GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

Santiago de Cali, octubre 6 de 2026
COTIZACION 0137-2026

Arquitecta
LUZ STELLA MUÑOZ DIEZ
ARQUITECTA ESPECIALISTA EN MANTENIMIENTO Y
CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES
INSTITUCION UNIVERSITARIA JOSE CAMACHO PEREA
Ciudad

Asunto: COTIZACION AVALÚO COMERCIAL

En atención al correo electrónico recibido el 6 de octubre de 2.026, referente a solicitud de cotización de avalúo comercial, de un inmueble localizado en la Comuna 03 de Santiago de Cali de uso institucional y comercial nos permitimos presentar propuesta técnica y económica.

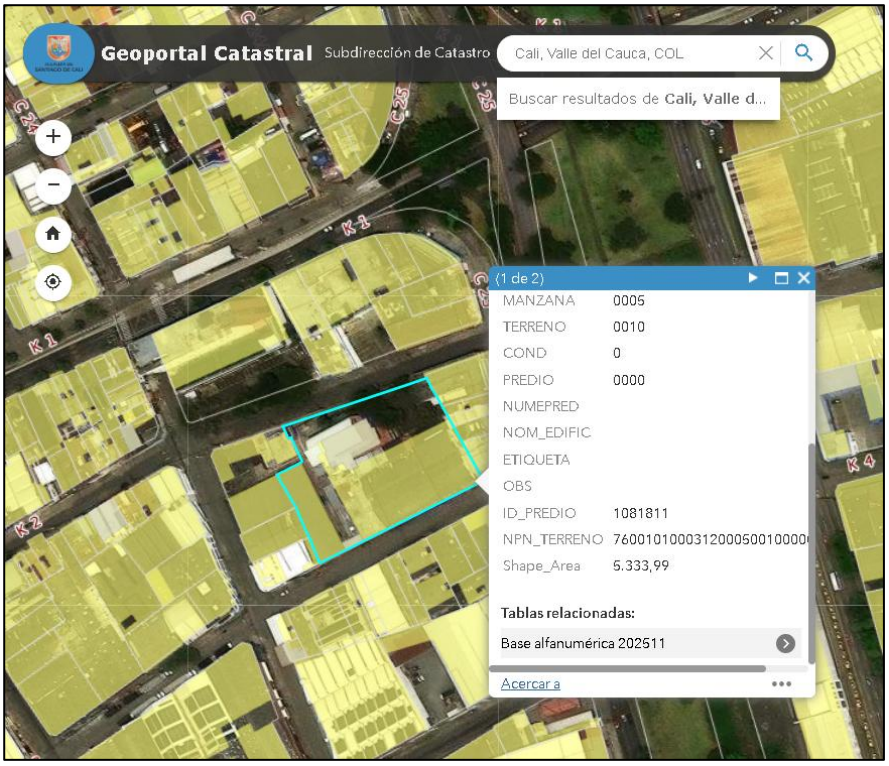
1. ANTECEDENTES

Predio localizado en el Barrio San Nicolas, identificado con nomenclatura, Carrera 2 # 24-46, de la ciudad de Santiago de Cali, identificado con folio de matrícula inmobiliaria 370-1148601, el cual presenta un área de terreno de 5.298,00 m² conforme el folio de matrícula y áreas construidas de aproximadamente de 7.471 m² de acuerdo con la información suministrada por el peticionario mediante correo electrónico de solicitud de cotización, el cual se registra a continuación:

EDIFICIO DE OFICINAS	
Primero, segundo	*2.767 m²*
Tercer Piso	*821 m²*
Cuarto y quinto piso	*834 m²*
Mezanine	*167 m²*
sótanos	*273 m²*
Área total Edificio de oficinas	***4.862 M²***
EDIFICIO CARRERA 3ª	
Primero piso	*1.361 m²*
Segundo piso	*1.095 m²*
Almacén	*153 m²*
Área total Edificio Carrera 3ª	***2.609 m²***
AREA TOTAL CONSTRUIDA	***7.471 m²***

Fuente: información suministrada por peticionario.

LOCALIZACION GEOGRAFICA



Fuente: Subdireccion de Catastro Cali

2. OBJETIVO

Realizar el avalúo comercial del inmueble, conforme a lo establecido en la Resolución 0941 del 31 de julio de 2026 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), con el fin de determinar su valor comercial, entendido como el precio más probable por el cual el inmueble se negociaría en un mercado sin presiones, es decir, entre un comprador y un vendedor libres, informados y con capacidad de decisión, sin condiciones de apremio, necesidad o coacción, y en condiciones normales de oferta y demanda a la fecha de la visita.

