CONSULTORIA DE INGENERÍA & DESARROLLO URBANO

AVALÚOS, CONSULTORÍA DE INGENIERÍA Y PROCESOS

Cotización Avalúos Comerciales IVP

DEPARTAMENTOADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Junio 06
de 2024

CALI

301-4606980 DIRECCION@CIDU.COM.CO WWW.CIDU.COM.CO CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Bogotá, D.C., junio 06 de 2024

Señor
ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DISTRITAL
Atn. Ing. Alexander Montealegre Trujillo
Cali

Referencia: Cotización para la elaboración de los Avalúos Comerciales de predios definidos como puntos muestra en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali para determinar el Cálculo del Índice de Valoración Predial – IVP.

Respetado Ingeniero Montealegre:

Respondiendo a su solicitud, la firma **CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S.,** está interesada en ofrecer sus servicios técnicos expresados en la referencia; por lo que adjunto a la presente Propuesta Técnica y Económica, encontrará una breve presentación de nuestra firma.

Cualquier información sobre el particular con gusto la suministraremos en el momento que estime conveniente.

Cordialmente,

Ing. JONATHAN ORTIZ CASTAÑO
Director General

PROPUESTA EJECUTIVA

OBJETIVO

Elaborar los Avalúos Comerciales de predios definidos como puntos muestra en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali para determinar el Cálculo del Índice de Valoración Predial – IVP, como insumo esencial al Observatorio Inmobiliario Catastral en la caracterización del crecimiento económico y dar apoyo en los procesos internos y externos de la administración municipal." en desarrollo del Proyecto "Mejoramiento del Mercado Inmobiliario del Santiago de Cali" EBI: 26004810.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Elaborar cronograma, informes, actas parciales y finales de las actividades en los formatos diseñados por la Subdirección:

2. Presentar el cronograma de trabajo para el desarrollo del objeto contractual de las comunas asignadas para la aprobación del supervisor.

3. Garantizar la permanencia y participación de los profesionales que oferta en la ciudad de Cali durante los periodos y actividades de la ejecución de la consultaría de acuerdo con el cronograma, adicionalmente para las presentaciones, discusión y aprobación de los productos según el tema. Los especialistas deberán suscribir todos los productos en los que hayan participado y estar disponibles como mínimo para la presentación de los mismos en Cali.

4. Realizar investigación de mercado para soportar los avalúos comerciales realizados a los puntos de investigación de las comunas asignadas:

5. Capturar y ubicar espacialmente las ofertas inmobiliarias utilizadas para la determinación de avalúos comerciales y registrar los respectivos soportes fotográficos.
   Las ofertas inmobiliarias deberán contar con la norma y usos del suelo del POT vigente.

6. Realizar las visitas correspondientes a los mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra para la realización

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

de los avalúos Para el cálculo del IVP las cuales deben contener los respectivos registros fotográficos.

7. Reportar los predios con dificultades en las visitas para su respectivo ingreso, con el fin de que estos sean reemplazados por la Subdirección de Catastro Municipal.

8. Realizar la investigación de mercado necesaria para dar soporte a los avalúos comerciales. Lo que incluye la captura y depuración de ofertas inmobiliarias, transacciones y arriendos, discriminando el valor resultante del terreno y el valor asignado a la construcción. En el caso de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal debe tenerse en cuenta los valores integrales de las áreas privadas.

9. Realizar los avalúos comerciales de mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro para la realización de los avalúos para el cálculo del IVP (Índice de Valoración Predial), con sus respectivos soportes, en concordancia con las metodologías establecidas en la Resolución No 620 de 2008 del IGAC para el área urbana del Municipio de Santiago de Cali, los cuales deberán ser entregados en los formatos establecidos por la Subdirección de Catastro Municipal.

10. Entregar informes técnicos de cada una de las actividades en los formatos diseñados por la Subdirección de Catastro Distrital.

11. Asistir con obligatoriedad a los comités virtuales y/o presenciales definidos por la Subdirección de Catastro Distrital para el desarrollo del contrato.

12. Atender las sugerencias que el Distrito de Santiago de Cali - Departamento Administrativo de Hacienda Distrital a través del Supervisor del Contrato considere convenientes y pertinentes para la correcta ejecución del objeto contractual.

13. Mantener la reserva de toda la información utilizada en el desarrollo del objeto contractual para que no se reproduzca, copie o divulgue sin la debida autorización de la Subdirección de Catastro Distrital para lo cual se deberá suscribir por todos los integrantes del equipo de trabajo los respectivos acuerdos de confidencialidad.

14. Cumplir para el desarrollo del objeto y obligaciones con el marco legal y reglamentario que gobierna la función catastral y concretamente el tema valuatorio.

UBICACIÓN DEL ESTUDIO

Ubicado en el municipio de Cali, los cuales se encuentran espacializados de la siguiente manera:



Fuente: Google Maps

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

EQUIPO TÉCNICO

La coordinación técnica estará en cabeza del Director del Proyecto, con profesión ingeniero catastral y geodesta, especialista en avalúos, con experiencia en coordinación de proyectos de avalúos comerciales de inmuebles urbanos, rurales y especiales, avalúos masivos ante entidades públicas como la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, al igual que la coordinación y elaboración de proyectos valuatorios de inmuebles en el sector privado con firmas reconocidas como Covinoc, Compañía de Gerenciamiento de Activos CGA, UT GASA en convenio con la Dirección nacional de Estupefacientes DNE y la Sociedad de Activos Especiales SAE, Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – FEDELONJAS, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá. Así mismo como la asesoría y dirección de proyectos valuatorios para normas NIIF de inmuebles, maquinaria, muebles y enseres para firmas de talla internacional como de renombre nacional como Home Sentry, Permoda, Dupree, Salsas del Casino, Telenorma, Figurazione, Supersociedades.

El trabajo será realizado por el director en compañía de un equipo de Ingenieros Catastrales y Geodestas (especialistas en avalúos) - Profesionales Avaluadores con experiencia en el sector público y privado, en áreas urbanas y rurales en todo el territorio nacional, con base a los requisitos técnicos del perfil profesional exigidos en la invitación de la licitación.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

COORDINACIÓN

JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO

Ingeniero Catastral y Geodesta, Especialista en Avalúos de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, diplomado en Normas Internacionales de Contabilidad e Información Financiera NIC-NIIFs del Centro Iberoamericano de Estudios Internacionales, Maestría en Conservación del Patrimonio Cultural Inmueble de la Universidad Nacional de Colombia (Actualmente suspendida) y Registro Abierto de Avaluadores – RAA en todas las categorías habilitadas a nivel nacional.:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Obras de Infraestructura
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Adicionalmente, cuenta con amplios conocimientos en la actividad valuatoria y catastral del país, reflejados en la formulación de la metodológica para la determinación de valores comerciales de inmuebles especiales con clasificación de suelo protegido, valoración de planes parciales, predios dotacionales, desarrollo de metodologías para la valoración de derechos de edificabilidad generada por Bienes de Interés Cultural, al igual que la formulación de procesamientos matemáticos autónomos para el cálculo masivo de la Plusvalía, entre otros. De igual manera ha participado en la investigación de los Estudios del Valor del Suelo Rural de la Sabana de Bogotá y Urbano en la ciudad de Bogotá, y en el mejoramiento y desarrollo de metodologías de Avalúos Masivos y Plusvalía para entidades estatales.

Al nivel docente ha sido conferencista de Metodologías de Valoración para entidades estatales y alcaldías, docente y conferencista de la Universidad Nacional de Colombia, la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, la Asociación de

Avaluadores Profesionales y Lonja Inmobiliaria de Colombia – AVALUA, además de la institución educativa EDUAMERICA.

A nivel internacional ha participado con las ponencias "Valoración de franjas de terreno con afectación vial", "Cálculo del efecto plusvalía mediante programación orientada a objetos y algoritmos genéticos" y "Valoración de usufructo de bienes inmuebles" en los congresos de la Unión Panamericana de Avaluadores UPAV 2021 y 2022, al igual que en el Segundo Congreso Mundial de Avalúos.

En su trayectoria profesional ha participado en todas las etapas de procesos avalúos comerciales y en la determinación del Índice de Valoración Predial (IVP) con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Ente rector de avalúos en Colombia), mientras que en el ámbito privado ha realizado la ejecución y coordinación de proyectos de valoración de inmuebles y activos de entidades financieras como BBVA, Colpatria, BCSC, al igual que la coordinación técnica en proyectos de valoración inmobiliaria para entidades de orden internacional como Covinoc, y de orden nacional como UT GASA en convenio con la Dirección Nacional de Estupefacientes y la Sociedad de Activos Especiales, entre otras.

En el manejo de tecnología soporte para los procesos valuatorios, es experto en el análisis de cartografía, fotogrametría, procesamiento e interpretación de imágenes convencionales y no convencionales, Sistemas de Información Geográfica – SIG, entre otros, al igual que en el manejo de herramientas de software como AutoCad, ArcGis, QGIS, que permiten una visión holística para el análisis de procesos valuatorios.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

CERTIFICACIÓN DE CALIDAD

CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S., ciñe sus procedimientos a lo estipulado en las normas sobre calidad y gestión de calidad ISO y de manera conjunta a las normas internacionales de valuación IVSC y a la normatividad colombiana.

