VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

INFORME No. 2

CONTRATO No. 045 del 2 de octubre del 2024

OBJETIVO

"CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÙOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA VENTA, ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIONES DE PREDIOS DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUÉ Y PARA TRÀMITE DE CANJE DE CESIONES EN ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ"

FECHA DE INICIO

07 de octubre del 2024

SUPERVISORA

Jefe de la Oficina Proyectos Especiales y Desarrollo Urbano

YURY CERVERA ORTIZ

FECHA INFORME No. 2

6 marzo del 2025

YURY CERVERA ORTIZ
Supervisora Contrato No. 045 del 2 de octubre del 2024

Asunto: informe No. 2 y Factura Nro. FE-248

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Cordial Saludo.

El siguiente Informe, corresponde al avalúo realizado sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria Nro. 350 – 28753 con dirección, K 44S 113 – 156 – 114 – 80 ubicado en la comuna 9 Picaleña – Mirolindo en el barrio Villa Marina del municipio de Ibagué – Tolima por **VALORES INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.S**, referente al Contrato No. 045 de 2024, cuyo objeto es "CONTRATAR LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÙOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES PARA VENTA, ADQUISICIÓN Y/O AFECTACIONES DE PREDIOS DE LA GESTORA URBANA DE IBAGUE Y PARA TRÀMITE DE CANJE DE CESIONES EN ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ"

Este informe, se ajusta en todo a los términos indicados en la Comunicación de Aceptación de la Oferta Invitación Pública de Mínima Cuantía No. 007 de 2024, a las especificaciones y metodologías indicadas en la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del IGAC, así como a la Propuesta Técnica y Económica presentada por el Consultor.

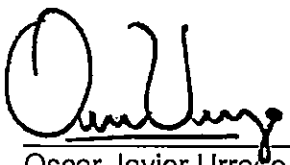
Para ello, se contó con los Peritos Avaluadores Oscar Javier Urrego Romero y Carlos Rodrigo Morales Ruiz, Ingenieros Catastrales y Geodestas, Especialistas en Avalúos, con Registro Abierto de Avaluador de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores RAA No. AVAL-1030548820 - AVAL-1032424705.

Con el presente Informe, estamos haciendo referencia a la entrega de 1 avalúo comercial para establecer a la fecha el valor comercial del terreno, avalúo solicitado dentro del plazo de ejecución del contrato 045 de 2024.

Igualmente, se adjunta la Factura Electrónica FE-248, acompañada de la siguiente documentación:

RUT de la empresa VALORES INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.S
Certificación Aportes al sistema de seguridad social y Planillas de pago últimos 6 meses.
Fotocopia de la cédula de ciudadanía del Representante Legal
Certificación Bancaria.

Cordialmente,



Oscar Javier Urrego Romero
Representante Legal
CC. 1.030.548.820 de Bogotá D.C

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

TABLA DE CONTENIDO

PRESENTACIÓN 4

INTRODUCCIÓN 5

1. CONTRATO 045 DE 2 DE OCTUBRE DEL 2024. 6

1.1 Objetivo 6

1.2 Obligaciones del contratista 6

2. ALCANCE DEL TRABAJO 8

3. CONTROL DE CALIDAD 9

4. INFORMES DE TRABAJO 9

5. SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS 9

6. EL CONSULTOR 10

6.1 Confidencialidad de la información 10

7. CAPACIDAD TÉCNICA 10

8. PLANEACIÓN Y ORGANIZACIÓN 11

8.1 Recolección de la información 11

8.2 Reconocimiento Predial 11

8.2.1 Identificación física del predio 12

8.2.2 Investigación Económica 12

9. LIQUIDACIÓN DE AVALÚOS 13

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

PRESENTACIÓN

Este informe fue elaborado por **VALORES INGENIERÍA INMOBILIARIA S.A.S** con base en el desarrollo del trabajo, las observaciones de los Supervisores y los resultados obtenidos en cada una de las diferentes etapas del estudio, presenta la Metodología que se siguió para el desarrollo del Contrato No. 045 del 2 de octubre de 2024.

El procedimiento contempló el empleo de Peritos Avaluadores con Registro Abierto de Avaluador y un equipo de personal profesional de la empresa que conformó el Grupo de Control de Calidad para realizar la revisión de cada una de las actividades que hacen parte del encargo valuatorio y su correspondiente aprobación.