2.1 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:

- Copia Certificados de tradición.
- Copia de Escritura pública.

- Planos arquitectónicos de las construcciones existentes (si se dispone de ellos; en caso contrario, no es un requisito indispensable para la elaboración del avalúo)

3. METODOLOGÍA

Para el caso objeto de solicitud, se hará referencia a la valoración del componente terreno y construcciones de cada uno de los predios objeto de valoración, en el marco de la Resolución 0941 de 2026 del 31 de julio de 2026, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, el Decreto 1420 de 1998, Ley 1673 de 2013 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 de este.

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. Los informes de avalúo comercial serán emitidos 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.
- Elaboración de los informes
- Entrega de informes y resultados

Entregables
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.
  - Obras de urbanismo.
  - Topografía.
  - Distancia a centros de consumo.
  - Situación de orden público.
  - Observaciones.

- **Reglamentación de usos del suelo.**
  - Acuerdos y/o decretos reglamentarios.
  - Áreas de actividad.
  - Tratamiento.
  - Usos permitidos: Principal, compatibles, condicionados y prohibidos.
  - Intensidad de uso.
  - Afectaciones: Viales, de servicio.
  - Observaciones.

- **Características Generales del Terreno**.
  - Identificación.
  - Cabida superficiaria: Fuente.
  - Linderos: Norte, sur, oriente, occidente.

- Forma geométrica.
- Configuración: Topografía.
- Frente: Fondo (Promedio).
- Relación frente: Fondo.
- Relieve: Pendiente %.
- Cerramientos.
- Condiciones agronómicas.
- Condiciones climáticas.
- Condiciones hidrológicas y meteorológicas.
- Otras: Topografía, altitud, servidumbres, bosques nativos, redes de servicio, vías internas, cercas perimetrales, reservorios de agua, corrales, etc.
- Observaciones.

NOTA: *En caso de existir árboles, especies vegetales o vegetación de importancia objeto de valoración, el propietario o poseedor del inmueble o quien haga sus veces, deberá suministrar previamente el inventario forestal o vegetal correspondiente, el cual será verificado y confirmado durante la visita técnica de inspección*.

4. RECURSO HUMANO

Nuestra empresa cuenta con más de quince (15) años en el sector de los avalúos y diez (10) años afiliados a la Lonja Propiedad Raíz de Cali y Valle del cauca.

Nuestro cuerpo de avaluadores especialistas en el área de avalúos, cuentan con certificación de elaboración de más de mil (1000) avalúos comerciales tanto para el sector privado así como el sector público.
Nuestro equipo es especializado en el área de avalúos, cuenta con altos niveles de formación profesional en el área valuatoria así como una extensa experiencia y experticia, en avalúos comerciales.

5. HONORARIOS

El valor de los honorarios del encargo valuatorio, es VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL PESOS **($29.785.000)** MONEDA CORRIENTE, **IVA INCLUIDO.**

GPIB
GESTION PREDIAL INMOBILIARIA
BOLAÑOS

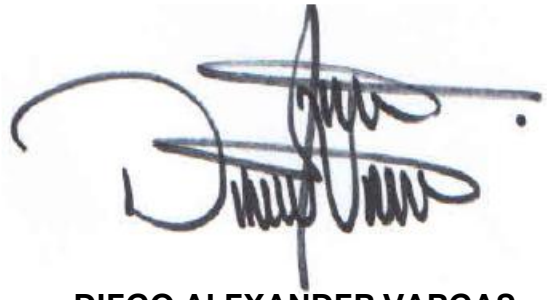
6. FORMA DE PAGO

El pago de los honorarios se realizará en dos contados: el sesenta por ciento (60%) a la aprobación de la orden de servicio o a la firma del contrato de prestación de servicios, y el cuarenta por ciento (40%) restante a la entrega de los informes de avalúo, previa presentación de la respectiva factura.

7. TIEMPO DE EJECUCION

El tiempo de ejecución es de quince (15) días hábiles , una vez se haya concluido la revisión documental aportada y la logística pertinente para el ingreso al predios objeto de valoración.

Cordialmente,



DIEGO ALEXANDER VARGAS
Director de Avalúos
R.A.A. N° AVAL -94073931