Los directores de la empresa cuentan con los siguientes registros y certificaciones:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Obras de Infraestructura
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares
- Semovientes y Animales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

Certificación internacional como auditor interno en sistema de gestión de tecnología de la información ISO 20000:2011, emitida por Bureau Veritas.

Certificación internacional como auditor interno en sistema de gestión de calidad ISO: 9001:2015, emitida por ICONTEC.

Certificación internacional como auditor interno NORMA ISO-19011, emitida por TÜV Rheinland y el Centro Iberoamericano de estudios internacionales, avalado por la ONAC (Organización Nacional de Acreditación en Colombia) y por el Centro de Acreditación Alemán DAKKS – Deutsche Akkreditierungsstelle.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

SOPORTE TÉCNICO

CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S., cuenta con un equipo de profesionales adscritos, en donde podemos encontrar Ingenieros catastrales y geodestas, Ingenieros industriales, Ingenieros mecánicos, Ingenieros topográficos, Ingenieros ambientales, Ingenieros forestales, Ingenieros civiles, Ingenieros de sistemas, arquitectos, abogados urbanistas y contadores públicos.

Profesionales con estudios de postgrado en avalúos. Estudios en sistemas de información geográfica, planeación, medio ambiente, economía y gerencia de proyectos.

Manejo de software especializados en cartografía digital y de base de datos, diseño, procesos industriales. Productos terminados en formato digital.

Participación en talleres y seminarios de actualización en técnicas y temas afines al sector inmobiliario y de la construcción, procesos industriales, normas internacionales de información contable y financiera NIC-NIIF.

COMITÉ

Para cada avalúo se realiza un Comité Técnico en el que se hace la interventoría y control de calidad de todos los aspectos evaluados en los informes, en cabeza del coordinador del proyecto.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

CLIENTES CIDU

Alcaldía	Grandes superficies	Sector financiero	Sector salud	Entitades estatales	Constructoras	Otros sectores comerciales
Alcaldía de Fusagasugá	Cencosud	Banco de Bogotá	Cruz Roja Colombiana	Enel	Cimento	Koaj Permoda Ltda
Home Sentry	Itaú	Keralty	Acueducto	Oikos Constructora	Univergy Solar	
		Colsanitas	Grupo Energía Bogotá	Amarilo	Team Avanza	
				Constructora Bolívar	Hoteles Tequendama	
			Metro Línea 1	Colpatria	Carmel Club Campestre	
			Aeronáutica Civil	Cusezar	Grupo Cobrac's	
				totem constructora	Harinas El Lobo	

301 - 4606980

WWW.CIDU.COM.CO

DIRECCION@CIDU.COM.CO

CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

AFILIACIÓN LONJA

CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S., se encuentra inscrita en las siguientes LONJAS:

- Asociación de Avaluadores Profesionales y Lonja Inmobiliaria de Colombia -AVALUA, desde el doce (12) de febrero de dos mil diecisiete (2017).

- Lonja Colombiana de ingenieros- LONCOL, desde el 14 de septiembre de dos mil veintidós (2022).

JONATHAN FERNEY ORTIZ CASTAÑO, se encuentra inscrito como persona natural en la Asociación de Avaluadores Profesionales y Lonja Inmobiliaria de Colombia -AVALUA, desde el veinte (20) de mayo de dos mil doce (2012).

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

ASPECTOS METODOLÓGICOS

En los trabajos de avalúos se siguen los parámetros técnicos definidos por el ente rector en la materia Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, el International Valuation Standards Council - IVSC, Normas Internacionales De Información Contable Y Financiera – NIC/NIIF.

Los avalúos comerciales se realizan con base en la siguiente reglamentación:

Normas Colombianas De Valuación

- 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 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, (Marco de Ley 388 de 1997).

Referencias Normativas Colombianas

- NTS S01 – Bases para la determinación del valor de mercado.
- NTS S04 – Código de Conducta del valuador.
- GTS G02 – Conceptos y principios Generales de Valuación.
- GTS E01 – Valuación de bienes inmuebles.
- GTS E04 – Valuación de bienes inmuebles rurales.
- Norma Icontec NTS 1-1

Normas internacionales de valuación del IVSC

- Notas de Guías:
- GN 5 – Valuación de Bienes Muebles
- GN 8 – El Enfoque del Coste para los Estados Financieros (DRC)
- IVS: 2005 – Normas Internacionales de Valuación. Tipos de Bienes.

Todos nuestros avalúos basan la determinación del valor en los siguientes métodos valuatorios:

Método de comparación de mercado
Es la técnica valuatoria, que busca establecer mediante la investigación de mercado, oferta y transacciones de inmuebles con similares características al que se avalúa, con el fin de calificar cada uno para así llegar al valor comercial. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método 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.

Método de capitalización de rentas
Este método busca establecer el valor comercial, mediante el análisis de ganancias de un bien a partir de la renta o los diferentes ingresos que pueda obtener el bien o inmuebles de características similares y de acuerdo a las características propias del inmueble a avaluar, con una tasa de capitalización o interés.

Método (técnica) residual
Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

RECURSOS Y PRODUCTOS

INFORMACIÓN REQUERIDA

Como información mínima **CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S.**, requiere para la elaboración del estudio de valoración del predio solicitado:

- Carta de presentación o autorización de ingreso para los avaluadores encargados de realizar la visita de campo o acompañamiento por un funcionario.
- Cartografía física y/o digital del predio (Si existe).
- Certificado de tradición y libertad de los predios (Si existe).
- Escrituras públicas de adquisición del predio o documento que haga sus veces.
- Certificado de uso de suelo (Si existe).
- Licencia de construcción y/o urbanismo (Si existe).
- Base de datos de predios a valorar.

VISITA DE CAMPO

Como medida de seguridad, **CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S.**, requiere que el día acordado para la inspección física del predio, se cuente con el acompañamiento permanente de un propietario o con la debida carta de presentación o autorización de ingreso.

SEDES DE TRABAJO

Los informes serán elaborados en la Sede Principal de **CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S.**, en la ciudad de Bogotá.

INSUMOS

Los implementos de papelería y equipos serán aportados por **CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S.**

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

ENTREGABLES

Remitir un informe consolidado con los siguientes entregables en medio físico y digital en cumplimiento a las políticas de Gestión Documental Vigente en el Municipio de Santiago de Cali de acuerdo a la Ley 594 de 2000:

1. Documento plan de trabajo y cronograma detallado para el desarrollo y cumplimiento del objeto contractual.

2. Captura de ofertas inmobiliarias georreferenciadas y depuradas para dar soporte al estudio económico en formato Excel y GDB, dichas ofertas inmobiliarias deberán tener como soporte el registro fotográfico correspondiente.

3. Documento con la metodología de trabajo, soportado con las memorias de cálculo en formato Excel entregado por la Subdirección de Catastro para la construcción de los avalúos de mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra por el Municipio de Santiago de Cali para la realización del Cálculo del IVP (Índice de Valoración Predial).

4. Base Cartográfica: Se deberán entregar las ofertas inmobiliarias encontradas en la investigación de mercado en el área urbana en una base de datos georreferenciada en el Sistema de Referencia Magna Sirga Cali con Coordenadas XY, y los avalúos resultantes en una base de datos georreferenciada donde se indique claramente su ubicación espacial en formato GDB.

5. Fichas de avalúos comerciales de los puntos muestra e información georreferenciada en formato GDB y PDF, entregada en físico y medio magnético en un Disco Externo.

6. Informe técnico final de avalúos comerciales con la caracterización de las comunas de estudio.

7. Actas e informes técnicos en caso de ser requeridos en el marco del cumplimiento del objeto contractual. (Digital e Impreso).

8. Actas de aprobación de los productos de conformidad con los comités técnicos desarrollados para la aprobación de estos.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

9. El informe técnico final deberá ser entregada en físico y medio magnético en un Disco Externo.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

SERVICIOS ADICIONALES

Levantamiento arquitectónico de precisión 2D y 3D

En los predios de alta complejidad, donde se requiera una inspección física construcciones de alto detalle, **CIDU S.A.S.** cuenta con instrumentos de alta precisión para el levantamiento arquitectónico y de áreas mediante escáner Matterport Pro:

La fotogrametría es una técnica para determinar las propiedades geométricas de los objetos y las situaciones espaciales a partir de imágenes fotográficas, que contribuye al levantamiento de la información con mayor precisión y detalle. El Escáner láser 3D nos entrega un modelo detallado de Vista de las condiciones generales, Recorridos virtuales, cálculo de áreas entre otros.