En cuanto al aspecto inmobiliario, la información procesada en el presente estudio, es de gran importancia para la Gestora Urbana, porque permite conocer en toda su integridad los predios valorados según solicitud contratada, de acuerdo al mercado inmobiliario que presenta el sector donde se ubican los diferentes predios objeto de avalúo, su ubicación geográfica, su aspecto jurídico, estado y uso actual de cada uno de ellos.

Los resultados aquí consignados serán base importante para la transferencia, negociación, trámite de canje de cesiones en zonas verdes y equipamiento.

Oscar Javier Urrego Romero
Representante Legal
CC. 1.030.548.820 de Bogotá D.C

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

INTRODUCCIÓN

Este Informe contiene una descripción detallada para adelantar los trabajos correspondientes a la valoración de los predios solicitados por el Supervisor del Contrato, de propiedad de la Gestora Urbana de Ibagué para cumplir con los objetivos en diferentes ámbitos del que hacer local como la venta, el trámite de canje de cesiones en zonas verdes y equipamiento.

Con base en la información existente y experiencia profesional, se definió en forma clara el alcance, enfoque y procedimientos para llevar a cabo cada una de las actividades necesarias para la ejecución del contrato, con base en las Resoluciones 620 del 23 de septiembre de 2008 y la resolución 898 de 19 de julio de 2014 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Se presentan las metodologías autorizadas por el IGAC para la elaboración de los avalúos comerciales objeto del presente estudio, el archivo de fotos, planos, documentos del predio como escrituras públicas, matrículas inmobiliarias, recibos de impuesto predial, certificados de usos del suelo y el análisis de precios para los diferentes tipos de construcciones en el caso de presentarse en un inmueble.

Para el programa de trabajo ejecutado, el cronograma de ejecución cubrió la totalidad de los encargos valuatorios y el desglose de las actividades fue estudiado cuidadosamente para que cumpliera con el desarrollo detallado de las mismas, de acuerdo con la distribución y relación entre ellas, así como sus secuencias y duración estimadas, conforme a los rendimientos de obra y plazo de ejecución.

Oscar Javier Urrego Romero
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1030548820
oscar.urrego@valores.com.co

Carlos Rodrigo Morales Ruiz
Ingeniero Catastral y Geodesta
Especialista en Avalúos
RAA AVAL-1032424705
rodrigo.morales@valores.com.co

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

1. CONTRATO 045 DE 2 DE OCTUBRE DEL 2024.

1.1 Objetivo

"Contratar la prestación de servicios de avalúos comerciales de bienes inmuebles para venta, adquisición y/o afectaciones de predios de la gestora urbana de Ibagué y para trámite de canje de cesiones en zonas verdes y equipamiento del municipio de Ibagué"

1.2 Obligaciones del contratista

El CONTRATISTA se obliga para con la Gestora Urbana de Ibagué a:

1. Cumplir con el objeto del contrato de acuerdo, con los pliegos de condiciones y las especificaciones establecidas por la Gestora Urbana de Ibagué, de acuerdo a la propuesta presentada por el oferente.

2. Obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien, como cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. Verificar la reglamentación urbanística vigente del Municipio de Ibagué, donde se encuentre localizado el inmueble; debe verificar que la concordancia del Certificado de Uso del predio este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Realizar reconocimiento y visita al terreno del bien objeto de avalúo. El dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo; en dicha visita debe:

   a. Constatar en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. En caso de observar inconsistencias con las medidas se informará al Contratante sobre las mismas.
   b. Tomar fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, para sustentar el avalúo.
   c. Realizar el avaluó conforme a la normatividad que regule el tipo de avaluó. (Para cesiones de parques, parqueaderos, equipamiento; venta, arrendamiento, gravámenes etc).

5. Realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; en caso de hallar afectaciones, servidumbres u otras limitaciones deberá informar al servidor y dejar constancia en el informe.

6. Realizar una adecuada identificación física del predio, observando lo establecido en el Artículo 7 de la Resolución 620 de 2008 del INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI.

