

Santiago de Cali, Diciembre 1 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 económica de la siguiente manera:

1. ANTECEDENTES

De con la solicitud de valoración comercial de quince (15) predios según información suministrada, nos permitimos detallar a continuación:

	No. PREDIAL	PROPIETARIO (ANTERIOR)	DIRECCIÓN CATASTRO	FMI 370	Área de terreno (m2)
1	D024900090001	Aida Vicenzini de Ayala y Otros	Cr 7 T # 88- 52	106533	120,00
2	D024900130001	Francisco Espinosa	CI 90 # 7 T- 10	144473	143,00
3	D024900220001	Aníbal Ramírez	Cr 7 T Bis # 88- 41	961104	120,00
4	D024900250001	María Josefa Cerón Barco	Cr 7 T Bis # 88- 27	864735	120,00
5	D024700020000	María Bertilda Castañeda de Tabares - María Arley Tabares de Ramírez	CI 88 # 7 T 19	17709	70,70
6	D024700150001	Aida Vicenzini V De Ayala Y Otros (3)	CI 90 # 7 T 18	106347	143,00
7	D024700260001 D024700310001	Teresa Torres Cáceres	Cr 7 T # 88 - 27 Cr 7 T # 88 - 21	883951	230,00
8	D024500050000	Esther Julia Meléndez - María Avelina Meléndez	CI 89 # 7 S Bis 18	839399	89,52

Afiliados a:

9	D024600110000	María Gladys Martínez	CI 90 # 7 S Bis 62	253162	102,00
10	760010100070300 610043000000000	Yilder del Mar Vidal	CL 88 # 7 T BIS - 72	920974	49,80
11	D090500060000	Yilder del Mar Vidal	CI 88 7T Bis 72	535113	4,20
12	Y000507050000	Consuelo Gamboa de Sol	Cgto Los Andes Vda El Mameyal L 51	282634	26.860,28
13	Y000504410000	María Colombia Gamboa de Madrid	Lote 56 sitio El Mameyal Cgto Los Andes	247276	15.348,66
14	Y000507010000	María Luz Dary Pérez Jiménez	Corregimiento Los Andes Vereda El Mameyal	282578	3.394,50
15	Y000507000000	Esperanza Llerena Gamboa Vda de Osorio y otros	Lote 71 Bis en la colina de la Zorrilla en el sitio el Mameyal	282353	3.394,50

2. OBJETIVO GENERAL

Realizar el avalúo comercial en el marco de 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

PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS PARA DETERMINAR EL VALOR COMERCIAL DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO			
ITEM	Descripción	Unidad	Cantidad
1	<p>Para los predios a los que se requiere adelantar el avalúo comercial se deberá hacer:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	Unidad	15

Afiliados a:

	g. Identificación de afectaciones. Dichas actividades hacen parte integral del informe valuatorio.		
2	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 cálculo (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	15
3	Para el cálculo 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	15
4	Las demás que considere el Contratante, y/o que sean necesarias con fundamento en normas legales y/o técnicas	Unidad	Si se requiere

4. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo estimado para la ejecución de la labor propuesta es de doce (12), días corrientes contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

5. VALOR DE LOS HONORARIOS

En la siguiente tabla se presenta de valores unitarios de acuerdo a la solicitud de avalúos comerciales.

Afiliados a:

HONORARIOS VALORES AVALUOS URBANOS Y/O RURALES JUNIO 2025-DICIEMBRE 2025					
No	RANGO EM M2			VALOR M2	VALOR TOTAL TOPE MAXIMO INCLUIDO IVA
1	0,01	hasta	400	\$ 7.000	\$ 2.800.000
2	400,01	hasta	2000	\$ 1.750	\$ 3.500.000
3	2001,01	hasta	4000	\$ 1.125	\$ 4.500.000
4	4000,01	hasta	6000	\$ 917	\$ 5.500.000
5	6000,01	hasta	8000	\$ 875	\$ 7.000.000
6	8000,01	hasta	10000	\$ 800	\$ 8.000.000
7	10000,01	hasta	20000	\$ 450	\$ 9.000.000
8	20000,01	hasta	50000	\$ 240	\$ 12.000.000

A CONTINUACION EL VALOR DE HONORARIOS DE CADA PREDIO SOLICITADO LS CUALES CUENTAN CON UN 20% DE DESCUENTO

	No. PREDIAL	FMI 370	Área de terreno (m2)	Área Construida (m2)	VALOR UNITARIO
1	D024900090001	106533	120,00	0,00	\$ 2.240.000
2	D024900130001	144473	143,00	0,00	\$ 2.240.000
3	D024900220001	961104	120,00	0,00	\$ 2.240.000
4	D024900250001	864735	120,00	0,00	\$ 2.240.000
5	D024700020000	17709	70,70	0,00	\$ 2.240.000
6	D024700150001	106347	143,00	0,00	\$ 2.240.000
7	D024700260001	883951	230,00	0,00	\$ 2.240.000
	D024700310001				
8	D024500050000	839399	89,52	50,18	\$ 2.240.000
9	D024500110000	822582	90,00	0,00	\$ 2.240.000
10	7600101000703006 100430000000000	920974	49,80	151,02	\$ 2.240.000
11	D090500060000	535113	4,20	181,40	\$ 2.240.000
12	Y000507050000	282634	26860,28		\$ 9.600.000
13	Y000504410000	247276	15348,66		\$ 7.200.000
14	Y000507010000	282578	3394,50		\$ 3.600.000
15	Y000507000000	282353	3394,50		\$ 3.600.000
TOTAL					\$ 48.640.000

NOTA 1: En los casos en que la extensión del bien exceda los diez mil metros cuadrados (10.000 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.

EL valor de los honorarios son **CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE**, incluido iva y descuentos legales como estampillas y retenciones.

6. LA FORMA DE PAGO

Según lo acordado entre las partes.

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