SUBSECRETARÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
ALCALDÍA DE PEREIRA

Asunto: PROPUESTA ECONÓMICA: Realización de avalúos para la determinación del efecto de plusvalía y avalúo comercial de 2 predios adicionales

CONSIDERACIONES GENERALES: Para el Plan Parcial Parque Temático de Flora y Fauna, el cálculo del efecto de plusvalía deberá realizarse con fundamento en el mayor aprovechamiento del suelo, aplicable exclusivamente a aquellas Unidades de Actuación Urbanística (UAU) o Unidades de Gestión Urbanística (UGU) en las cuales se evidencie un incremento en los índices de edificabilidad, densidad o usos autorizados como consecuencia de la acción urbanística.
Para los demás Planes Parciales, el efecto de plusvalía deberá calcularse con base en el cambio en la clasificación del suelo, conforme a las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, identificando el valor del suelo antes y después de la acción urbanística que genera dicho cambio.

1. Recolección y validación de información base: Levantamiento, revisión y depuración de la información catastral, registral, urbanística y normativa de cada uno de los planes parciales objeto de estudio.

2. Análisis normativo urbanístico: Estudio de los instrumentos de planificación aplicables (POT, planes parciales, unidades de actuación urbanística), identificando los hechos generadores de plusvalía conforme a la Ley 388 de 1997.

3. Definición de escenarios de valoración (antes y después): Determinación técnica de los escenarios normativos previos y posteriores a la acción urbanística, estableciendo las condiciones de aprovechamiento del suelo.

4. Estudio de mercado inmobiliario: Análisis de ofertas, transacciones y variables del mercado inmobiliario, con el fin de determinar valores unitarios de referencia para el suelo en cada zona de estudio.

5. Modelación de valores del suelo: Construcción de modelos de valoración que permitan estimar el valor del suelo en cada uno de los escenarios definidos, aplicando metodologías reconocidas en Colombia.

6. Aplicación de metodología de avalúo masivo: Implementación de técnicas de homogenización y valoración masiva para garantizar consistencia en la estimación de valores para la totalidad de predios incluidos.

7. Cálculo del efecto plusvalía: Determinación del incremento del valor del suelo atribuible a la acción urbanística, conforme a los parámetros establecidos en la normativa vigente.

8. Consolidación de resultados por plan parcial: Organización y estructuración de los resultados obtenidos para cada plan parcial, incluyendo cuadros resumen, bases de cálculo y soportes técnicos.

9. Elaboración del informe técnico final: Preparación del documento técnico que contiene la metodología aplicada, análisis desarrollados, resultados obtenidos y conclusiones del estudio.

10. Revisión jurídica y validación normativa: Verificación de la consistencia del estudio frente al marco legal vigente, garantizando su idoneidad para efectos administrativos y/o tributarios.

11. Presentación y socialización de resultados: Exposición de los resultados ante la entidad contratante y atención de observaciones o requerimientos de ajuste.

En resumen, se acatan en su totalidad sus instrucciones y recomendaciones para la realización de los avalúos de los Planes Parciales, contenidas en el oficio del Asunto, las cuales forman parte integral de la presente propuesta.

Adicionalmente se cotiza la elaboración de los avalúos de 2 predios así:

AVALÚO DE PREDIOS ADICIONALES					
N°	M.I. 290-	ÁREA m^2	COSTO AVALÚO	IVA	AVALÚO IVA INCL
1	255185	2103,54	$ 4.000.000	$ 760.000	$ 4.760.000
4	255188	1011,29	$ 3.600.000	$ 684.000	$ 4.284.000
	SUMAN AVALÚOS ADICIONALES				$ 9.044.000

12. ALCANCE DEL SERVICIO: El documento con el Avalúo de cada Plan parcial contendrá, como mínimo: **Plan Parcial, Número de UAU, Número de UGU, Área bruta, Área neta, Área útil, Número de predios, Usos principales, Usos compatibles, Metodologías valuatorias, memoria de cálculos, resultados**

13. METODOLOGÍAS: las ordenadas y descritas por el Decreto 1420/1998, la Resolución 620/2008, el decreto 1077/2015 y demás normas complementarias vigentes.

14. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

CRONOGRAMA DE ELABORACIÓN DE AVALÚOS																								
ÍTEM	AVALÚO	SEMANAS CONTADAS A PARTIR DE INICIO DEL CONTRATO																						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
1	PREDIO 290-255185																								
2	PREDIO 290-255188																								
3	PP. BRÍO																								
4	PP. BOULEVARD VICTORIA																								
5	PP. EL CAIMÁN																								
6	PP. MACROPROYECTO G.V.																								
7	PP. NUEVA GALICIA																								
8	PP.PARQUE TEMÁTICO F Y F																								
9	PP. MATECAÑA																								
10	PP.MONTEVEDRA																								
11	PP.SANTA HELENA																								
12	PP. VILLA HERMOSA																								
13	PP. TERRAZAS DEL PALMAR																								
14	PP. BELLAVISTA																								
15	PP. BOSQUES DE CANAAN																								
16	PP. BENAYA																								
17	PP. LA 22																								
18	PP. CANAÁN																								
19	PP. GALICIA OTÚN																								
20	PP. SAN CAYETANO																								

15. VALOR DE LOS HONORARIOS:

AVALÚO DE 18 PLANES PARCIALES+2 PREDIOS	
Plan Parcial	AVALÚO IVA INCLUIDO
BENAYA	$ 30.300.000
BOSQUES DE CANAÁN	$ 12.500.000
CANAÁN	$ 15.500.000
LA 22	$ 16.500.000
GALICIA OTÚN	$ 48.500.000
SAN CAYETANO	$ 7.400.000
PARQUE TEMÁTICO FLORA Y FAUNA	$ 46.500.000
BRIO	$ 25.700.000
BOULEVARD VICTORIA	$ 34.700.000
EL CAIMÁN	$ 34.700.000
MACROPROYECTO G.V.	$ 70.300.000
NUEVA GALICIA	$ 25.600.000
MATECAÑA	$ 7.400.000
MONTEVEDRA	$ 48.400.000
SANTA HELENA	$ 21.000.000
VILLA HERMOSA	$ 39.300.000
TERRAZAS DEL PALMAR	$ 17.500.000
BELLAVISTA	$ 21.100.000
PREDIO 290-255185, 2.103,54 m^2	$ 4.760.000
PREDIO 290-255188, 1.011,29 m^2	$ 4.284.000
SUMA TOTAL DE PROPUESTA	$ 531.944.000

Atentamente,

Carlina Buitrago A.

LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA
NIT 816.002.827-3
CARLINA BUITRAGO AMÉZQUITA
DIRECTORA EJECUTIVA