7. Elaborar y presentar el avaluó de los predios, cumpliendo con la metodología general establecida por las normas uniformes, para la práctica de avalúos y las disposiciones contenidas para tal fin, de acuerdo a la solicitudes y necesidades de avalúos de predios requeridas por el Supervisor.

8. Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto N° 1420 de 1998 en cuánto a Procedimientos y Elaboración de los Avalúos.

9. El CONTRATISTA entregará mensualmente de manera escrita la relación de los avalúos realizados dentro del mes.

10. El informe de avaluó de predios deberá entregarse dentro de un término de diez (10) días calendario, contados a partir de la solicitud del Supervisor, en cuaderno y expedientes separados por cada predio; adjuntando los respectivos avalúos en medio físicos y digital.

11. El contratista deberá suministrar a su costa y riesgo, los equipos, herramientas, transporte y personal que sean necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.

12. Estar al día con el pago de aportes de Seguridad Social y Parafiscal, igualmente con salarios y demás prestaciones a que hubiere lugar.

13. Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato.

14. Presentar la respectiva factura de cobro, contra entrega del avaluó objeto del contrato y con los requisitos de ley, la cual se entenderá aceptada únicamente cuando el Supervisor del contrato tramite su pago ante el Área Financiera de la entidad, requisito que conoce y acepta el contratista.

15. En general dar cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y a sus normas concordantes y complementarias.

16. Constituir las garantías requeridas. En el evento en que se amplié, prorrogue o modifique el contrato, deberá ser modificada la respectiva póliza.

17. Las que se establezcan de común acuerdo entre las partes, y que tengan relación directa con el objeto contractual. Las mismas deberán constar por escrito y harán parte de la minuta contractual.

18. Las demás que tengan relación directa con el contrato.

2. ALCANCE DEL TRABAJO

Presentar los estudios valuatorios de los predios de acuerdo a:

2.1 Recolección, levantamiento y revisión de la información necesaria para la realización del avaluó, tales como escrituras públicas, certificados de tradición, certificados de paz y salvo de impuestos, certificados de estratificación del predio, certificado de uso del suelo.

2.2 Obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien, como cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

2.3 Verificar la reglamentación urbanística vigente del Municipio de Ibagué, donde se encuentre localizado el inmueble; debe verificar la concordancia del certificado de uso del predio este con la reglamentación urbanística vigente.

2.4 Realizar reconocimiento y visita al terreno del bien objeto de avalúo. El dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo; en dicha visita debe:

a. Constatar en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. En caso de observar inconsistencias con las medidas se informará al Contratante sobre las mismas.
b. Tomar fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, para sustentar el avalúo.

2.5 Realizar una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; en caso de hallar afectaciones, servidumbres u otras limitaciones deberá informar al servidor y dejar constancia en el informe.

2.6 Realizar una adecuada identificación física del predio observando lo establecido en el artículo 7 de la resolución 620 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

2.7 Elaborar y presentar el avaluó de los predios cumpliendo con la metodología general establecida por las normas uniformes para la práctica de avalúos y las disposiciones contenidas para tal fin de acuerdo a la solicitudes y necesidades de avalúos de predios requeridas por la supervisora.

2.8 Dar cumplimiento a las especificaciones técnicas y legales establecidas en el Decreto del Ministerio de Desarrollo Económico No. 1420 de 1998 en cuánto a Procedimientos y elaboración de los Avalúos.

2.9 El Contratista entregará mensualmente de manera escrita la relación de los avalúos realizados dentro del mes.

2.10 El informe de avaluó de predios deberá entregarse dentro de un término de diez (10) días calendarios contados a partir de la solicitud del supervisor y en cuaderno y expedientes separados por cada predio adjuntando los respectivos avalúos en medio físicos y digital.

2.11 El contratista deberá suministrar a su costa y riesgo, los equipos, herramientas, transporte y personal que sean necesarios para la cabal ejecución del objeto contractual.

2.12 Estar al día con el pago de aportes de seguridad social y parafiscal, igualmente con salarios y demás prestaciones a que hubiere lugar.

2.13 Mantener estricta reserva y confidencialidad sobre la información que conozca por causa o con ocasión del contrato.

2.14 Presentar la respectiva factura de cobro, contra entrega del avaluó objeto del contrato y con los requisitos de ley, la cual se entenderá aceptada únicamente cuando el supervisor del contrato tramite su pago ante el Área Financiera de la entidad, requisito que conoce y acepta el contratista.