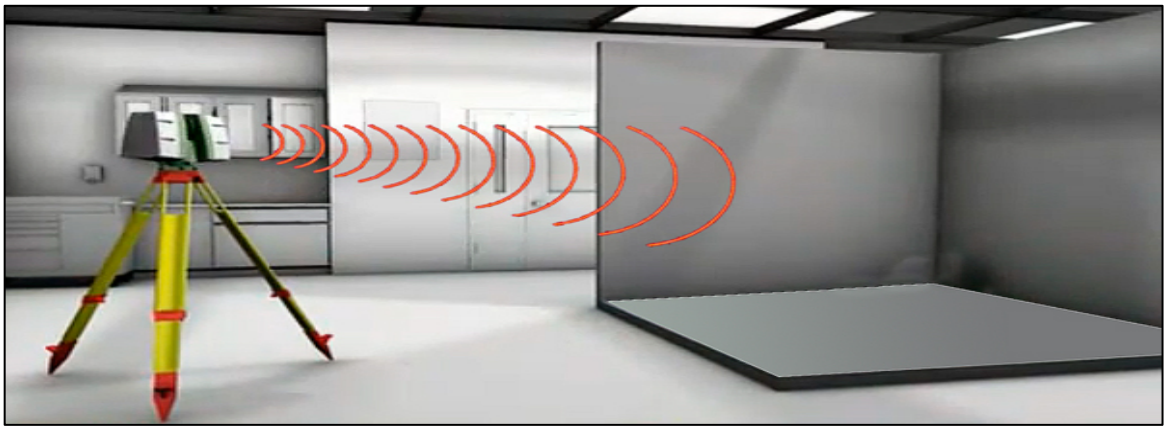


Imagen. Levantamiento con escáner 3D – Matterport Pro



Imagen. Ejemplo de levantamiento.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Ortofotos

En los predios donde se necesite verificar un área de gran superficie, **CIDU S.A.S.** brinda el servicio de levantamiento general u ortofoto mediante dron:

Los levantamientos con drones permiten obtener modelos digitales del terreno mucho más detallados y precisos y de mejor calidad. La tecnología de los drones ha constituido un gran avance para la construcción de gran cantidad de infraestructuras, edificaciones (tanto públicas, como privadas o de carácter industrial) y en muchos otros sectores.

Además, se consigue una cantidad de información que antes no se podía estudiar porque los drones son capaces de llegar a lugares de difícil acceso. Y de una manera mucho más rápida y segura que los métodos tradicionales. Los drones son capaces de cubrir entre 100 y 5.000 hectáreas de terreno en un día, con lo que se consigue un importante ahorro de tiempo y de costes.

Otra de las ventajas de los levantamientos mediante dron es la posibilidad de generar representaciones en 3D (Modelos digitales de elevación). Por otro lado, como son imágenes de alta resolución y están disponibles inmediatamente la calidad, precisión y rapidez en los resultados finales se incrementa.

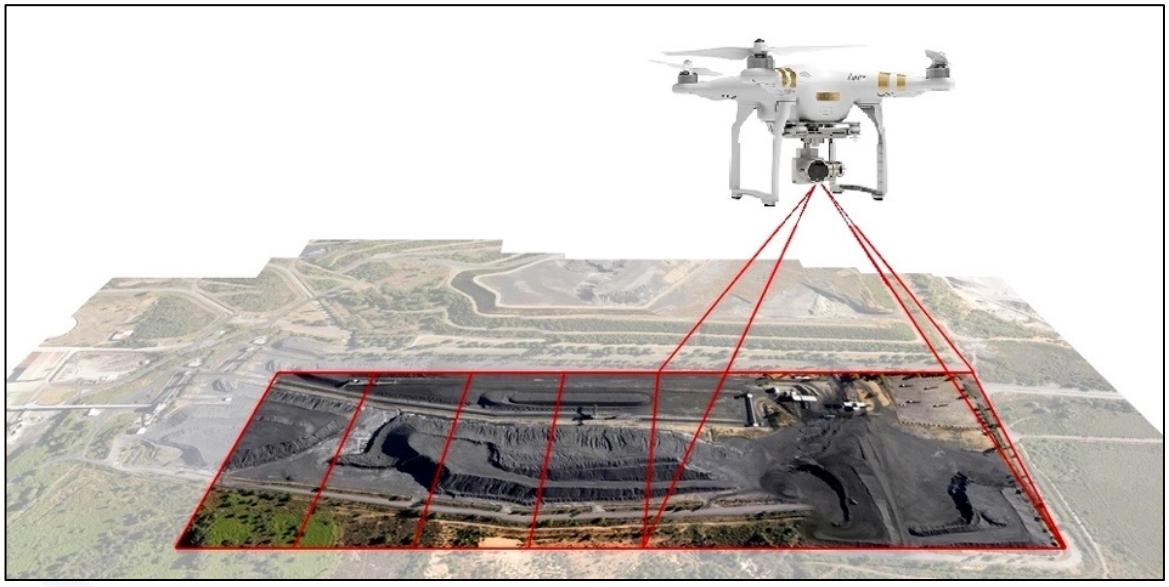


Imagen. Ejemplo de levantamiento.

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Sistema de Información Geográfica – SIG normativo

CIDU S.A.S. ha implementado un SIG en el software QGIS, donde ha compilado la norma urbanística general a nivel nacional y de la mayoría de ciudades capitales del país, entre otros municipios de gran demanda inmobiliaria, con el fin de facilitar la consulta de los parámetros normativos de uso y edificabilidad de los predios, lo que permite en gran medida disminuir los tiempos de desarrollo de los avalúos de los predios NPH – No Sometidos a Propiedad Horizontal.

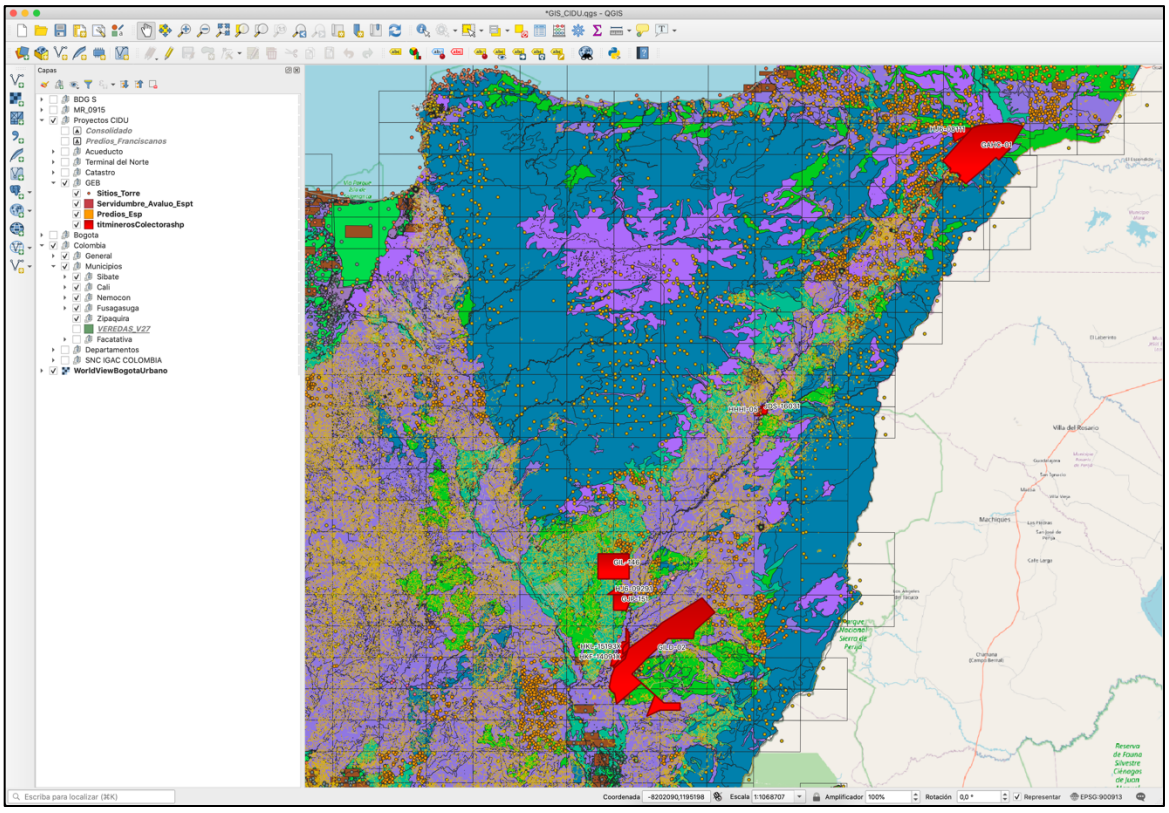


Imagen. GIS Normativo – Elaboración Propia

PROPUESTA ECONÓMICA

Para la elaboración de los Avalúos Comerciales de los predios definidos como puntos muestra en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali para determinar el Cálculo del Índice de Valoración Predial – IVP, como insumo esencial al Observatorio Inmobiliario Catastral en la caracterización del crecimiento económico y dar apoyo en los procesos internos y externos de la administración municipal." en desarrollo del Proyecto "Mejoramiento del Mercado Inmobiliario del Santiago de Cali" EBI: 26004810, se proponen los siguientes aspectos económicos:

No. ARTICULO	Código UNSPSC	SERVICIOS	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO (COL $)	VALOR IVA 19%	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO Y DEMÁS IMPUESTOS Y DEDUCCIONES	VALOR TOTAL
1	80131802	Avalúos Comerciales Corporativos IVP Urbano	Avalúos comerciales de mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro	1.549	1	$ 280.000	$ 53.200	$ 333.200	$ 516.126.800

Se anexa documento en .xls y .pdf denominado "32311_JHONATAN_ORTIZ_ANEXO_2"

NOTAS GENERALES:

- Para efectos de realizar la cotización, se tiene en cuenta la ubicación de los predios.
- En el cálculo de las tarifas se tuvieron en cuenta factores de complejidad técnica.
- **Esta propuesta tiene una vigencia de noventa (90) días hábiles.**

Cordialmente,

Ing. JONATHAN ORTIZ CASTAÑO
Director General – Representante Legal

301 - 4606980
WWW.CIDU.COM.CO
DIRECCION@CIDU.COM.CO
CARRERA 11B No. 119 – 52 BOGOTÁ D.C. – COLOMBIA

Bogotá D.C., 5 de junio de 2024
OS AV 0061-24

Doctor
ALEXANDER MONTEALEGRE TRUJILLO
Subdirección de Catastro
Santiago de Cali

ASUNTO: Propuesta para la elaboración del IVP Urbano 2024 del municipio de Santiago de Cali.
Radicado 20244131050003191l

Respetado Dr. Trujillo.

