GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

Santiago de Cali, octubre 4 de 2024

Señores
**SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HÁBITAT**
**Avenida 5AN 20N - 08**
Ciudad

**ASUNTO : COTIZACIÓN AVALUOS COMERCIALES**
Para la valoración de predios según requerimiento, presentamos propuesta técnica y comercial de la siguiente manera:

## 1. ANTECEDENTES

Cuarenta y dos (42) predios de acuerdo a la información suministrada, los cuales se detallan a continuación:

| *PREDIOS PUERTO NUEVO* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| # | No. PREDIAL | PROPIETARIO (ANTERIOR) | DIRECCIÓN CATASTRO | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) |
| 1 | D024900090001 | AIDA VICENZINI DE AYALA,Y OTROS | Cr 7 T # 88- 52 | 106533 | 120 | 0 |
| 2 | D024900130001 | Francisco Espinosa | Cl 90 # 7 T- 10 | 144473 | 143 | 0 |
| 3 | D024900140000 | COLOMBIA MOTO CLUB | Cl 90 # 7 T- 22 | 95667 | 429 | 0 |
| 4 | D024900220001 | Aníbal Ramírez | Cr 7 T Bis # 88- 41 | 961104 | 120 | 0 |
| 5 | D024900250001 | María Josefa Cerón Barco | Cr 7 T Bis # 88- 27 | 864735 | 120 | 0 |
| 6 | D024700020000 | María Bertilda Castañeda de Tabares | Cl 88 # 7 T 19 | 17709 | 52,8 | 51 |
| 7 | D024700150001 | Aida Vicenzini V De Ayala Y Otros (3) | Cl 90 # 7 T 18 | 106347 | 143 | 0 |
| 8 | D024700160000 | Gonzalo Calderon | Cl 90 # 7 T 24 | 301666 | 117 | 0 |
| 9 | D024700250000 | Luz Mery Vargas de Torres | Cr 7 T # 88 - 33 | 23272 | 120 | 114 |
| 10 | D024700260001 | Teresa Torres Cáceres | Cr 7 T # 88 - 27 | 883951 | 230 | 0 |
| | D024700310001 | | Cr 7 T # 88 - 21 | | | 0 |
| 11 | D024500050000 | Esther Julia Meléndez - María Avelina Meléndez | Cl 89 # 7 S 18 | 839399 | 89,52 | 50 |
| 12 | D024500110000 | María Tereza Vivas de Solis | Cr 7 T # 88 - 11 | 822582 | 90 | 113 |
| 13 | D024600140000 | Jacinto Barrero | Cl 89 # 7 S Bis 45 | 31440 | 103,5 | 74 |
| 14 | D024600100000 | Gertrudis Martínez De Restrepo | Cl 90 # 7 S Bis 56 | 304865 | 102 | 66 |
| 15 | D024600110000 | María Glagys Martínez | Cl 90 # 7 S Bis 62 | 253162 | 102 | 86 |
| 16 | 760010100070300 610043000000000 | YILMER DEL MAR VIDAL | CL 88 # 7 T BIS - 72 | 920974 | 49,8 | 150 |
| 17 | D090500060000 | YILMER DEL MAR VIDAL | Cl 88 7T B 72 | 535113 | 54 | 295 |