2.15 Las demás que tengan relación directa con el contrato.

2.16 En general dar cumplimientos a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013, en sus normas concordarte y complementarias.

3. CONTROL DE CALIDAD

Todas las actividades encaminadas a los trabajos objeto del contrato, fueron constantemente supervisadas y verificadas de acuerdo a procedimientos técnicos y legales.

El avalúo objeto del estudio fue expuesto ante el Comité de Control de Calidad para su respectiva aprobación, y así dar cumplimiento con el Decreto 1420/1998, Res 620/2008 y los términos indicados en el contrato firmado entre las partes.

4. INFORMES DE TRABAJO

El Consultor presenta su informe de actividades de trabajo valuatorias a la Supervisora del contrato, haciendo referencia a la entrega realizada de 1 avalúo comercial solicitado dentro del plazo de ejecución.

5. SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS

La Supervisión de los trabajos estuvo a cargo de la jefe de oficina proyectos especiales y desarrollo urbano **Yury Cervera Ortiz.**

6. EL CONSULTOR

Se garantizó el mantenimiento de una organización estable, la cual no escatimó esfuerzo alguno para poner toda su dinámica en cada actividad, en la obtención con veracidad de toda la información necesaria acorde con las exigencias y requerimientos planteados en los términos de referencia y propuesta técnica presentada, así como demás condiciones exigidas en la consultoría.

6.1 Confidencialidad de la información

Este informe, como todo el estudio adelantado, es de propiedad de la Gestora Urbana de Ibagué y en ningún momento el Consultor lo dará a conocer a terceros o utilizará sin su respectiva autorización.

7. CAPACIDAD TÉCNICA

El personal dedicado al estudio, permitió garantizar el desarrollo de las actividades de acuerdo con la importancia del fin que tendrían los estudios.

Seguidamente, se describen el perfil y funciones de los peritos avaluadores que participaron en el estudio objeto del presente contrato.

PERITO AVALUADOR OSCAR URREGO
PERFIL

Ingeniero Catastral y Geodesta, especialista en avalúos con nueve (9) años de experiencia en gestión predial, avalúo de inmuebles residenciales, industriales, comerciales e inmuebles especiales.

PERITO AVALUADOR RODRIGO MORALES
PERFIL

Ingeniero Catastral y Geodesta, especialista en avalúos con nueve (9) años de experiencia en gestión predial, avalúo de inmuebles residenciales, industriales, comerciales e inmuebles especiales.

Cuentan con Registro Abierto de Avaluador de la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores.

FUNCIONES BÁSICAS

Son directamente responsables ante **VALORES INGENIERIA INMOBILIARIA S.A.S**, por el estudio contratado.

FUNCIONES ESPECÍFICAS

Colaborar en la coordinación y la elaboración de los planes y programas de trabajo para la ejecución cabal del proyecto.

Solicitar a la dependencia responsable en la Gestora Urbana de Ibagué, el suministro oportuno y adecuado de la información necesaria para el trabajo.

8. PLANEACIÓN Y ORGANIZACIÓN

Se definió luego de la legalización del contrato establecer la distribución de los sectores objeto de visita para adelantar los trabajos de campo relacionados con el inventario inmobiliario; igualmente se adelantó la unificación de criterios del personal bajo los requisitos establecidos para tal propósito.

Se solicitó la siguiente información:

- Determinar marco jurídico del encargo valuatorio.
- Copia del certificado de tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Certificado de uso del suelo donde se indique uso permitido, complementario, condicionado y prohibidos y reglamentación urbanística vigente en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo.
- Certificado de Estratificación y nomenclatura del predio.

Una vez entregada dicha información, se verificaron los predios objeto de visita para la correspondiente salida a campo con el portal del IGAC.

8.1 Recolección de la información

Esta actividad se desarrolló dentro de la programación establecida en el cronograma de actividades contando con la colaboración de funcionarios de la Gestora Urbana de Ibagué y el propietario del predio.

Una vez recolectada la información, se depuró, mediante cotejo entre la base SIG Municipal, con la Supervisión del funcionario pertinente.