De acuerdo con la solicitud realizada, nos permitimos adjuntar nuestra propuesta (estudio de mercado) para la ejecución del avalúo de los predios para el cálculo del Índice de Valoración Predial -IVP del área Urbana de Santiago de Cali para el año 2024.

Cualquier aclaración o información adicional con gusto la suministraremos en el momento que consideren oportuno.

Seria grato para nosotros poder volver a trabajar con ustedes en la ejecución de este tipo de proyectos.

Sin otro particular,

WILSON SUÁREZ MERCHÁN
Gerente y Representante Legal

Dir: Carrera 11# 71-41 Of. 607 Bogotá D.C.
Tels.: 3177859 / 8017801
web: www.apra.com.co – **e-mail:** info@apra.com.co

OFERTA ECONÓMICA

1. Objeto

Desarrollar los Avalúos Comerciales de predios definidos como puntos muestra en el área Urbana del Municipio de Santiago de Cali para determinar el Cálculo del Índice de valoración Predial – IVP, como insumo esencial al observatorio inmobiliario de la Subdirección de Catastro Municipal en la caracterización del crecimiento económico, en desarrollo del Proyecto, "Fortalecimiento del Mercado Inmobiliario del Distrito Santiago de Cali", EBI-26004810.

2. Alcance Contractual

Determinar el avalúo comercial de mil quinientos cuarenta y nueve (1549) predios definidos como puntos muestra, por la Subdirección de Catastro Municipal.

3. Actividades

Dentro de los alcances a realzar se establecen los siguientes:

- Se visitará cada uno de los predios definidos como puntos muestra urbana.
- Se reportarán los predios con dificultades para el ingreso a las visitas y reemplazar los puntos iniciales por predios reemplazo los cuales son suministrados por la Subdirección de Catastro.
- Se realizará una plena identificación de cada predio en medios cartográficos digitales y análogos.
- Se tomará el registro fotográfico de cada uno de los predios, organizándolos en carpetas y fotos en herramienta web de almacenamiento documental.
- Se determinará el valor comercial de los inmuebles visitados, identificando las características principales de las zonas.
- Se aportará la investigación económica y análisis normativo de los predios muestra, realizando el avalúo comercial de terreno y construcción, y digitando los valores en archivos de Excel como sabana de avalúos, deberá identificar los predios que presenten cambios físicos (áreas, destino económico, número de pisos, etc.) con respecto a la información suministrada por catastro, agregando en una columna una observación sobre el cambio encontrado en el predio.
- Se elaborará la capa geográfica del mercado, sumando a ello la elaboración de los mapas necesarios para el desarrollo del proyecto.

- Se realizará la investigación de mercado georreferenciado correspondiente, con el fin de dar soporte al valor comercial establecido, en la meda de lo posible se utilizarán dispositivos móviles con colectores de información sistemas de información geográfica-GIS.
- Se acompañará técnicamente a los comités de avalúos cuando se requiera para soportar el proceso.
- Entrega de informes mensuales y final.

4. Recurso humano

La ejecución de esta labor estará a cargo de un grupo interdisciplinario de profesionales e ingenieros, con amplio conocimiento en las diversas áreas necesarias para el cabal desarrollo de las actividades previstas y bajo la dirección del Ing. WILSON SUÁREZ MERCHÁN.

Adicionalmente APRA SA.S., garantiza que todo el equipo de profesionales encargados de la ejecución y los avaluadores cuentan con la experiencia, capacitación de seguridad y salud en el trabajo, afiliaciones al régimen de seguridad social, etc.

5. Propuesta económica

CANTIDADES Y VALORES ESTUDIO DE MERCADO IVP CALI AÑO 2022						
Descripción del bien o servicio	Unidad de medida	Cantidad	Valor unitario	Valor total sin IVA	IVA 19%	Valor total con IVA
GRUPO A: Avalúos Comerciales para predios Urbanos	PREDIO	1549	$ 200.000	$ 309.800.000	$ 58.862.200	$ 368.662.000

Notas:

- Nuestra propuesta cumple con todas las especificaciones descritas en le ficha técnica para el cálculo del Índice de Valorización Predial – IVP, remitida el día de hoy 5 de junio de 2024.
- El valor contempla la totalidad de costos del servicio (pólizas, transporte, desplazamiento, alojamiento, viáticos, etc.).
- Ver anexo 2. Oferta económica.

6. Vigencia de la oferta

La presente oferta de servicios tiene una validez de 90 días contados a partir de la presentación.

7. Comunicación

Para cualquier consulta relacionada con esta cotización, no dudes en contactar a los siguientes responsables:

- Edwin Sánchez Salazar (Director Gestión de Avalúos) – edwin.sanchez@apra.com.co
- Rubén Beltrán (Coordinador Gestión de Avalúos) – ruben.beltran@apra.com.co

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
www.cali.gov.co

No. 2024-4131050-002124-2

Asunto: Cotización avalúos c omerciales IVP Cali Urbano y

Fecha Radicado 07/06/2024 08:41:35

Usuario Radicador IVAN.PUENTE Folios:
Destino Subdireccion de Catastro Municipal
Remitente (CIU) SALMER AVALUOS Y CONSUL ID: 6623564
Visite Nuestra Pagina - http://www.cali.gov.co
Santiago de Cali (Valle del Cauca) Cam Torre Alcaldia, Linea 195



ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Catastro, Informacion <info.catastro@cali.gov.co>

Cotización avalúos comerciales IVP Cali Urbano y Rural

1 mensaje

OSCAR MOLANO TORRES <gerencia.salmer@gmail.com> 6 de junio de 2024, 22:34
Para: "info.catastro@cali.gov.co" <info.catastro@cali.gov.co>

Buenas noches

Reciban un cordial saludo

Por medio del presente me permito adjuntar las cotizaciones de avalúos rurales y urbanos para el IVP Cali.

Gracias por tenernos en cuenta.

--
Cordialmente,

Oscar Alfonso Molano Torres
Gerente
Salmer Avalúos y Consultorías.

3143827830 | 3144609795

gerencia.salmer@gmail.com

KR 52 No. 19 - 65 Sur

4 adjuntos

32151_SALMER_INGENIERIA_SAS_ANEXO_2 (1).xls
19K

COTIZACIÓN IVP RURAL.pdf
555K

COTIZACIÓN IVP URBANO.pdf
555K

32181_SALMER_INGENIERIA_SAS_ANEXO_2.xls
18K

1. NOTAS DE DILIGENCIAMIENTO
1. EL formato de cotización no podrá ser modificada en los ítems *DESCRIPCIÓN, CANTIDAD y UNIDAD DE MEDIDA.*
2. El valor total tanto para el ítem requerido, además del IVA a que se hace mención, debe contemplar los demás impuestos, tasas como contribuciones de carácter nacional y/o distritales legales, costos directos e indirectos que por ley la Alcaldia del Distrito de Santiago de Cali debe descontar.
3. Contemplando que el formato está formulado para el cálculo de los valores, diligenciar únicamente las casillas que están totalmente en blanco.
4. Los ítems a cotizar en cada numeral deben ser cotizados en su valor unitario en pesos colombianos (COL$)
5. La Entidad se reserva el derecho de variar las cantidades de acuerdo al presupuesto final.

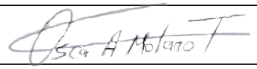
2. ANALISIS DE COSTOS

TIPO DE PROCESO

No. ARTICULO	Código UNSPSC	SERVICIOS	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO (COL $)	VALOR IVA 19%	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO Y DEMÁS IMPUESTOS Y DEDUCCIONES	VALOR TOTAL
1	80131802	Avalúos Comerciales Corporativos IVP Urbano	Avalúos comerciales de mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro	1.549	1	$ 250.000,00	$ 47.500,00	$ 297.500,00	$ 460.827.500,00

3. MANIFESTACIONES
1. Se ha leído, se conoce y entiende la ficha técnica en todas sus especificidades y condiciones
2. La cotización que se presenta tiene una validez de noventa (90) días.

