GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

Santiago de Cali, Julio de 2025.

Señores
SECRETRIA DE VIVIENDA SOCIAL Y HABITAT
Santiago de Cali.

Asunto: COTIZACION

De acuerdo a su solicitud de cotización de los lotes de los predios objeto de legalización del proyecto Puertas del Sol desarrollado por el Fondo Especial de Vivienda, nos permitimos presentar la siguiente cotización:

1. OBJETIVO

REQUERIMIENTO: Avalúo comercial del componente terreno del área útil, según la morfología de los predios objeto de legalización del proyecto Quintas del Sol en el barrio Los Naranjo II, proyecto desarrollado por el Fondo Especial de Vivienda, del área delimitada entre las Calle 80 a la Calle 80E y Carrera 26 a la Carrera 26B3, el cual comprende en un área de terreno aproximadamente de 37.518 metros cuadrados, donde actualmente se encuentra en proceso de legalización 34 bienes inmuebles en el Sector 1 y 63 bienes inmuebles en el Sector 2.

DELIMITACIÓN ÁREA OBJETO DE VALORACION

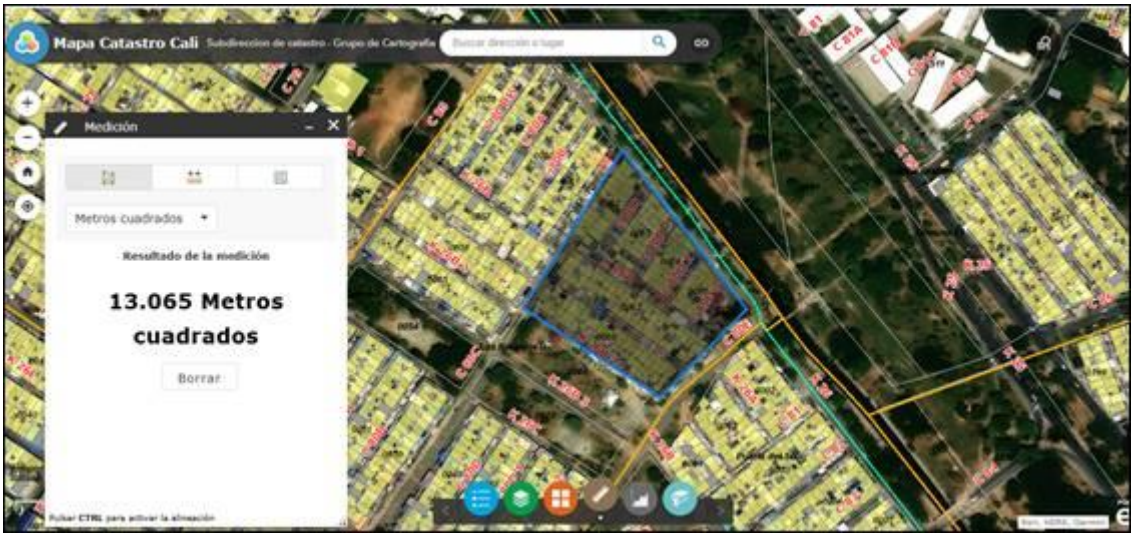


Ilustración 1. Quintas del Sol sector II. Fuente: Geovisor de Catastro – Sector 1



Ilustración 2. Quintas del Sol sector II. Fuente: Geovisor de Catastro – Sector 2

Una vez analizado, el área delimitada, esta área corresponde aproximadamente a 391 lotes individuales, de los cuales noventa y siete (97) unidades se encuentran en proceso de legalización, tal y cual como lo solicita la Secretaría de Vivienda Social y Hábitat.

Que de acuerdo con la anterior delimitación, se estima que se realizaran nuevas legalizaciones y/o ventas de los terrenos ocupados según la delimitación entrega.

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:

- Polígono del proyecto objeto de valoración.
- Concepto Normatividad urbanística.
- Concepto Riesgo y demás que se requieran en el proceso.

2. METODOLOGÍA

Para el caso objeto de solicitud, se hará referencia a la valoración del componente terreno del área donde se ejecuta el proyecto de legalización “Quintas del Sol” En el Barrio Los Naranjos II, en el marco de la resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, el Decreto 1420 de 1998, y demás normatividad aplicable para la elaboración de avalúos comerciales

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, teniendo en cuenta determinadas variables como localización, entorno, comercialidad, norma urbanística, seguridad, equipamientos, vías de acceso, vacancia entre otras. El informe de avalúo comercial será emitido en un formato propuesto por nuestra firma, de acuerdo con la información suministrada, al igual que archivo digital.