8.2 Reconocimiento Predial

Una vez revisada y analizada la información consultada (planos, escrituras, matrículas inmobiliarias, etc.) entregada por la Supervisión, se procedió con la identificación del predio objeto de avalúo en terreno, teniéndose en cuenta los siguientes aspectos:

- Localización, dirección clara y suficiente del bien.
- Verificación de los linderos y colindantes del predio.
- La topografía, caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien.

El perito avaluador visitó cada predio en compañía de la persona encargada de atender la visita en cada predio.

8.2.1 Identificación física del predio

Para una correcta identificación física del predio se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos:

- Localización, dirección clara y suficiente del bien.
- Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral fue de gran ayuda.
- Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien.
- Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos fueron tenidos en cuenta.
- En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, se tuvo en cuenta el estado de las mismas.

Para la parte legal se consultaron documentos soportes como escrituras, matrículas inmobiliarias, recibos de impuesto predial, certificados de usos del suelo y el POT municipal.

8.2.2 Investigación Económica

Se adelantó la investigación económica para la determinación del avalúo comercial del predio que hace parte del trabajo contratado.

El proceso adelantado por el Perito Avaluador consistió en recorrer todos los sectores donde se localizan los predios objeto de avalúo, consultando e identificando los predios en ventas, ofertas y demás transacciones que se efectuaron recientemente, por sector; igualmente, se consultaron inmobiliarias, investigación en internet.

El propósito es el de extrapolar información para un gran número de predios, teniendo como base valores obtenidos mediante avalúos físicos en terreno, ofertas, ventas reales de un número representativo de inmuebles, del total de predios que se pretende avaluar.

La investigación económica adelantada sirvió para establecer las variaciones del mercado inmobiliario a fin de determinar el valor por hectárea de terreno en lo rural y por metro cuadrado en lo urbano, y para obtener el valor de los distintos tipos de construcción (unidades de vivienda, cerramientos, zonas duras, cercas, muros de contención, etc.), valores básicos que sirven para la determinación del avalúo del predio objeto del presente estudio.

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Se entiende por puntos de investigación económica, aquellos seleccionados dentro del área urbana o rural de un sector para establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información directa e indirecta de precios en el mercado inmobiliario y por medio de tablas de construcción se realiza análisis estadístico y de acuerdo al uso de la construcción y a sus características físicas para obtener m2 de construcción. El valor comercial, será entonces la suma del valor de terreno y de construcción obtenido para el predio de acuerdo a su área de terreno y construcción.

Algunos factores que inciden en el avalúo de los diferentes tipos de construcciones son los materiales de construcción propiamente dichos; los acabados, la vetustez; el estado de conservación; la ubicación, así como otros factores que deban ser considerados a futuro e indicado en las normas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

9. LIQUIDACIÓN DE AVALÚOS

PREDIO SAN GABRIEL			
MATRICULA INMOBILIARIA 350-28753			
DIRECCIÓN CATASTRAL	K44S 113156114280		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUÉ		
TERRENO			
Descripción	Área	Valor m²	Vr Total
Área de terreno	23200 m²	$325	$7.540.000
TOTAL AVALUO			$7.540.000

TOTAL A FACTURAR SIN IVA	$7.540.000
IVA 19%	$1.432.600
VALOR TOTAL A FACTURAR	$8.972.600

SON: OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE.

Cordialmente,

Oscar Javier Urrego Romero
CC. 1.030.548.820 de Bogotá D.C

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Medellín, 21 de abril de 2025

Señores
Gestora Urbana de Ibagué E.I.C.E
NIT: 809.009.742-2.

Ref.: BALANCE CUENTA COBRO CONTRATO N°45-2024_0001

Respetados Señores:

A continuación, se relaciona el listado de avalúos realizados a la fecha derivados del contrato N°45-2024_0001.

A continuación, se presentan las tablas de liquidación correspondientes al primer desembolso efectuado por la Gestora Urbana de Ibagué.