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

| *PREDIOS VENECIA* | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| # | No. PREDIAL | PROPIETARIO (ANTERIOR) | DIRECCIÓN CATASTRO | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) |
| 18 | W108900030000 | ROQUE VIVEROS | Cl 84 # 1 T | 252596 | 10036 | 0 |
| 19 | W108900040000 | ROQUE VIVEROS | Cl 84 # K1 A | 253144 | 11947,2 | 148 |
| *PREDIOS PONDAJE Y CHARCO AZUL* | | | | | | |
| # | No. PREDIAL | PROPIETARIO (ANTERIOR) | DIRECCIÓN CATASTRO | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) |
| 20 | P008700070000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | URB. VILLA DEL LAGO ZONAS VERDES SECTOR 1 | 169061 | 10.434.00 | 0 |
| 21 | P008700020000 | ALIANZA FIEDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO CIUDADELA RECREATIVA PONDAJE Y CHARCO AZUL. X NIT.830.053.812.2 | ZONA DE PRETECCION LAGUNA DEL PONDAJE URB/ VILLA DEL LAGO SECTOR I | 223310 | 16.340.65 | 0 |
| 22 | P008700060000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | DG 71 A 1 # 24 - 00 | 170097 | 13.871.39 | 0 |
| 23 | P008700030000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | ZONA DE PROTECCION URBANIZACION VILLA DEL LAGO SECTORES 2 Y 3 | 170203 | 18.082.80 | 0 |
| 24 | P008700050000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | URB. VILLA DEL LAGO. VIAS VEHICULARES SECTOR 1 | 170132 | 9.015.81 | 0 |
| 25 | P008700040000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | ZONA DE AISLAMIENTO PROTECCION DE LA LAGUNA URB/ VILLA DEL LAGO<br>SECTOR 4 | 223314 | 9.411.50 | 0 |
| 26 | P009300290000 | FONDO SOCIAL DE VIVIENDA / COOPERATIVA ESPECIALIZADA DE AHORRO Y CREDITO COOEMSAVAL | KR 26 J # CL 72 - BO 001397 LT 0029 BO 001397 LT 0029 | 445093 | 15.77.03 | 0 |
| 27 | P009300040000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | CL 72 F # KR 72 - BO 001397 LT 0004 BO 001397 LT 0004 | 348504 | 5.284.10 | 0 |
| *PREDIOS EMCALI* | | | | | | |
| # | No. PREDIAL | PROPIETARIO (ANTERIOR) | DIRECCIÓN CATASTRO | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 28 | F035700270000 | EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI | C 2 A # 78 - | 55601 | 5320 | 145 |
| 29 | X000500040000 | EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI | CL 36 # 7 - 80 | 134834 | 2174 | 2174 |
| 30 | C051200210000 | EMPRESAS MUNICIPALES DE CALI | KR 7 NORTE # 50 NORTE - 35 | 139188 | 1565 | 1085 |
| *PREDIOS SAE* | | | | | | |
| # | No. PREDIAL | PROPIETARIO (ANTERIOR) | DIRECCIÓN CATASTRO | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) |
| 31 | G040200170000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | KR 44 # 9 C - 05 | 76127 | 940 | 88 |
| 32 | G002100330000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | KR 24 E # 4 - | 27389 | 286 | 0 |
| 33 | G002100340000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | KR 24 E # 6 OESTE - 001910 LT 0034 | 28334 | 286 | 0 |
| 34 | F005800030000 | MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI | CL 2 B # 65 - 96 | 101541 | 1.000 | 0 |
| 35 | F106600010000 | ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI | KR 59 A # 6 - 45 | 299199 | 2.242 | 670 |
| 36 | I051100310000 | ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI | CL 12 # 40 - 29 | 572757 | 1.038 | 16 |
| *PREDIOS SANTA ELENA* | | | | | | |
| # | No. PREDIAL | PROPIETARIO (ANTERIOR) | DIRECCIÓN CATASTRO | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) |
| 37 | F114900010000 | ALIANZA FIDUCIARIA S.A | L U # | 903606 | 2617 | 0 |
| *PREDIOS CRISTO REY* | | | | | | |
| # | No. PREDIAL | PROPIETARIO (ANTERIOR) | DIRECCIÓN CATASTRO | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) |
| 38 | Y000507040000 | FRANCISO ALBERTO GAMBOA ARANGO | CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 50 | 282038 | 26860,28 | 0 |
| 39 | Y000507050000 | CONSUELO GAMBOA DE SOL | CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 51 | 282634 | 26860,28 | 0 |
| 40 | Y000504410000 | MARIA COLOMBIA GAMBOA DE MADRID | CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 56 | 247276 | 15348,66 | 0 |
| 41 | Y000507010000 | PEREZ JIMENEZ MARIA LUZ DARY | CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 72 B | 282578 | 3394,5 | 0 |
| 42 | Y000507000000 | GAMBOA VDA DE LLERENA ESPERANZA | CGTO LOS ANDES VDA EL MAMEYAL L 72 | 282353 | 3394,5 | 0 |

Nota. El valor de los honorarios se calculó de acuerdo a las áreas suministradas.