Procedimiento Una vez aceptada la propuesta se desarrollarán las siguientes labores:

- Revisión de la documentación suministrada
- Reconocimiento e inspección del área solicitada.
- 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
- Entrega de informes y resultados

Teniendo en cuenta que, la Secretaria de Vivienda Social y Hábitat a través del Fondo de Vivienda Especial se encuentra en proceso de legalización y/o venta de predios que conforman el proyecto "Quintas del Sol", localizados en el barrio Los Naranjos II, se realiza un estudio de la zona delimitada en el polígono mencionado anteriormente, nuestra determinación de valor se realizará de acuerdo a la morfología de los terrenos existentes, es decir, predios de localización esquinera, medianera, predios sobre vías comerciales, predios con acceso sobre vía pública, entre otros.

Entregable
Informe de avalúo comercial contiene la siguiente información:

- **Información Básica.**
  - Tipo de inmueble.
  - Tipo de Avalúo.
  - Dirección: (Ubicación, sector, barrio, vereda, municipio, departamento)
  - Ubicación actual especifica.
  - Destinación actual del inmueble.
  - Documentos suministrados para el avalúo.
  - Solicitante.

  - Fecha de visita.
  - Fecha del informe.
- **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.
  - Topografía.
  - Observaciones.

- **Reglamentación de usos del suelo.**
  - Acuerdos y/o decretos reglamentarios.
  - Áreas de actividad.
  - Tratamiento.
  - Usos permitidos
  - Afectaciones: Viales, de servicio.
  - Observaciones.
- **Características Generales del Terreno**.
  - Identificación.
  - Cabida superficiaria: Fuente.
  - Linderos: Norte, sur, oriente, occidente.
  - Forma geométrica.
  - Frente: Fondo (Promedio).
  - Relación frente: Fondo.
  - Relieve: Pendiente %.
  - Cerramientos.
  - Observaciones.

3. RECURSO HUMANO

Nuestra empresa cuenta con más de 11 años en el sector de los avalúos y más de 6 años afiliados a la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del cauca, del cual hacemos parte de la Junta Directiva 2024-2026 y del comité de Avalúos

Nuestro cuerpo de avaluadores y especialistas cuentan con certificación de elaboración de más de mil (1000) avalúos comerciales bien sean privados como de interés público.
Ingeniera Industrial especialista en derecho urbano y magister en valoración y tasación de bienes

- Avaluador técnico con 20 años de experiencia en avalúos urbanos, rurales y especiales para infraestructura, planes parciales, actualización catastral, ampliaciones viales y gestión

predial, infraestructura, planes parciales, actualización catastral, ampliaciones viales y gestión predial.
- Ingeniero Industrial, Especialista en Derecho Urbano y Magister en valoración y tasación de bienes.

4. HONORARIOS

DETALLE	UN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
AREA DELIMITADA PROGRAMA DE VIVIENDA QUINTAS DEL SOL	Ha	3,75	$13.333.333	$50.000.000
			SUBTOTAL	$50.000.000
			IVA (19%)	$9.500.000
			TOTAL	**$59.500.000**

El valor de los honorarios es de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($59.500.000) MONEDA CORRIENTE**, incluida iva.

Los honorarios incluyen costos asociados como, estampillas, retenciones, iva, adicionalmente obedecen a la especificidad del ejercicio valuatorio, a la calidad, pericia y experticia del equipo de trabajo y a demás costos asociados.

Nota: se realiza la valoración por el área de terreno, según delimitación del Programa del Fondo Especial de Vivienda Quintal del Sol, teniendo en cuenta que realizar avalúo por cada unidad de vivienda elevaría los costos, adicionalmente esto le permitirá conocer el valor de metro cuadrado de terreno para nuevas ventas y/o legalizaciones, durante la vigencia del avalúo comercial, de acuerdo a la morfología.

5. TIEMPO DE EJECUCION

El tiempo de ejecución es de aproximadamente treinta (30) días.

Cordialmente,

Ing. LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA
Especialista en Derecho Urbano
Magister en Tasación y Valoración de Bienes