GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

Santiago de Cali, Marzo 6 de 2025

Señores
SECRETARIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
ALCALDIA DE CALI
Ciudad

ASUNTO: PROPUESTA AVALUOS COMERCIALES

Cordial saludo.

En atención a su amable solicitud, realizada, de los predios que relacionamos a continuación, presentamos propuesta técnica y económica de la siguiente manera:

EMCALI						
No	**Numero Predial**	**Barrio**	**FMI**	**Comuna**	**Dirección**	**Area de Terreno (m2)**
1	76001010013950000000000000000	El Pondaje	370-07585	13	Calle 72P #26J	24.484
SAE						
No	**Numero Predial**	**Barrio**	**FMI**	**Comuna**	**Dirección**	**Área de Terreno (m2)**
2	K012600010000	Mayapan - Las Vegas	370-247538	17	C 5 # 80-00	14.959
3	G041905660000 / G041905660001	Unidad Residencial El Coliseo	370-521182	19	C 1 # W - 54	10.763
4	A034800020000	Barrio Obrero	370-196783	9	C 22 # 10 - 40	1.155
5	A034800030000	Barrio Obrero	370-85513	9	C 22 # 10 - 44	
6	A034800040000	Barrio Obrero	370-415582	9	C 22 # 10 - 52	
7	A034800050000	Barrio Obrero	370-171121	9	C 22 # 10 - 58	
8	A034800060000	Barrio Obrero	370-337296	9	K 11 # 21 59	
9	A034800150000	Barrio Obrero	370-165175	9	C 21 # 10 - 55	61
10	A070700200000	Belalcázar	370-201487	9	K 17 # 17 - 03	1.855
11	A073200100000	Belalcázar	370-292356	9	C 22 # 15 - 44	782
CREMA Y ROJO Y MARROQUIN						
No	**Numero Predial**	**Barrio**	**FMI**	**Comuna**	**Dirección**	**Area de Terreno (m2)**
12	O051500430000	Pízamos I	370- 165332	21	C 121 # 28- 00	16.691
13	O051500440000	Pízamos I	370 78370	21	C 121 # 28-00	18.573

14	R033000010001	Marroquín II	370-288125	14	KR 26 P 16 # TV 10 - 31	1.266
CRISTO REY						
No	**Numero Predial**	**Corregimiento**	**FMI**	**Comuna**	**Dirección**	**Area de Terreno (m2)**
15	Y001602790000	Los Andes	370-392605	n/a	Cgto Los Andes	4.930
16	Y000505760000	Los Andes	370-203317	n/a	Cgto Los Andes	15.348,66
17	Y000505740000	Los Andes	370-139500	n/a	Cgto Los Andes	15.348,66
18	Y001606130000	Los Andes	370-65953	n/a	Cgto Los Andes	13.578
19	Y000510840001	Los Andes	370-104172	n/a	Cgto Los Andes	4.850
20	n/a	Los Andes	370-148409	n/a	Cgto Los Andes	1.536
21	n/a	Los Andes	370-612254	n/a	Cgto Los Andes	2.740
22	n/a	Los Andes	370-352525	n/a	Cgto Los Andes	1.500
23	n/a	Los Andes	370-251156	n/a	Cgto Los Andes	300

1. OBJETIVO

Determinación del valor comercial de los bienes inmuebles, del encargo valuatorio, resultado de la aplicación de diversas metodologías que se encuentran reguladas por los entes rectores de esta actividad en el medio Colombiano y que debe reflejar la realidad del comportamiento del mercado inmobiliario y la situación del entorno económico del país, en marco de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, las Resoluciones IGAC 898 de 2014, 1044 de 2014 y 316 de 2015, así como lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, Ley 1742 de 2014, el Decreto 1420 de 1998, y demás normatividad aplicable para la elaboración de avalúos comerciales

Dicho resultado debe reflejar la realidad física, jurídica y económica de los bienes inmuebles en el momento de la ejecución del encargo valuatorio, sustentado en la recopilación de información cierta y confiable que debe ser procesada y analizada por el avaluador, a través del criterio y la experiencia que debe poseer este profesional.

Las metodologías valuatorias deben considerar todos factores que influyen en la determinación del justiprecio de los bienes, de tal manera que garanticen la confiabilidad de los resultados, independientemente de cuál sea la finalidad del mismo.

Generalmente para la valuación de bienes inmuebles se utilizan los siguientes métodos:

- Comparativo del Mercado
- Costo de Reposición para la construcción
- De la Renta o Capitalización
- Método Residual o de Potencial de Desarrollo.

Corresponde siempre al valuador profesional determinar cuál de los métodos o la combinación de ellos es necesario aplicar para para cada caso en particular. Los informes de avalúo comercial serán emitidos en un formato propuesto por nuestra firma. de acuerdo con la información suministrada, al igual que archivo magnético resumen.

