PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

ELABORACION Y/O ACTUALIZACION

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, Enero de 2022

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

- **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 actualización de avalúos de reposición y realización de avalúos comerciales de renta y comerciales de bienes inmuebles de propiedad del Distrito Especial 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 cuarenta (40) avalúos comerciales *(ACTUALIZACION - RECONSTRUCCION A NUEVO - SEGUROS)* Y veintiún (21) avalúos comerciales (*RENTA*) de bienes inmuebles propiedad del Distrito Especial de Santiago de Cali:

AVALUO PARA RECONSTRUCCIÓN A NUEVO (SEGUROS)

No.	PREDIO No.	TIPO DE PREDIO
1	Cra. 5 # 6-64	Teatro Municipal
2	Cra. 3 # 12-28	Teatro Jorge Isaac
3	Avenida 2 Norte # 10-70	Complejo C.A.M
4	Carerra 10 # 12 - 15	Palacio de Justicia
5	Carrera 5 # 6 - 5	Centro Cultural - Antigua FES
6		Coliseo del Pueblo
7	Cra. 25 #14c50	Coliseo Mariano Ramos - Maria Isabel Urrutia
8	Carrera 52 con Calle 2	Unidad Deportiva Alberto Galindo
9	Entre las carreras 34 y 36 con diagonal 28	Unidad Deportiva San Fernando
10		Unidad Deportiva Jaime Aparicio
11	Calle 12 # 1- 12 Centro	Edificio Coltabaco
12	Oeste, Cra. #5-105	Museo arte La Tertulia
13	Cra. 5 #7-02	Edificio Proartes
14	Avenida 6N # 13N-50	Edificio Boulevard de la Sexta
15	Avenida 6Norte # 6 - 104	Edificio San Marino
16	Avenida 5AN # 20-08	Edificio Fuente Versalles
17	Av. 2 Nte. #10 Norte-1 a 10 Norte-75	Plazoleta Jairo Varela
18		I.E Nuevo Latir
19	Avenida 4 Oeste #19-72 Terrón Colorado	C.A.L.I 1
20	Avenida 3CN #47AN 18 Vipasa	C.A.L.I 2

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

21	Carrera 9 # 2-91 San Antonio	C.A.L.I 3
22	Calle 44 # 1H 44 Manzanares	C.A.L.I 4
23	Carrera 1D # 65 - 00 La Rivera	C.A.L.I 5
24	Carrera 8N #70A 16 Los Guaduales	C.A.L.I 6
25	Calle 73 con Carrera 7M Alfonso López	C.A.L.I 7
26	Calle 39 Con Carrera 13 Las Américas	C.A.L.I 8
27	Carrera 16N # 15-79 Aranjuez	C.A.L.I 9
28	Calle 14B # 41- 25 El Guabal	C.A.L.I 10
29	Carrera 33A con calle 31 San Carlos	C.A.L.I 11
30	Calle 44 con carrera 24C Nueva Floresta	C.A.L.I 12
31	Carrera 72C con carrera 28 El Poblado I	C.A.L.I 13
32	Carrera 27 # 78A - 04 Bonilla Aragón	C.A.L.I 14
33	Carrera 41B # 41B con Calle 50 El Vallado	C.A.L.I 15
34	Calle 38 con Carrera 41 La Unión	C.A.L.I 16
35	Calle 13B con 64 y 65 Bonilla Aragón	C.A.L.I 17
36	Calle 4 con Carrera 94 Meléndez	C.A.L.I 18
37	Calle 8 # 32- 07 El Cedro	C.A.L.I 19
38	Carrera 52 con Calle 2 Siloé	C.A.L.I 20
39	Carrera 23 # 120- 00 Decepaz	C.A.L.I 21
40	Carrera 127 # 22A 60 Parcelaciones Pance y La Maria	C.A.L.I 22

PREDIOS AVALUO COMERCIAL (RENTA)

CANT.	TIPO DE PREDIO	DIRECCION	MATRICULA INMOBILIARIA	IDENTIFICACIÓN PREDIAL/REFERENCIA CATASTRAL
1	LOCAL COMERCIAL 45-A	CARRERA 6 16-47 SEMISOTANO CENTRO COMERCIAL "MEGACENTRO INTERNACIONAL" P.H	**370-485493**	**A03960110090116**
2	LOCAL COMERCIAL 44-A	CARRERA 6 16-47 SEMISOTANO CENTRO COMERCIAL "MEGACENTRO INTERNACIONAL" P.H	**370-485492**	**A039601090901**
3	LOCAL COMERCIAL 035-A	CARRERA 6 16-47 SEMISOTANO CENTRO COMERCIAL "MEGACENTRO INTERNACIONAL" P.H	**370-485483**	**A039601000901**

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

4	DEPOSITO 27.	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336901**	**J061204550000**
5	LOCAL 5-42.	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336785**	**J061203410000**
6	LOCAL 5-41	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336784**	**J061203400000**
7	LOCAL 5-40	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336783**	**J061203390000**
8	LOCAL 5-39	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61. EDIF. CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H.	**370-336782**	**J061203380000**
9	LOCAL 5-38	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336781**	**J061203370000**
10	LOCAL 4-32	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336725**	**J061202810000**
11	LOCAL 4-31	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336724**	**J061202800000**
12	LOCAL 4-30	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336723**	**J061202790000**
13	LOCAL 4-29	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336722**	**J061202780000**
14	LOCAL 4-28	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336721**	**J061202770000**
15	LOCAL 4-27	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336720**	**J061202760000**
16	LOCAL 3-66	CALLE 31N 2BN-49/53/57/61 CENTRO COMERCIAL SANTIAGO P.H	**370-336677**	**J061202330000**
17	LOCAL 31	CALLE 10 74-A-12 EDIF. "SORRENTOCOMERCIALES CAPRI #1 URB/CIUDAD CAPRI-CALI. 1 PISO	**370-284551**	**K071601830000**

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

18	LOCAL 30	CALLE 10 74-A-12 EDIF. "SORRENTOCOMERCIALES CAPRI #1 URB/CIUDAD CAPRI-CALI. 1 PISO	**370-284550**	**K071601820000**
19	GARAJE No. 747	AVENIDA 4 NORTE CENTRO COMERCIAL LA PASARELA-TORRE PARQUEADEROS	**370-331257**	**B029404190000**
20	GARAJE No. 748	AVENIDA 4 NORTE CENTRO COMERCIAL LA PASARELA-TORRE PARQUEADEROS	**370-331258**	**B029404200000**
21	LOTE 2	LOTE 2 BARRIO LA PRIMAVERA	**370-395800**	**E020000020000**

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 tres (3) meses, para la elaboración y entrega de los avalúos requeridos.

6. VALOR Y FORMA DE PAGO

Para el cumplimiento de las obligaciones de la presente, se propone la siguiente forma:

A- Para la actualización de los avalúos de reposición a nuevo (40), un (1) SMLMV más el IVA 19%, para un valor total de CUARENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M7CTE ($47.600.000).

B- Para los avalúos comerciales de renta (21), sírvase 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:

Consultores Especialistas en Gestión Territorial

Precio Base de Liquidación: Un (1) SMMLV + Monto resultante del avalúo comercial por 1x1000 + 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

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