DESEMBOLSO NRO. 1

LOCAL #5			
MATRICULA INMOBILIARIA 350-90642			
DIRECCION CATASTRAL	LT LOCAL 5		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUÉ		
TERRENO			
Descripción	Area	Valor m²	Vr Total
Área de terreno	12,56 m²	$3.250	$ 40.820
CONSTRUCCION			
Area construida	12,56 m²	$3.250	$40.820
TOTAL AVALÚO			$ 81.640

LOCAL #10			
MATRICULA INMOBILIARIA 350-90647			
DIRECCION CATASTRAL	LT LOCAL 10		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUE		
TERRENO			
Descripción	Area	Valor m²	Vr Total
Área de terreno	12,56 m²	$3.250	$40.820
CONSTRUCCIÓN			
Area construida	12,56 m²	$3.250	$40.820
TOTAL AVALÚO			$81.640

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

LOCAL #9			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	M I 350-90646		
DIRECCIÓN CATASTRAL		LT LOCAL 9	
SOLICITANTE		GESTORA URBANA DE IBAGUÉ	
TERRENO			
Descripción	Área	Valor m²	Vr Total
Área de terreno	21,73 m²	$3.250	$70.623
CONSTRUCCIÓN			
Area construida	21,73 m²	$3.250	$70.623
TOTAL AVALÚO			$141.245

BARRIO SANTANDER			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	M I 350-27296		
DIRECCIÓN CATASTRAL		K 4A No 36 - 37	
SOLICITANTE		GESTORA URBANA DE IBAGUÉ	
TERRENO			
Descripción	Área	Valor m²	Vr Total
Área de terreno	119,40 m²	$2.925	$349.245
CONSTRUCCIÓN			
Area construida	91,07 m²	$3.250	$295.978
TOTAL AVALÚO			$645.223

PREDIO 28			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	M I 350-27296		
DIRECCIÓN CATASTRAL		K 12 34A 29	
SOLICITANTE		GESTORA URBANA DE IBAGUÉ	
TERRENO			
Descripción	Área	Valor m²	Vr Total
Área de terreno	1089 m²	$1.300	$1.415.700
CONSTRUCCIÓN			
Area construida	293,53 m²	$2.600	$763.178
TOTAL AVALÚO			$2.178.878

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

PREDIO 42			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	M I 350-27296		
DIRECCIÓN CATASTRAL		CL Y CR EN PROYECTO AV AMBALA	
SOLICITANTE		GESTORA URBANA DE IBAGUÉ	
TERRENO			
Descripción	Área	Valor m	Vr Total
Área de terreno	3879 m²	$1.300	$5.042.700
TOTAL AVALUO			$5.042.700

PREDIO BERLIN			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	M I 350-27296		
DIRECCIÓN CATASTRAL		K 622 45	
SOLICITANTE		GESTORA URBANA DE IBAGUÉ	
TERRENO			
Descripción	Área	Valor m	Vr Total
Área de terreno	1048 m²	$1.300	$1.362.400
TOTAL AVALUO			$1.362.400

TOTAL AVALUOS	$ 9.533.726
IVA 19%	$ 1.811.408
TOTAL A FACTURAR	$ 11.345.133

EL VALOR TOTAL QUE CORRESPONDE AL DESEMBOLSO NRO. 1 ES POR UN VALOR DE ONCE MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE. $11.345.133.

Fin de página.

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

DESEMBOLSO NRO. 2

A continuación, se presenta la tabla de liquidación que detalla el **VALOR PENDIENTE** por pagar, correspondiente al segundo desembolso a cargo de la Gestora Urbana de Ibagué.

PREDIO SAN GABRIEL			
MATRICULA INMOBILIARIA	350-28753		
DIRECCION CATASTRAL	K 44 S 113156 114 80		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUE		
TERRENO			
Descripción	Área	Valor m²	Vr Total
Área de terreno	23200 m²	$325	$7.540.000
TOTAL AVALÚO			$ 7.540.000

TOTAL A FACTURAR SIN IVA	$ 7.540.000
IVA 19%	$ 1.432.600
VALOR TOTAL A FACTURAR	$ 8.972.600

EL VALOR TOTAL PENDIENTE QUE CORRESPONDE AL DESEMBOLSO NRO. 2 ES POR UN VALOR DE OCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE. $8.972.600.

Fin de página.

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

DESEMBOLSO NRO. 3

A continuación, se presenta las tablas de liquidación que detalla el **VALOR PENDIENTE** por pagar, correspondiente al tercer desembolso a cargo de la Gestora Urbana de Ibagué.