4. DECLARACIONES
tol
2.

5. INFORMACIÓN ADICIONAL	
Fecha de presentación de la cotización:	**6/06/2024**
Nombre o razón social del proveedor:	**Salmer Ingeniería SAS**
Número de Identificación Tributaria - NIT:	**901.150.994-7**
Nombre completo (nombre(s) y apellido(s)) de quien avala la cotización que se presenta:	**Oscar Alfonso Molano Torres**
Cargo o rol:	**Gerente - Representante legal**
Número(s) de teléfono(s) de contacto :	**3143827830**
Dirección de correo electrónico:	gerencia.salmer@gmail.com
Firma:	

1. NOTAS DE DILIGENCIAMIENTO
1. EL formato de cotización no podrá ser modificada en los ítems *DESCRIPCIÓN, CANTIDAD y UNIDAD DE MEDIDA.*
2. El valor total tanto para el ítem requerido, además del IVA a que se hace mención, debe contemplar los demás impuestos, tasas como contribuciones de carácter nacional y/o distritales legales, costos directos e indirectos que por ley la Alcaldia del Distrito de Santiago de Cali debe descontar.
3. Contemplando que el formato está formulado para el cálculo de los valores, diligenciar únicamente las casillas que están totalmente en blanco.
4. Los ítems a cotizar en cada numeral deben ser cotizados en su valor unitario en pesos colombianos (COL$)
5. La Entidad se reserva el derecho de variar las cantidades de acuerdo al presupuesto final.

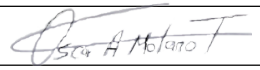
2. ANALISIS DE COSTOS

TIPO DE PROCESO

No. ARTICULO	Código UNSPSC	SERVICIOS	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO (COL $)	VALOR IVA 19%	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO Y DEMÁS IMPUESTOS Y DEDUCCIONES	VALOR TOTAL
1	80131802	Avalúos Comerciales Corporativos IVP Rural	Avalúos comerciales de novecientos sesenta y tres (963) predios urbanos definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro	963	1	$ 450.000,00	$ 85.500,00	$ 535.500,00	$ 515.686.500,00

3. MANIFESTACIONES
1. Se ha leído, se conoce y entiende la ficha técnica en todas sus especificidades y condiciones
2. La cotización que se presenta tiene una validez de noventa (90) días.

4. DECLARACIONES
1.
2.

5. INFORMACIÓN ADICIONAL	
Fecha de presentación de la cotización:	**6/06/2024**
Nombre o razón social del proveedor:	**Salmer Ingeniería SAS**
Número de Identificación Tributaria - NIT:	**901.150.994-7**
Nombre completo (nombre(s) y apellido(s)) de quien avala la cotización que se presenta:	**Oscar Alfonso Molano Torres**
Cargo o rol:	**Gerente - Representante legal**
Número(s) de teléfono(s) de contacto :	**3143827830**
Dirección de correo electrónico:	gerencia.salmer@gmail.com
Firma:	

1. NOTAS DE DILIGENCIAMIENTO
1. EL formato de cotización no podrá ser modificada en los ítems *DESCRIPCIÓN, CANTIDAD y UNIDAD DE MEDIDA.*
2. El valor total tanto para el ítem requerido, además del IVA a que se hace mención, debe contemplar los demás impuestos, tasas como contribuciones de carácter nacional y/o distritales legales, costos directos e indirectos que por ley la Alcaldia del Distrito de Santiago de Cali debe descontar.
3. Contemplando que el formato está formulado para el cálculo de los valores, diligenciar únicamente las casillas que están totalmente en blanco.
4. Los ítems a cotizar en cada numeral deben ser cotizados en su valor unitario en pesos colombianos (COL$)
5. La Entidad se reserva el derecho de variar las cantidades de acuerdo al presupuesto final.

2. ANALISIS DE COSTOS

TIPO DE PROCESO

No. ARTICULO	Código UNSPSC	SERVICIOS	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO (COL $)	VALOR IVA 19%	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO Y DEMÁS IMPUESTOS Y DEDUCCIONES	VALOR TOTAL
1	80131802	Avalúos Comerciales Corporativos IVP Urbano	Avalúos comerciales de mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro	1.549	1	$ 256.092	$ 48.657	$ 304.749	$ 472.056.945

3. MANIFESTACIONES
1. Se ha leído, se conoce y entiende la ficha técnica en todas sus especificidades y condiciones
2. La cotización que se presenta tiene una validez de noventa (90) días.

4. DECLARACIONES
1. La tarifa ofrecida contempla hasta una variación en la cantidad de los puntos muestra máximo del 10% (por exceso o defecto).
2.

5. INFORMACIÓN ADICIONAL	
Fecha de presentación de la cotización:	**12/06/2024**
Nombre o razón social del proveedor:	**JORGE ELIECER GAITAN - INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS**
Número de Identificación Tributaria - NIT:	**900.980.857.-3**
Nombre completo (nombre(s) y apellido(s)) de quien avala la cotización que se presenta:	**JORGE ELIECER GAITAN TORRES**
Cargo o rol:	**Representante Legal**
Número(s) de teléfono(s) de contacto :	**6012107353**
Dirección de correo electrónico:	info@jorgegaitanconsultoria.com
Firma:	

Carrera 13 No. 29-41, Manzana 1, Oficina 219
Parque Central Bavaria
Bogotá D.C. - Colombia
Tel. Fijo: (+571) 210 73 53
info@jorgegaitanconsultoria.com
www.jorgegaitanconsultoria.com

Miembro y Afiliaciones:

Santiago de Cali, 11 de junio de 2024

Señores
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO DISTRITAL
Atte. Sr. Alexander Montealegre Trujillo – Subdirector Departamento Administrativo de Hacienda
Ciudad

REFERENCIA: Cotización Avalúo Comercial Corporativo IVP Urbano

Acusamos recibo de su comunicación mediante la cual nos solicita la elaboración de los avalúos comerciales corporativos de los siguientes predios:

No. ARTICULO	Código UNSPSC	SERVICIOS	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO (COL $)	VALOR IVA 19%	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO Y DEMÁS IMPUESTOS Y DEDUCCIONES	VALOR TOTAL
1	80131802	Avalúos Comerciales Corporativos IVP Urbano	Avalúos comerciales de mil quinientos cuarenta y nueve (1.549) predios urbanos definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro	1.549	1	$ 500.000	$ 95.000	$ 595.000	$ 921.655.000

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

VALOR DE LA PROPUESTA:

- El valor de la propuesta para avalúos comerciales para Predios Urbanos es de **NOVECIENTOS VEINTIUN MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS ($921.655.000) MCTE INCLUIDO EL 19% DEL IVA.**

TIEMPO DE ENTREGA:
A convenir.

DOCUMENTOS:
De ser aprobada esta cotización se necesita la siguiente documentación:

- Consignar el 50% del valor cobrado en la cuenta de ahorros número 8102285759-2 de Bancolombia a nombre de Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca y enviar la consignación.
- Carta de aprobación del avalúo
- Certificado de tradición a la fecha
- Escritura Pública
- RUT
- En lo posible planos (si los hay)

De otro lado, queremos informarles que La Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, entidad gremial líder del sector inmobiliario en la región, tiene el agrado de presentar a continuación un resumen de la experiencia y los servicios que presta desde su creación hace cuarenta y ocho (48) años:

1. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL GREMIO:

La **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**, es una entidad gremial, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro; fundada en 1976 por varias de las más importantes inmobiliarias de la época. Es decir, la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**, cuenta con cuarenta y siete (47) años de experiencia y tradición en el Departamento, como único gremio inmobiliario de la región afiliado a la **FEDERACIÓN COLOMBIANA DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ – FEDELONJAS,** entidad que a su vez agrupa a veintitrés (23) divisiones territoriales nacionales; razón por la cual tiene cubrimiento en todo el país. Actualmente nuestra agremiación cuenta con cincuenta y tres (53) afiliados, que ejercen su actividad en la Ciudad de Santiago de Cali y en el Departamento del Valle del Cauca. Su estructura administrativa está constituida por la Asamblea Anual de Afiliados y se rige bajo una Junta Directiva constituida por once (11) miembros. Somos una institución que interactúa válidamente con el Gobierno y con el sector privado en una gran variedad de temas, defendiendo los intereses del sector, con un claro compromiso social. Tenemos la capacidad, el interés y los conocimientos para participar activamente en la discusión de todos aquellos temas que interesan de una u otra forma a la comunidad en general y a la comunidad inmobiliaria organizada en particular. Estamos comprometidos con el desarrollo armónico de nuestra ciudad y trabajamos con entusiasmo y espíritu joven por la consolidación de nuestros objetivos, por prestar cada día un mejor servicio a nuestros afiliados, y por el mejoramiento del entorno de los negocios inmobiliarios.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

2. SERVICIO DE AVALÚOS CORPORATIVOS:

Prestamos el servicio de avalúos corporativos a particulares y a entidades públicas y privadas. Nuestra objetividad y los criterios de equidad y realidad comercial, nos han merecido un gran reconocimiento en el área. Para el desarrollo de esta importante labor, la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**, cuenta con los servicios de un Comité de Avalúos Corporativos, el cual se encuentra integrado por un grupo interdisciplinario de treinta (30) valuadores profesionales, todos ellos miembros del **REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES R.N.A.**, con amplia trayectoria en la actividad y vinculados a diversas firmas afiliadas a nuestra Institución, lo cual permite calificarlo -sin lugar a dudas- como el ente más idóneo en la ciudad en esta materia.