## 2. OBJETIVO GENERAL

Realizar el avalúo comercial con base la Resolución 620 de 2.008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi,

la Ley 388 de 1997, Ley 1673 de 2.013, Decreto 1420 de 1998, y todas aquellas que sean aplicables.

**2.1 OBJETIVOS ESPECIFICOS**

| ESTUDIOS TÉCNICOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO | | | |
|---|---|---|---|
| ITEM | Descripción | Unidad | Cantidad |
| 1 | Desarrollar Plan de trabajo detallando de las labores a desarrollar, incluyendo:<br>a. Introducción, objetivos generales y específicos de los avalúos a realizar.<br>b. Alcance y descripción metodológica.<br>c. Cronograma de actividades revisado y avalado por el SUPERVISOR designado.<br>d. Marco normativo y desarrollo de su implementación.<br>e. Consideraciones no previstas y plan de contingencias. | Unidad | 1 |
| 2 | Para los predios a los que se requiere adelantar el avalúo comercial se deberá hacer:<br><br>a. Verificar información jurídica.<br>b. Verificar información Catastral.<br>c. Verificar áreas objeto de valoración<br>d. Identificación de Localización del predio objeto de avalúo<br>e. Identificación de Norma Urbanística aplicable.<br>f. Visita al predio.<br>g. Identificación de afectaciones.<br><br>Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio. | Unidad | 42 |
| 3 | Para el análisis en el proceso de tasar el bien inmueble se requiere realizar:<br><br>a. Definición de método de valoración.<br>b. Realizar estudio de mercado | Unidad | 42 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | c. Memorias de calculo (Excel)<br><br>Los análisis y resultados de los métodos valuatorios se adoptarán según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC),<br>(Hacen parte del informe valuatorio). | | |
| 4 | Para el calculo del avalúo comercial se debe realizar:<br><br>a. Determinación de valor.<br>b. Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital<br><br>Los Avalúos Comerciales se realizarán y entregarán, de acuerdo con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013 el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables y de ser necesario, adelantar las acciones de revisión e impugnación, según el caso. (Informe final de avalúo). | Predios | 42 |

## 3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo estimado para la ejecución de la labor propuesta es de treinta (30) días hábiles, una vez entregado los documentos solicitados en el numeral 6.

## 4. VALOR DE LOS HONORARIOS

| ***PREDIOS PUERTO NUEVO*** | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **No. PREDIAL** | **FMI 370** | **Área de terreno (m2)** | **Área Construida (m2)** | **VALOR** |
| 1 | D024900090001 | 106533 | 120 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 2 | D024900130001 | 144473 | 143 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 3 | D024900140000 | 95667 | 429 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 4 | D024900220001 | 961104 | 120 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 5 | D024900250001 | 864735 | 120 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 6 | D024700020000 | 17709 | 52,8 | 51 | $ 1.100.000,00 |
| 7 | D024700150001 | 106347 | 143 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 8 | D024700160000 | 301666 | 117 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 9 | D024700250000 | 23272 | 120 | 114 | $ 1.100.000,00 |
| 10 | D024700260001 | 883951 | 230 | 0 | $ 1.100.000,00 |
| | D024700310001 | | | 0 | $ 1.100.000,00 |
| 11 | D024500050000 | 839399 | 89,52 | 50 | $ 1.100.000,00 |
| 12 | D024500110000 | 822582 | 90 | 113 | $ 1.100.000,00 |
| 13 | D024600140000 | 31440 | 103,5 | 74 | $ 1.100.000,00 |
| 14 | D024600100000 | 304865 | 102 | 66 | $ 1.100.000,00 |

