en cuenta las siguientes actividades:

- Identificación de la clase de avalúo que se realiza.

- Explicación de la metodología utilizada.

- Identificación y descripción del bien avaluado, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.

- Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.

- Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.

- El valor resultante del avalúo.

- La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Abierto de Avaluadores.

- Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación se indicará el método de depreciación utilizando y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

- Cuando la metodología utilice proyecciones, se señalará todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se incluirán las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que se tuvieren en cuenta para realizar la proyección.

- Si la metodología del avalúo utiliza índices, se señalarán cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

El desarrollo del producto a entregar se realizará con el método de investigación cualitativa y cuantitativa y la utilización de las fuentes de información existentes en la ciudad, de conformidad con la Normativa Vigente. En general, el estudio comprende el análisis de la información básica siguiente:

- Certificado de tradición
- Uso del suelo
- Estudio de Mercado Inmobiliario

Consultores Especialistas en Gestión Territorial
Gestiopolis s.a.s.

A partir de los insumos existentes y previo reconocimiento en sitio se establecerá el avalúo comercial del inmueble y se elaboran las memorias descriptivas correspondientes.

Los avalúos de conformidad con el artículo 19 del decreto 1420 de 1.998, tiene vigencia de un (1) año.

4. PRODUCTOS A ENTREGAR

Se hará entrega en original y en medio magnético, de veinticuatro (24) avalúos comerciales de bienes inmuebles propiedad del municipio de Santiago de Cali, los inmuebles a avaluar corresponden a los siguientes:

AVALUO PARA RECONSTRUCCIÓN A NUEVO (SEGUROS)

No.	TIPO DE PREDIO	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN PREDIAL
1	Estacion Fraydamian	Calle 13 a # 13-41	370- 148832	A017100020000
2	CAI ambiental	KILÓMETRO 9 VÍA CALI-LOBOGUERRERO.	NO tiene titullo justificativo de dominio, sin embargo por su uso y destinacion tiene el carácter de bien publico	B008100020000 B008100030000
3	Subestación Saladito	KILÓMETRO 14 VÍA AL MAR CORREGIMIENTO EL SALADITO.	370-586912	S003100040001
4	Estacion la rivera	CARRERA 1 D # 67-00	370-100785	W015700010001
5	Estacion Nueva Floresta	CALLE 44 24 B-00	370-116492	E045100170001
6	Estacion el Guabal	CARRERA 44 # 14 B-75.	370-706850	I052200140000
7	Estacion melendez	CALLE 4 # 93-00	370-162511	F023400020000
8	Estacion los Mangos	CALLE 73 # 26 M-90	370-502284 Y 370-502285	R041500010001
9	CAI Ciudad 2000	CARRERA 48 # 45-03. CALI	NO tiene titullo justificativo de dominio, sin embargo por su uso y destinacion tiene el carácter de bien publico	K104800010000
10	I.E. Tecnico Industrial Antonio Jose Camacho	Kra 16 No. 12-00	370-115197	A057200080000
11	I.E. General Alfredo Vasquez Cobo	Kra 17d # 18-23	370-161238	A071200010000
12	I.E. Jose Holguin Garces	Av 4 oeste # 23-108b	370-359488	B086001380001
13	I.E. Jose Maria Vivas Balcazar	Calle 14 #48a-32	370-121916	I038000010000
14	Secretaria de Movilidad	Carrera 3 No 56-90	370-431800	W112000010000
15	Secretaria de Salud pública	Calle 4B No. 36-00	370-543829	G009000270000

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

PREDIOS AVALUO COMERCIAL (COMPRA-VENTA)

No.	TIPO DE PREDIO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN PREDIAL
1	Casa (100% Distrito)	Carrera 31 No.17- 69 y No. 17 - 71	370-89371	I012200210000
2	Casa (100% Distrito)	Calle 21 No.3 - 27	370-115918	A042900250000
3	Apartamento 2 (100% Distrito)	KR 5N # 36N-56 APTO 2 BLOQUE 3 URBANIZACION BUENO MADRID	370-135027	C064300720000
4	Apartamento 3 (100% Distrito)	KR 5N # 36N-56 APTO 3 BLOQUE 3 URBANIZACION BUENO MADRID	370-135028	C064300730000
5	Apartamento 6 (100% Distrito)	KR 5N # 36N-56 APTO 6 BLOQUE 3 URBANIZACION BUENO MADRID	370135031	C064300760000
6	Garaje No. 2 (100% Distrito)	Carrera 3 #10-16 Edificio Colombia	370-9008	A02400013901
7	Apartamento 503 (100% Distrito)	Carrera 3A #10-12 Edificio Colombia	370-9065	A02400072901
8	Lote de terreno (0.19781% Distrito)	KR 72 N°. 57R-25 Sur, en Bogotá D.C.,	50 S-125718	AAA00117WSK
9	Lote Urbanistico	Cra 68 y 68A . Entre las calles 2A y 2bis. Barrio Caldas	370-431490	*760010100180200190001000000001

NOTA: Para la realización de los anteriores avalúos comerciales, es necesario el apoyo de la Unidad en la entrega de las fichas catastrales o tabulados de consulta en el censo catastral.

5. PLAZO O DURACION DEL CONTRATO

El tiempo de ejecución estimado de la presente propuesta es de cuatro (4) meses, para la elaboración y entrega de los avalúos requeridos.

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

6. VALOR Y FORMA DE PAGO

Para el cumplimiento de las obligaciones de la presente, se propone efectuar los pagos en virtud del artículo 2 de la Resolución No. 1178 del 24 de septiembre de 2019 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de la siguiente manera:

Precio Base de Liquidación: 1 SMMLV + Monto resultante del avalúo comercial por 10x1000 + IVA 19%, pagaderos mediante pagos parciales de acuerdo con facturación, aprobados previamente por el supervisor del contrato.

La validez de la presente oferta es de quince (15) días.

Atentamente,



JAIRO CUEVAS
Representante Legal

Proyectado: Carolina Cuevas Mejia – Área Administrativa

Copia: Archivo

Consultores Especialistas en Gestión Territorial