Como lo anotamos anteriormente, todos y cada uno de los miembros del Comité de Avalúos Corporativos de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA**, se encuentran inscritos en el **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES – R.A.A.**, organismo que fue creado por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores – A.N.A., reconocida como Entidad de Autoregulación – ERA, según lo establecido en la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, fue autorizada para operar por esa misma autoridad mediante Resolución 88634 de 2016.

En los últimos años, hemos realizado diversos avalúos corporativos de carácter masivo o individuales, tanto a entidades públicas como a empresas privadas, entre los cuales se destacan:

Contratante:
CONSTRUCTORA BOLÍVAR CALI S.A.
Objeto del Contrato:
Análisis comercial del Proyecto Reserva Campestre, para determinación del valor a pagar de las cesiones urbanísticas obligatorias de zona verde, equipamientos y zona verde deficitaria.
Fecha del Contrato: Julio 12 de 2022 a Julio 22 de 2022
Valor del Contrato: Siete millones quinientos mil pesos ($8.925.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
SIKA COLOMBIA SAS
Objeto del Contrato:
Avalúo comercial corporativo de dos lotes de terreno ubicados en Palmaseca, Parque Industrial Guajira en el Municipio de Palmira.
Fecha del Contrato: Abril 27 de 2022 a Mayo 02 de 2022
Valor del Contrato: Trece millones noventa mil pesos ($13.090.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
CONCESIONARIA RUTAS DEL VALLE S.A.S.
Objeto del Contrato:
Desarrollar y entregar un estudio de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, realizando tanto la valoración del terreno como la valoración de especies vegetales y las construcciones principales, en una franja de 100 metros a lado y lado del trazado de la vía en los sectores rurales y una manzana

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

completa para los sectores urbanos de construcción y mejoramiento de la Nueva Malla Vial del Valle del Cauca y Accesos Cali Palmira. Y la elaboración de avalúos comerciales.
Fecha del Contrato: Marzo 23 de 2022 a la fecha
Valor del Contrato: Trescientos cincuenta millones ochocientos mil pesos ($350.000.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
SIKA COLOMBIA SAS
Objeto del Contrato:
Avalúo comercial corporativo de terreno rural y construcción en desarrollo (K2 Logistic) en Arroyohondo – Yumbo.
Fecha del Contrato: Marzo 16 de 2022 a Abril 11 de 2022
Valor del Contrato: Veintitrés millones ochocientos mil pesos ($23.800.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
ORDEN DE AGUSTINOS RECOLETOS
Objeto del Contrato:
Avalúo comercial corporativo del Templo San Judas Tadeo, Edificio Parroquial San Judas y parqueadero.
Fecha del Contrato: Marzo 07 de 2022 a Marzo 22 de 2022
Valor del Contrato: Veintisiete millones trescientos setenta mil pesos ($27.370.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
SPORTY CITY SAS (GIMNASIOS SMART FIT)
Objeto del Contrato:
Peritaje obra Gimnasio Smart Fit sedes Jamundí, Buenaventura y Pereira.
Fecha del Contrato: Febrero 04 de 2022 a Marzo 25 de 2022
Valor del Contrato: Veintitrés millones ochocientos mil pesos ($16.500.000) Más el 19% del IVA.

Contratante:
ALIMENTOS NARIÑO S.A.
Objeto del Contrato:
Avalúo comercial corporativo de lote de terreno urbanizado con instalaciones para industria de alimentos.
Fecha del Contrato: Diciembre 10 de 2021 a Enero 24 de 2022
Valor del Contrato: Veintitrés millones ochocientos mil pesos ($14.800.000) Más el 19% del IVA.

Contratante:
CONDOMINIO CAMPESTRE EL BOSQUE
Objeto del Contrato:
Avalúo de servidumbre de tránsito de predio rural ubicado en el Municipio de Dagua, corregimiento El Carmen, Parcelación Campestre El Bosque.
Fecha del Contrato: Octubre 07 de 2021 a Febrero 24 de 2021
Valor del Contrato: Nueve millones quinientos veinte mil pesos ($9.520.000) Incluido el 19% del IVA.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Contratante:
PATRIMONIOS AUTÓNOMOS FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A.
Objeto del Contrato:
Avalúo comercial corporativo de lote ubicado en la Parcelación Industrial La Dolores ubicado en el Municipio de Palmira.
Fecha del Contrato: Septiembre 04 de 2021 a Septiembre 16 de 2021
Valor del Contrato: Veintitrés millones ochocientos mil pesos ($23.800.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
Objeto del Contrato:
Avalúo comercial corporativo de un predio ubicado en el Municipio de Guadalajara de Buga.
Fecha del Contrato: Junio 10 de 2021 a Junio 17 de 2021
Valor del Contrato: Diecisiete millones ochocientos cincuenta mil pesos ($17.850.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
COOPERATIVA MÉDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA - COOMEVA
Objeto del Contrato:
Realizar avalúos bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF sobre los predios ubicados en las siguientes direcciones: Calle 16A No. 43B-135, Carrera 40 No. 49-24, Av. 33 Nro. 74E - 69 La 33 y Carrera. 43a No. 6 sur-15 CC Oviedo Local 102, ubicados en las ciudades de Medellín, Cali, Tuluá y Palmira.
Fecha del Contrato: Mayo 17 de 2021 a Junio 17 de 2021
Valor del Contrato: Ochenta y tres millones seiscientos mil pesos ($83.600.000) Más el 19% del IVA.

Contratante:
UNIVERSIDAD DEL VALLE – UNIVALLE
Objeto del Contrato:
Avalúo comercial corporativo de un predio ubicado en la vereda "La Julia" del municipio de Buga, con un área de 30.000 Mts2 (interés de compra para la construcción de la regional Buga)
Fecha del Contrato: Marzo 23 de 2021 a Abril 07 de 2021.
Valor del Contrato: Nueve millones quinientos veinte mil pesos ($9.520.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
JARAMILLO MORA S.A. CONSTRUCTORA
Objeto del Contrato:
Análisis comercial del Proyecto Multifamiliar Tikkal Etapa 1 y Etapa 2, para determinación del valor a pagar de las cesiones urbanísticas obligatorias de zona verde, equipamientos y zona verde deficitaria.
Fecha del Contrato: Febrero 01 de 2021 a Febrero 17 de 2021
Valor del Contrato: Nueve millones quinientos veinte mil pesos ($9.520.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
FORTOX SECURITY GROUP S.A.
Objeto del Contrato:

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Avalúo comercial corporativo bajo Normas NIIF de 7 oficinas ubicadas en el barrio La Flora, Municipio de Santiago de Cali.
Fecha del Contrato: Enero 15 de 2021 a Enero 28 de 2021
Valor del Contrato: Ocho millones trescientos treinta mil pesos ($8.330.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA ANDI – COMFANDI
Objeto del Contrato:
Avalúo bajo Normas NIIF de 12 inmuebles de propiedad de Comfandi.
Fecha del Contrato: Octubre 16 de 2020 a Octubre 31 de 2020.
Valor del Contrato: Treinta y seis millones setecientos once mil quinientos pesos ($36.711.500) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
COOPERATIVA MÉDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA - COOMEVA
Objeto del Contrato:
Servicios de avalúos comerciales corporativos a 13 inmuebles ubicados en la ciudad de Cali, Medellín y Tuluá de propiedad de Coomeva.
Fecha del Contrato: Octubre 05 de 2020 a Noviembre 05 de 2020.
Valor del Contrato: Sesenta y cinco millones novecientos ochenta y cuatro mil seiscientos veinticinco pesos ($65.984.625) Más el 19% del IVA.

Contratante:
PROMOTORA ESPECIAL DEL SUR S.A.
Objeto del Contrato:
Servicios de avalúos comerciales corporativos a 32 inmuebles ubicados en los Municipios de Pradera, El Cerrito, Cali y San Vicente del Caguán.
Fecha del Contrato: Septiembre 24 de 2020 a Noviembre 20 de 2020.
Valor del Contrato: Veinticuatro millones novecientos noventa y siete mil setecientos treinta y cinco pesos ($24.997.735) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
INMOBILIARIA LA PATAGONIA S.A.S.
Objeto del Contrato:
Servicios de avalúos comerciales corporativos a 7 inmuebles ubicados en los Municipios de Pradera y El Cerrito.
Fecha del Contrato: Septiembre 24 de 2020 a Noviembre 20 de 2020.
Valor del Contrato: Tres millones novecientos veinticinco mil doscientos quince pesos ($3.925.215) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTIÓN JURÍDICA PÚBLICA – ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI
Objeto del Contrato:
Prestación de Servicios Profesionales Especializados en la Subdirección de Defensa Judicial y Prevención del Daño Antijuridico del Departamento Administrativo de Gestión Jurídica Publica del

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Distrito de Santiago de Cali, en lo relacionado con la elaboración del avaluó del predio identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 37042656, en el marco del proceso de reparación directa, expediente No. 76-001-33-31-705-2010-00186-00
Fecha del Contrato: Mayo 21 de 2020 a Julio 31 de 2020.
Valor del Contrato: Ochenta millones de pesos ($80.000.000) Más el 19% del IVA.