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 15 | D024600110000 | 253162 | 102 | 86 | $ 1.100.000,00 |
| 16 | 76001010007030061004300 0000000 | 920974 | 49,8 | 150 | $ 1.100.000,00 |
| 17 | D090500060000 | 535113 | 54 | 295 | $ 1.100.000,00 |
| ***PREDIOS VENECIA*** | | | | | |
| # | **No. PREDIAL** | **FMI 370** | **Área de terreno (m2)** | **Área Construida (m2)** | **VALOR** |
| 18 | W108900030000 | 252596 | 10036 | 0 | $ 7.100.000,00 |
| 19 | W108900040000 | 253144 | 11947,2 | 148 | $ 7.100.000,00 |
| *PREDIOS PONDAJE Y CHARCO AZUL* | | | | | |
| # | No. PREDIAL | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) | VALOR |
| 20 | P008700070000 | 169061 | 10.434.00 | 0 | $ 8.100.000,00 |
| 21 | P008700020000 | 223310 | 16.340.65 | 0 | $ 8.100.000,00 |
| 22 | P008700060000 | 170097 | 13.871.39 | 0 | $ 8.100.000,00 |
| 23 | P008700030000 | 170203 | 18.082.80 | 0 | $ 8.100.000,00 |
| 24 | P008700050000 | 170132 | 9.015.81 | 0 | $ 8.100.000,00 |
| 25 | P008700040000 | 223314 | 9.411.50 | 0 | $ 8.100.000,00 |
| 26 | P009300290000 | 445093 | 15.77.03 | 0 | $ 8.100.000,00 |
| 27 | P009300040000 | 348504 | 5.284.10 | 0 | $ 6.300.000,00 |
| ***PREDIOS EMCALI*** | | | | | |
| # | No. PREDIAL | **FMI 370** | **Área de terreno (m2)** | **Área Construida (m2)** | **VALOR** |
| 28 | F035700270000 | 55601 | 5320 | 145 | $ 7.000.000,00 |
| 29 | X000500040000 | 134834 | 2174 | 2174 | $ 5.000.000,00 |
| 30 | C051200210000 | 139188 | 1565 | 1085 | $ 3.500.000,00 |
| *PREDIOS SAE* | | | | | |
| # | **No. PREDIAL** | **FMI 370** | **Área de terreno (m2)** | **Área Construida (m2)** | **VALOR** |
| 31 | G040200170000 | 76127 | 940 | 88 | $ 3.500.000,00 |
| 32 | G002100330000 | 27389 | 286 | 0 | $ 2.000.000,00 |
| 33 | G002100340000 | 28334 | 286 | 0 | $ 2.000.000,00 |
| 34 | F005800030000 | 101541 | 1.000 | 0 | $ 3.000.000,00 |
| 35 | F106600010000 | 299199 | 2.242 | 670 | $ 5.000.000,00 |
| 36 | I051100310000 | 572757 | 1.038 | 16 | $ 2.500.000,00 |
| ***PREDIOS SANTA ELENA*** | | | | | |
| # | No. PREDIAL | FMI 370 | **Área de terreno (m2)** | **Área Construida (m2)** | **VALOR** |
| 37 | F114900010000 | 903606 | 2617 | 0 | $ 3.500.000,00 |

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

| *PREDIOS CRISTO REY* | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| # | No. PREDIAL | FMI 370 | Área de terreno (m2) | Área Construida (m2) | VALOR |
| 38 | Y000507040000 | 282038 | 26860,28 | 0 | $ 3.000.000,00 |
| 39 | Y000507050000 | 282634 | 26860,28 | 0 | $ 3.000.000,00 |
| 40 | Y000504410000 | 247276 | 15348,66 | 0 | $ 3.000.000,00 |
| 41 | Y000507010000 | 282578 | 3394,5 | 0 | $ 3.000.000,00 |
| 42 | Y000507000000 | 282353 | 3394,5 | 0 | $ 3.000.000,00 |

EL valor de los honorarios son **CIENTO CUARENTA Y NUVE MILLONES DE PESOS ($149.000.000) MONEDA CORREINTE**, incluido iva y descuentos legales como estampillas y retenciones.

## 5. LA FORMA DE PAGO

Según lo acordado entre las partes

## 6. DOCUMENTOS REQUERIDOS

- Certificado de tradición actualizado a la fecha no mayor a 30 días.
- Copia de escritura publica
- Levantamiento topográfico o planimetría con delimitación de los lotes objeto de avaluo.
- Recibo de impuesto predial.
- Concepto de uso, entre otros.
- Certificación de riesgo.
- Normatividad urbanística vigente.

Cordialmente,

**Ing. LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA**
**Representanta Legal**