PROYECTO FLOR ALBA CAMPESTRE			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	350-92698		
DIRECCIÓN CATASTRAL	CARRERA 20 SUR # 109-48		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUÉ		
ÁREA DE CESIONES			
Descripción	Área	Valor m	Vr Total
Área de cesion	1141,84 m²	$1.300	$1.484.392
TOTAL AVALÚO			$1.484.392

TOTAL A FACTURAR	$1.484.392

PREDIO CALAMBEO			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	350-222805		
DIRECCIÓN CATASTRAL	LOTE 1 LOTE N1		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUE		
ÁREA DE CESIONES			
Descripción	Área	Valor m	Vr Total
Área de cesion	420,46 m²	$1.300	$546.598
TOTAL AVALÚO			$546.598

TOTAL A FACTURAR	$546.598

Fin de página.

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

PROYECTO LORETO APARTAMENTOS			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	350-57180		
DIRECCIÓN CATASTRAL	CARRERA 8 # 131 - 774		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUÉ		
ÁREA DE CESIONES			
Descripción	Área	Valor m²	Vr Total
Área de cesion	555,84 m²	$2.275	$1.264.536
TOTAL AVALÚO			$1.264.536

TOTAL A FACTURAR	$1.264.536

APARTAMENTO N 4 SKATE PARK			
MATRÍCULA INMOBILIARIA	350-72375		
DIRECCIÓN CATASTRAL	CALLE 12 # 6-71 AP 4		
SOLICITANTE	GESTORA URBANA DE IBAGUÉ		
ÁREA PRIVADA			
Descripción	Área	Valor m²	Vr Total
ÁREA PRIVADA	86,89 m²	$3.250	$282.393
TOTAL AVALÚO			$282.393

TOTAL A FACTURAR	$282.393

TOTAL AVALÚOS	$3.577.919
IVA 19%	$679.805
VALOR TOTAL A FACTURAR	$4.257.723

EL VALOR TOTAL PENDIENTE QUE CORRESPONDE AL DESEMBOLSO NRO. 3 ES POR UN VALOR DE CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS VEINTITRÉS PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE. $4.257.723.

Cordialmente,

CATALINA HENAO
Directora de Proyectos

Elaboró (firma/fecha)	Catalina Henao 21/04/2025	Revisó (firma/fecha)	Oscar Urrego 21/04/2025	Aprobó (firma/fecha)	Rodrigo Morales 21/04/2025	Archivo: (firma/fecha)

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Medellín, 21 de abril de 2025

Señores
Gestora Urbana de Ibagué E.I.C.E
NIT: 809.009.742-2.

Ref.: INFORME DE FACTURACIÓN Y ESTADO DE PAGOS CONTRATO N°45-2024_0001

Respetados Señores:

A continuación, nos permitimos informar que, hasta la fecha, se han facturado los siguientes valores correspondientes a los servicios prestados:

- **Factura 1** - $ 11.345.133 – **PAGO REALIZADO.**
- **Factura 2** - $ 8.972.600 – **PAGO PENDIENTE.**
- **Factura 3** - $ 4.257.723 – **PAGO PENDIENTE.**

NUMERO DE FACTURA	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
FACTURA 1	$ 11.345.133
FACTURA 2	$ 8.972.600
FACTURA 3	$ 4.257.723
TOTAL COBRO AVALÚOS	$ 24.575.456
PRESUPUESTO CONTRATO	$ 28.000.000
SALDO POR EJECUTAR	$ 3.424.544

Fin de página.

VALORES
INGENIERÍA INMOBILIARIA

Asimismo, se informa que las **Facturas 2 y 3** ya se encuentran en orden de pago y están pendientes de desembolso, lo que indica que el proceso de gestión y ejecución del pago está en curso conforme a los procedimientos establecidos.

Quedamos atentos a cualquier observación o información adicional que se requiera.

Cordialmente,



CATALINA HENAO G
Directora de Proyectos

Elaboró (firma/fecha)	Catalina Henao 21/04/2025	Revisó (firma/fecha)	Rodrigo Morales 21/04/2025	Aprobó (firma/fecha)	Oscar Urrego 21/04/2025	Archivo: (firma/fecha)	