Contratante:
BANCO DE OCCIDENTE
Objeto del Contrato:
Elaboración del avalúo comercial corporativo del Complejo Comercial La 14 de Boulevard, en el Municipio de Santiago de Cali.
Fecha del Contrato: Noviembre de 2019
Valor del Contrato: Ciento Diecinueve Millones de Pesos ($119.000.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
TRANSPORTADORA DE GAS INTERNACIONAL S.A. ESP (TGI)
Objeto del Contrato:
Prestar los servicios de valuación puntual para la constitución de servidumbres y su correspondiente sustento técnico en procesos judiciales para los distritos II, VII, y VIII (Tolima, Huila, Caldas, Risaralda, Quindío, Valle) de la Empresa.
Fecha del Contrato: Octubre 7 de 2019 a la fecha **(Vigente)**
Valor del Contrato: Ciento setenta y siete millones setecientos treinta y dos mil quinientos cincuenta y cinco pesos ($177.732.555) Más el 19% del IVA.

Contratante:
COOPERATIVA MÉDICA DEL VALLE Y DE PROFESIONALES DE COLOMBIA - COOMEVA
Objeto del Contrato:
Servicios de avalúos comerciales corporativos a 37 inmuebles ubicados en la ciudad de Cali y Medellín de propiedad de Coomeva.
Fecha del Contrato: Julio 30 de 2019 a Agosto 30 de 2019.
Valor del Contrato: Noventa y seis millones ciento diecinueve mil doscientos setenta y cinco pesos ($96.119.275) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. ESP (GEB)
Objeto del Contrato:
Prestar los servicios de valuación para atender las necesidades de adquisición de predios y/o constitución de los derechos de servidumbre legal y demás derechos superficiarios requeridos y adquiridos en los proyectos que adelanta la empresa en la Regional Occidente.
Fecha del Contrato: Abril 22 de 2019 a Enero 22 de 2022
Valor del Contrato: Seiscientos tres millones doscientos setenta y un mil noventa y nueve pesos ($603.271.099) Más el 19% del IVA.

Contratante:
BANCO DE OCCIDENTE

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Objeto del Contrato:
Elaboración del avalúo comercial corporativo de 3 bodegas en el Sector de Acopi Yumbo, en el Municipio de Santiago de Cali.
Fecha del Contrato: Febrero de 2019
Valor del Contrato: Veintitrés Millones Ochocientos Mil Pesos ($23.800.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
GRUPO ENERGÍA BOGOTÁ S.A. ESP
Objeto del Contrato:
El Grupo Energía Bogotá, en desarrollo de sus proyectos de Transmisión de Energía Eléctrica, cuya gestión predial se realiza desde la regional Occidente, requiere de sus servicios de elaboración de Avalúos puntuales de servidumbre en predios que serán intervenidos por GEB. Se realizaron 42 avalúos de constitución y/o imposición de servidumbre.
Fecha del Contrato: Julio 24 de 2018
Valor del Contrato: Cuatrocientos dos millones ochocientos cuarenta y siete mil cuatrocientos ochenta y tres pesos ($107.954.408) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
CONSORCIO CONSTRUCTOR MULALÓ – LOBOGUERRERO – CONSORCIO CML
Objeto del Contrato:
Prestar los servicios para la elaboración de los Avalúos Comerciales Corporativos del corredor Mulaló-Loboguerrero solicitados por el contratante, incluyendo la tasación del terreno, construcciones, mejoras y anexos, de conformidad con la normatividad vigente en la materia, el Apéndice Técnico 7 del Contrato de Concesión, y los protocolos que para tal efecto sean expedidos por la ANI.
Fecha del Contrato: Junio 26 de 2018 a Mayo 19 de 2020.
Valor del Contrato: Doscientos millones trescientos veintisiete mil ciento cincuenta y un pesos ($200.327.151) Incluido el 16% del IVA.

Contratante:
CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR DEL VALLE DEL CAUCA ANDI – COMFANDI
Objeto del Contrato:
Prestar servicios de avalúos corporativos o colegiados bajo parámetros NIIF a los inmuebles de propiedad de Comfandi.
Fecha del Contrato: Agosto 02 de 2017 a Octubre 31 de 2017.
Valor del Contrato: Doscientos cuarenta y dos millones ciento sesenta y cinco mil pesos ($242.165.000) Incluido el 19% del IVA.

Contratante:
CONSORCIO NUEVO CAUCA
Objeto del Contrato:
Elaborar quinientos (500) avalúos comerciales corporativos en los Municipios de Popayán, Totoro, Caldono, Piendamo, Cajibio y Santander de Quilichao
Fecha del Contrato: Mayo de 2016
Valor del Contrato: Ciento Treinta Millones Trescientos Setenta y Seis Mil Novecientos Veinticuatro Pesos ($130´376.924) Incluido el 16% del IVA.

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Contratante:
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL.
Objeto del Contrato:
Elaborar dos mil quinientos setenta y cinco (2.575) avalúos comerciales con sus respectivos soportes de los predios definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro para el cálculo del IVP (Indice de Valoración Predial) en el Área Urbana del Municipio de Santiago de Cali, en desarrollo del Proyecto Mejoramiento del Sistema Catastral en el Municipio, índice de valoración predial.
Fecha del Contrato: Octubre 23 de 2015 a Diciembre 31 de 2015
Valor del Contrato: Trescientos Siete Millones Seiscientos Sesenta y Un Pesos ($307´661.000) Incluido el 16% del IVA.

Contratante:
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL
Objeto del Contrato:
Elaborar avalúos comerciales de setenta y tres (73) bienes inmuebles de propiedad de la Secretaría de Vivienda Social en el Municipio de Santiago de Cali
Fecha del Contrato: Diciembre 01 de 2014 a Diciembre 31 de 2014.
Valor del Contrato: Treinta Millones Ciento Sesenta Mil Pesos ($30´160.000) Incluido el 16% del IVA.

Contratante:
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – DIRECCIÓN DE DESARROLLO ADMINISTRATIVO.
Objeto del Contrato:
Elaborar avalúos comerciales de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Santiago de Cali
Fecha del Contrato: Noviembre 05 de 2014 a Diciembre 31 de 2014.
Valor del Contrato: Ochenta y Seis Millones Setenta y Dos mil Pesos ($86´072.000) Incluido el 16% del IVA.

Contratante:
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL.
Objeto del Contrato:
Elaborar dos mil cuatrocientos veintiún (2.421) avalúos comerciales con sus respectivos soportes de los predios definidos como puntos muestra por la Subdirección de Catastro para el cálculo del IVP (Índice de Valoración Predial) en el Área Urbana del Municipio de Santiago de Cali, en desarrollo del Proyecto Mejoramiento del Sistema Catastral en el Municipio, según ficha EBI 22735.
Fecha del Contrato: Octubre 27 de 2014 a Diciembre 31 de 2014.
Valor del Contrato: Doscientos Setenta Millones Trescientos Cuatro Mil Seiscientos Cincuenta Pesos ($270´304.650) Incluido el 16% del IVA.

Contratante:
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL
Objeto del Contrato:
Prestación de servicio para la elaboración de los avalúos comerciales de ciento ochenta (180) predios del Proyecto Quintas del Sol.
Fecha del Contrato: Agosto 29 de 2013 a Octubre 09 de 2013

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Valor del Contrato: Treinta Millones Ciento Sesenta Mil Pesos ($21.600.000)

Contratante:
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI – DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE HACIENDA MUNICIPAL
Objeto del Contrato:
Elaborar como máximo trescientos veinte (320) cartas concepto/valor sobre una muestra asignada en las Comunas 2, 4, y 17 del Municipio de Santiago de Cali, en el marco del proceso de Actualización Catastral 2012, de acuerdo a las especificaciones detalladas en esta ficha técnica.
Fecha del Contrato: Diciembre 10 de 2012
Valor del Contrato: Cincuenta y Seis Millones de Pesos (56´000.000)

Contratante:
UNIVERSIDAD DEL VALLE - UNIVALLE
Objeto del Contrato:
Realizar el Avalúo Comercial de Inmuebles de la Universidad del Valle (seis inmuebles y Estudio de títulos terrenos que ocupa la Universidad del Valle – Sede San Fernando.
Fecha del Contrato: Octubre de 2011
Valor del Contrato: Veintiséis Millones Cuatrocientos Cuarenta y Ocho Mil Pesos (26´448.000)

Contratante:
INTERCONEXION ELÉCTRICA – ISA
Objeto del Contrato:
Realizar Estudio del Valor del Suelo por medio de un Avalúo Corporativo a través de metodología de zonas homogéneas físicas y económicas a lo largo del tramo de la línea del Proyecto Cauca – Nariño, desde la Subestación San Bernardino (Popayán) hasta la Subestación Guapi (Municipio de Guapi), en los puntos geográficos.
Fecha del Contrato: Marzo 28 de 2011 a abril 29 de 2011
Valor del Contrato: Setenta y Dos Millones de Pesos (72´000.000)