ACTIVIDADES

- Revisión de la documentación suministrada
- Reconocimiento e inspección del inmueble y de su zona de localización
- Determinación de los métodos de avalúo
- Análisis de la reglamentación vigente y de los planteamientos urbanísticos
- Investigación y análisis de mercado del predio y de la zona industrial de Mamonal
- Elaboración de los informes
- Comité de avalúos y definición del valor comercial
- Entrega de informes y resultados

ENTREGABLE

Veintitrés (23) Informes de avalúos comerciales, físicos (impresos) y digitales de acuerdo con lo establecido en la Resolución 620 del IGAC, conformado por los siguientes capítulos:

Información Básica.

- Tipo de inmueble.
- Tipo de Avalúo.
- Dirección: (Ubicación, sector, barrio, vereda, municipio, departamento)
- Destinación actual del inmueble.
- Documentos suministrados para el avalúo.
- Solicitante.
- Fecha de visita.
- Fecha del informe.

Titulación

- Propietario.
- Identificación del Propietario.
- Título actual.
- Título de adquisición.
- Folio de matrícula inmobiliaria.
- Cédula catastral.
- Linderos.
- Observaciones.

Características Generales del Sector

- Delimitación del Municipio: Norte, Sur, Oriente, Occidente.
- Sector.
- Actividades predominantes de la zona.
- Actividades edificadoras.
- Tipos de edificaciones.
- Estratificación socioeconómica.
- Vías de acceso al sector, y al predio.
- Proyectos viales.
- Obras de urbanismo.
- Topografía.
- Distancia a centros de consumo.
- Situación de orden público.
- Observaciones.

Reglamentación de usos del suelo.

- Acuerdos y/o decretos reglamentarios.
- Áreas de actividad.
- Tratamiento.
- Usos permitidos: Principal, compatibles, condicionados y prohibidos.
- Intensidad de uso.
- Afectaciones: Viales, de servicio.
- Observaciones.

Características Generales del Terreno.

- Identificación.
- Cabida superficiaria: Fuente.
- Linderos: Norte, sur, oriente, occidente.
- Forma geométrica.
- Configuración: Topografía.
- Frente: Fondo (Promedio).
- Relación frente: Fondo.
- Relieve: Pendiente %.
- Cerramientos.
- Condiciones agronómicas.
- Condiciones climáticas.
- Condiciones hidrológicas y meteorológicas.
- Otras: Topografía, altitud, servidumbres, bosques nativos, redes de servicio, vías internas, cercas perimetrales, reservorios de agua, corrales, etc.
- Observaciones.

Características de las construcciones

- Generalidades.
- Especificas constructivas: Cimentación, estructura, estructura de cubierta, cubierta, acabado fachada, entrepisos, mampostería, ventanearía, puertas externas, escaleras, canales y bajantes, acabados, zonas exteriores, equipamiento especial.
- Descripción de acabados.
- Ficha de calificación de construcciones
- Observaciones

Servicios Básicos

- Acueducto – fuentes de agua natural o artificial.
- Alcantarillado
- Energía eléctrica
- Gas domiciliario
- Telefonía
- Comunicaciones
- Observaciones
- Consideraciones Generales.

1.1 INFORMACIÓN REQUERIDA

Para realizar las actividades planteadas se realizarán las diferentes actividades técnicas de campo y
oficina que garanticen con exactitud y confiabilidad el trabajo, requiriéndose para este proceso la
siguiente información:

- Área de afectación del proyecto.
- Cronograma propuesto de ejecución del proyecto.
- Licencia ambiental del proyecto (si existe).
- Declaratoria de utilidad pública del proyecto (si existe).
- Base de datos preliminar.
- Tira topográfica y predial (si existe).
- Sabana predial y/o registros 1 y 2 entregados por Catastro Municipal.
- Formato de ficha y plano predial.
- Formato de estudio de títulos.
- Recibos de impuesto predial.
- Copias de escrituras públicas.
- Certificados de tradición actualizados a la fecha no mayor a 30 días.
- Establecer una primera reunión ante Catastro Municipal para presentación y reconocimiento como
- firma prestadora de servicios y acompañamiento en el proceso contractual.
- Y los documentos que se requieran dentro del proceso

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

-

2. HONORARIOS

A continuación, se detalla el valor de las actividades a realizar para cada uno de los procesos descritos en el apéndice técnico del proceso, asi como los honorarios profesionales de la presente consultoría de acuerdo al análisis técnico:

EMCALI						
No	**Numero Predial**	**Barrio**	**FMI**	**VALOR AVALÚO**	**CLASIFICACION DEL SUELO**	**ESTADO DE AVALÚO**
1	760010100139500000000000000000	El Pondaje	370-1007585	$ 19.040.000	URBANO	NUEVO
SAE						
No	**Numero Predial**	**Barrio**	**FMI**	**VALOR AVALÚO**	**CLASIFICACION DEL SUELO**	**TIPO AVALÚO**
2	K012600010000	Mayapan - Las Vegas	370-247538	$14.280.000	URBANO	NUEVO
3	G041905660000 / G041905660001	Unidad Residencial El Coliseo	370-521182	$14.280.000	URBANO	NUEVO
4	A034800020000	Barrio Obrero	370-196783	$ 1.785.000	URBANO	NUEVO
5	A034800030000	Barrio Obrero	370-85513	$ 1.785.000	URBANO	NUEVO
6	A034800040000	Barrio Obrero	370-415582	$ 1.785.000	URBANO	NUEVO
7	A034800050000	Barrio Obrero	370-171121	$ 1.785.000	URBANO	NUEVO
8	A034800060000	Barrio Obrero	370-337296	$ 1.785.000	URBANO	NUEVO
9	A034800150000	Barrio Obrero	370-165175	$ 1.785.000	URBANO	NUEVO
10	A070700200000	Belalcázar	370-201487	$ 8.330.000	URBANO	NUEVO
11	A073200100000	Belalcázar	370-292356	$ 4.165.000	URBANO	NUEVO
CREMA Y ROJO Y MARROQUIN						
No	**Numero Predial**	**Barrio**	**FMI**	**VALOR AVALÚO**	**CLASIFICACION DEL SUELO**	**TIPO AVALÚO**
12	O051500430000	Pízamos I	370-165332	$ 7.735.000	URBANO	ACTUALIZACION
13	O051500440000	Pízamos I	370-78370	$ 7.735.000	URBANO	ACTUALIZACION
14	R033000010001	Marroquín II	370-288125	$ 4.165.000	URBANO	NUEVO
CRISTO REY						
No	**Numero Predial**	**Corregimiento**	**FMI**	**VALOR AVALÚO**	**CLASIFICACION DEL SUELO**	**TIPO AVALÚO**
15	Y001602790000	Los Andes	370-392605	$ 3.510.500	RURAL	NUEVO
16	Y000505760000	Los Andes	370-203317	$ 5.355.000	RURAL	ACTUALIZACION
17	Y000505740000	Los Andes	370-139500	$ 5.355.000	RURAL	ACTUALIZACION
18	Y001606130000	Los Andes	370-65953	$ 5.355.000	RURAL	ACTUALIZACION
19	Y000510840001	Los Andes	370-104172	$ 3.510.500	RURAL	ACTUALIZACION
20	n/a	Los Andes	370-148409	$ 2.618.000	RURAL	NUEVO
21	n/a	Los Andes	370-612254	$ 2.618.000	RURAL	NUEVO
22	n/a	Los Andes	370-352525	$ 2.618.000	RURAL	NUEVO
23	n/a	Los Andes	370-251156	$ 2.618.000	RURAL	NUEVO

VALOR EN LETRAS: CIENTO VEINTITRES MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL PESOS($123.998.000) MONEDA CORRIENTE.

Nota: El valor de los honorarios incluye **IVA**, asi como los descuentos de ley.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN

El tiempo de ejecución del trabajo se contempla ser desarrollado en un periodo de cuarenta y cinco (45) días, a partir de la aprobación de la propuesta y firma del acta de inicio.

4. CONFIDENCIALIDAD

Toda la información obtenida y proporcionada durante la ejecución del trabajo y el posterior procesamiento de la información, será confidencial y se manejará con el profesionalismo del caso.

5. PROFESIONALES

Contamos con un equipo interdisciplinario compuesto por profesionales especializados y con alta experiencia en el desarrollo de sus actividades, con especializaciones y Maestrías en Avalúos , y Registro Abierto de Avaluadores R.A.A – AVAL, vigentes.

6. AGREAMIACION

Nos encontramos afiliados a la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, del cual hacemos parte de la Junta Directiva periodo 2024-2026, y del Comité de avalúos desde 2015 a la fecha.

7. EXPERIENCIA

Nuestra experiencia está concentrada en el sector privado especialmente y en el sector público a continuación algunos de nuestros clientes.

- Ancianato San Miguel.
- Financiera Juriscop.
- CONAVAL S.A.S.(Constructora Meléndez)
- Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca.(desde 2020 a la fecha)
- Secretaria de Vivienda Social y Hábitat de Cali años 2023-2024.

- Asociación de Profesionales Asociados S.A.S – APRA, entre otros (TIENDAS MAKRO- Cali- Dos quebradas – Cartagena)
- Corporación EKA S.A.
- OTOCPUS FORCE S.A.S

Cordialmente

Ing. LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA
Especialista En Derecho Urbano
Magister En Valoración Y Tasación De Bienes