GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

Santiago de Cali, agosto 29 de 2025

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

Veintinueve (29) predios de acuerdo con la información suministrada, los cuales se detallan a continuación:

#	No. PREDIAL	FMI 370	Área de terreno (m2)
1	R111600220000	370-355644	88,22
2	R111600010000	370-114526	302,15
3	R101900140000	370-388885	55,11
4	R080100140001	370-493012	4027
5	R080100010000	370-218255	92,03
6	R080200010000	370-218252	105
7	R080200020000	370-21821	105
8	R102300030000	370-384318	65,97
9	R102300040000	370-489737	74,99
10	R102300020000	370-218239	138,5
11	R014600140000	370-207516	52,5
12	R014600150000	370-207511	105
13	R014500010000	370-207503	95,71
14	R014500030000	370-207502	139,13
15	R014500020000	370-207501	106,17
16	R015500460000	370-630210	209,99
17	R015500480000	370-699165	105
18	R015500470000	370-621972	104,99
19	R017900010000	370-120162	9277,97

20	F089402450000	370-827791	125727,56
21	Y000507060000	370-282340	28860,28
22	Y000505760000	370-203317	15348,66
23	Y000505740000	370-139500	15348,66
24	Y000506990000	370-282636	1266,5
25	Y000503490000	370-638113	10998,88
26	L001600780000	370-222883	4511,58
27	L001600730000	370-222878	2612,53
28	L001600770000	370-222850	1835,35
29	L001600620000	370-222866	2366,12

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.

3. 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: a. Introducción, objetivos generales y específicos de los avalúos a realizar. b. Alcance y descripción metodológica. c. Cronograma de actividades revisado y avalado por el SUPERVISOR designado. d. Marco normativo y desarrollo de su implementación. 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: a. Verificar información jurídica. b. Verificar información Catastral. c. Verificar áreas objeto de valoración d. Identificación de Localización del predio objeto de avalúo e. Identificación de Norma Urbanística aplicable. f. Visita al predio. g. Identificación de afectaciones.	Unidad	29

	Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio.		
3	Para el análisis en el proceso de tasar el bien inmueble se requiere realizar: a. Definición de método de valoración. b. Realizar estudio de mercado c. Memorias de calculo (Excel) Los análisis y resultados de los métodos valuatorios se adoptarán según resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), (Hacen parte del informe valuatorio).	Unidad	29
4	Para el calculo del avalúo comercial se debe realizar: a. Determinación de valor. b. Elaboración de informes y su respectiva entrega en físico y digital 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	29

4. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo estimado para la ejecución de la labor propuesta es de cuarenta y cinco (45) días corrientes, una vez entregado los documentos solicitados en el numeral 6.

5. VALOR DE LOS HONORARIOS

En la siguiente tabla se presenta de valores unitarios de acuerdo a seis (8) rangos de áreas, una vez analizados los predios objeto de valoración.

HONORARIOS VALORES AVALUOS URBANOS JUNIO 2025- DICIEMBRE 2025					
No	RANGO EN M2			VALOR M2	VALOR TOTAL TOPE MAXIMO INCLUIDO IVA
1	0,01	hasta	400	$ 7.000,00	$ 2.800.000,00
2	400,01	hasta	2000	$ 1.750,00	$ 3.500.000,00
3	2001,01	hasta	4000	$ 1.125,00	$ 4.500.000,00
4	4000,01	hasta	6000	$ 916,67	$ 5.500.000,00

5	6000,01	hasta	8000	$	875,00	$	7.000.000,00
6	8000,01	hasta	10000	$	800,00	$	8.000.000,00
7	10000,01	hasta	20000	$	450,00	$	9.000.000,00
8	20000,01	hasta	50000	$	240,00	$	12.000.000,00

NOTA 1: En los casos en que la extensión del bien exceda los cincuenta mil metros cuadrados (50.000 m²), la determinación de los honorarios estará sujeta al nivel de análisis, investigación, técnicas aplicadas y complejidad que demande la valoración. Por lo anterior, el equipo técnico deberá evaluar integralmente todas las variables contractuales asociadas a la solicitud, previo a la presentación de la cotización.

NOTA 2: Los valores consignados en la presente cotización incluyen el IVA y reflejan los descuentos de ley que resulten aplicables al momento de la contratación.

De lo anterior se estima el valor de cotización de cada uno de los predios objeto de valoración.

#	No. PREDIAL	FMI 370	Área de terreno (m2)	Valor Total
1	R111600220000	370-355644	88,22	$ 2.800.000,00
2	R111600010000	370-114526	302,15	$ 2.800.000,00
3	R101900140000	370-388885	55,11	$ 2.800.000,00
4	R080100140001	370-493012	4027	$ 5.500.000,00
5	R080100010000	370-218255	92,03	$ 2.800.000,00
6	R080200010000	370-218252	105	$ 2.800.000,00
7	R080200020000	370-21821	105	$ 2.800.000,00
8	R102300030000	370-384318	65,97	$ 2.800.000,00
9	R102300040000	370-489737	74,99	$ 2.800.000,00
10	R102300020000	370-218239	138,5	$ 2.800.000,00
11	R014600140000	370-207516	52,5	$ 2.800.000,00
12	R014600150000	370-207511	105	$ 2.800.000,00
13	R014500010000	370-207503	95,71	$ 2.800.000,00
14	R014500030000	370-207502	139,13	$ 2.800.000,00
15	R014500020000	370-207501	106,17	$ 2.800.000,00
16	R015500460000	370-630210	209,99	$ 2.800.000,00

17	R015500480000	370-699165	105	$	2.800.000,00
18	R015500470000	370-621972	104,99	$	2.800.000,00
19	R017900010000	370-120162	9277,97	$	8.000.000,00
20	F089402450000	370-827791	125727,56	$	22.690.000,00
21	Y000507060000	370-282340	28860,28	$	12.000.000,00
22	Y000505760000	370-203317	15348,66	$	9.000.000,00
23	Y000505740000	370-139500	15348,66	$	9.000.000,00
24	Y000506990000	370-282636	1266,5	$	3.500.000,00
25	Y000503490000	370-638113	10998,88	$	9.000.000,00
26	L001600780000	370-222883	4511,58	$	5.500.000,00
27	L001600730000	370-222878	2612,53	$	4.500.000,00
28	L001600770000	370-222850	1835,35	$	3.500.000,00
29	L001600620000	370-222866	2366,12	$	4.500.000,00
TOTAL, IVA INCLUIDO				**$**	**144.290.000,00**

EL valor de los honorarios es CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL PESOS ($144.290.000) MONEDA CORRIENTE, incluido IVA y descuentos legales como estampillas y retenciones.

6. LA FORMA DE PAGO

Según lo acordado entre las partes, sin embargo, se propone 50% al inicio de la labor y el saldo a la entrega y recibo a satisfacción de los respectivos avalúos.

7. 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 avalúo.
- Recibo de impuesto predial.
- Concepto de uso, entre otros.
  Certificación de riesgo.
- Normatividad urbanística vigente.

Cordialmente,

Ing. LIDA OFFIR BOLAÑOS VILLOTA
Representanta Legal