Contratante:
SOFORESTAL
Objeto del Contrato:
Realizar el inventario forestal cuantificado en volumen de madera en pie, estratificado, por especie, edad y uso de madera, descriminado por núcleos forestales por finca y por lote, para 17 fincas de propiedad de Soforestal, ubicadas en los Corregimientos de Puerto Frazada y Tochecito, en el Municipio de Tulua.
Fecha del Contrato: Noviembre 15 de 2010.
Valor del Contrato: Cincuenta y Cinco Millones de Pesos (55´000.000)

Contratante:
FEDELONJAS – SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES - SAE
Objeto del Contrato:
Realizar Avalúos Comerciales a ciento cincuenta y cuatro (54) predios de la Dirección Nacional de Estupefacientes – DNE, dentro del Convenio entre Fedelonjas y SAE.
Fecha del Contrato: Octubre de 2010

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Valor del Contrato: Cuarenta y Seis Millones Doscientos Mil Pesos (46´200.000)

Contratante:
SUBSECRETARIA DE MEJORAMIENTO URBANO Y REGULARIZACION DE PREDIOS – SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL
Objeto del Contrato:
Realizar Avalúos Comerciales a un mil cuatrocientos (1400) inmuebles ubicados en diferentes sectores de la ciudad, con el fin de lograr la Titulación Masiva de los mismos, dentro del Programa "Dueños del Territorio", según Convenio de Asociación, entre la Secretaría de Vivienda Social y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.
Fecha del Contrato: Septiembre de 2010
Valor del Contrato: Ciento Cuarenta Millones de Pesos (140´000.000)

Contratante:
EMCALI EICE ESP
Objeto del Contrato:
Realizar el Avalúo de doscientos treinta y cuatro (234) inmuebles de propiedad de EMCALI EICE ESP, ubicados en los Municipios de Santiago de Cali, Yumbo, Jamundí, Puerto Tejada, Santander de Quilichao y Palmira de acuerdo a las Especificaciones Técnicas definidas en los Términos de Referencia.
Fecha del Contrato: Noviembre de 2005
Valor del Contrato: Doscientos Sesenta y Siete Millones Cuatrocientos Ochenta y Cinco Mil Pesos (267´485.000)

Contratante:
UNION TEMPORAL DE DESARROLLO VIAL DEL VALLE DEL CAUCA Y CAUCA
Objeto del Contrato:
Elaboración de los avalúos comerciales para el proceso de adquisición de predios necesarios para la construcción, rehabilitación y/o mejoramiento del Proyecto Malla Vial del Valle del Cauca.
Número Total Aproximado de Predios: 350.
Duración del Contrato: Abril de 2004
Valor del Contrato: Ciento Diez Millones de Pesos ($110´000.000).

Agradecemos su amable atención.

Atentamente,

ISABEL CRISTINA GONZÁLEZ BONILLA
Representante Legal

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALI Y VALLE DEL CAUCA
Calle 64 Norte # 5BN-146 Local 102G - CENTRO EMPRESA - PBX: (2) 665 7597
E-mail: lonjacali@lonjacali.org - Pagina Web: www.lonjacali.org
NIT. 890.311.142-1

Valorar®
es saber

Medellín, 11 de junio de 2024 **PE-20240121**

Señores
Alcaldía de Santiago de Cali

Propuesta económica para la realización de avalúos comerciales para el cálculo de IVP.

Cordial saludo,

Para nosotros es un gusto presentarle la propuesta económica para la *valoración de* **inmuebles** solicitada por usted. Estamos seguros que lograremos un excelente trabajo juntos, pues llevamos 15 años en el mercado asesorando compañías privadas y entidades públicas. Contamos con un equipo especializado con el que prestamos servicios de asesoría en inversiones básicas o especializadas.

Tenemos la capacidad de valorar todo tipo de bienes. Desde capitales inmobiliarios, enseres, maquinarias, hasta empresas, tasaciones de perjuicios e indemnizaciones, cultivos y especies vegetales, entre otros.

Valorar es saber de:
Avalúos

- Avalúos y tasaciones.
- Estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
- Inventarios y gestión de activos.

Consultoría pública y privada

- Estudios de plusvalía.
- Estudios de contribución de valorización para financiación de obras públicas.
- Gestión inmobiliaria para adquisición de predios y constitución de servidumbres.
- Catastro multipropósito.

Banca inmobiliaria

- Corretaje corporativo inmobiliario.

De antemano, le agradecemos la oportunidad que le brinda a nuestra compañía de ofrecerle nuestros servicios, estamos seguros que seremos un aliado importante para el cumplimiento de sus objetivos.

Cordialmente,

Marta Cecilia Rincón Uribe
Gerente Comercial
Tel: 313 8718876

1. Descripción del servicio solicitado

Elaborar los avalúos comerciales de predios definidos como puntos muestra (1.549 para 7 comunas) y realizar las actividades de acuerdo con la solicitud con radicado 4131.050.14.39.187.002012, en el área urbana del Municipio de Santiago de Cali para determinar el Cálculo del Índice de Valoración Predial – IVP, como insumo esencial al Observatorio Inmobiliario Catastral en la caracterización del crecimiento económico y dar apoyo en los procesos internos y externos de la administración municipal." en desarrollo del Proyecto "Mejoramiento del Mercado Inmobiliario del Santiago de Cali" EBI: 26004810.

La ejecución de la presente consultoría y la presentación de los informes definitivos, la realizaremos de acuerdo con la normatividad vigente nacional e internacional.

Nuestro objetivo es presentar el informe final, incluidas las tablas de avalúo, gráficas y los diferentes soportes fotográficos de los elementos más importantes, en medio físico como magnético.

2. Valor agregado

Contamos con profesionales valuadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), quienes cumplen con las disposiciones de la ley 1673 de 2013 - Profesional del avaluador. Además, **Valorar** cuenta con una póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Nuestras valoraciones se elaboran bajo el criterio de un equipo multidisciplinario, los cuales conforman una mesa colegiada, encargada de aprobar el avalúo, una vez considerados los estudios y recomendaciones propuestas por los peritos avaluadores designados, los conceptos de dirección técnica y las investigaciones efectuadas para el mercado inmobiliario. Luego de ser aprobados, los avalúos pasan a un proceso de revisión por parte de la coordinación de calidad.

3. Metodología

Para el análisis utilizaremos según sea el caso, tipo y características del inmueble, alguna de las siguientes metodologías en valoración:

- Método de comparación o de mercado.
- Método (técnica) residual: aplica solo para lotes.
- Método de capitalización de rentas o ingresos.
- Método del costo de reposición.

En caso de tener un inmueble, que por sus características sea necesario aplicar otras metodologías, lo realizaremos y el avalúo será igualmente válido.

4. Información requerida

- Registros 1 y 2.
- Cartografía predial.
- Listado de puntos muestra con cédulas catastrales
- POT

- RUT con fecha de impresión 2024 y documento de representación legal.

Es posible que se requiera información adicional para aclaración de áreas u otros aspectos importantes de la valoración.

5. Entregables

- Cronograma
- Plan de Trabajo
- Formatos diligenciados
- Carpetas con fotos de predios
- Informe DTS
- Feature (avalúos y ofertas)
- Actas de mesas técnicas

6. Tiempo estimado de entrega

Tres (03) meses, contados a partir de la entrega de la información completa, legalización del contrato de servicio, visita del profesional a los inmuebles y pago inicial.

Nota: Estos tiempos podrán variar de conformidad con las particularidades que se puedan presentar durante el ejercicio, tales como, visita al predio, información adicional que se requiera, entre otros. Lo cual será notificado al cliente previamente.

7. Inversión

Setecientos cuarenta y cinco millones de pesos M.L ($745´000.000) más IVA del 19%.

Forma de pago: Un primer pago equivalente al 50% del valor del contrato a la firma del mismo para iniciar el proceso y un pago final equivalente al 50% del valor del contrato. Una vez sea recibido el pago final se procederá con la entrega del informe.

Nota: Esta propuesta se basa en la información suministrada por el cliente, en caso de que el contratante omita la entrega de alguna información o documentación sobre el servicio valuatorio, tanto antes como después de entregado el informe, Valorar S.A. tendrá el derecho de reconsiderar los honorarios establecidos.

En caso de requerir acompañamiento a juzgado para sustentar el trabajo realizado, su valor será de 1,5 SMMLV más IVA por cada vez que el profesional deba asistir.

8. Vigencia de la propuesta: Un (1) mes.

9. Detalles adicionales:

- Mantendremos la confidencialidad en la información suministrada.
- Acatamos las normas de seguridad ocupacional u otras especiales que rijan su compañía.
- En caso de requerirse, se constituirán las pólizas de garantía que sean necesarias.

En caso de petición, queja, reclamo, sugerencia o felicitación, por favor escanear el siguiente código y diligenciar el formulario o comunicarse al (4)4480727 ext 101.

Medellín
+57(4) 448 07 27
Calle 16 # 41 - 210
Edificio La Compañía - Oficina 606
Línea Nacional 01 8000 510 727

Bogotá
+57(1) 745 05 88

www.valorar.com