INMOBILIARIA ARAUCA

Arauca, 26 de mayo del 2021

Señores
GOBERNACION DE ARAUCA
Aten. Secretaria General
Ciudad

11

Asunto: Propuesta

Económica.

Respetados señores:

La presente tiene por objeto ofrecer a la GOBERNACION DE ARAUCA, la propuesta económica para la realización de ***AVALUOS COMERCIALES URBANO Y RURAL (2), EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA–ARAUCA, DOS PREDIOS PARA LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS DENTRO DEL MUNICIPIO DE ARAUCA***, por un valor de***: CUARENTA MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA (40.551.630,00) PESOS, INCLUIDO IVA.***

Para iniciar los trabajos es necesario el suministro de los documentos sugeridos en la propuesta.

Así mismo, INMOBILIARIA ARAUCA SAS ZOMAC declara que:

Tiene el personal idóneo para realizar la tasación del inmueble, profesionales que están amparados con la ley 435 de 1998 y son miembros activos de Autorregulado Nacional de Avaladores – A.N.A. Los profesionales para el levantamiento de los predios.

A su servicio,

INMOBILIARIA ARAUCA SAS ZOMAC
Nit. 901 317 169-6
R/L Maria Jaqueline Parra Moreno

INMOBILIARIA
ARAUCA

AVALUOS COMERCIALES URBANO Y RURAL (3), EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA–ARAUCA, DOS PREDIOS PARA LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS DENTRO DEL MUNICIPIO DE ARAUCA.

PROPUESTA ECONOMICA

¿Qué es el avalúo?
avalúo *es un procedimiento regulado por la ley mediante el cual se determina el* ***valor*** *comercial de un bien inmueble. ... El* ***avalúo*** *es una estimación monetaria obtenida mediante dictamen de un perito certificado en la materia.*

¿Qué es un avaluó urbano o rural?? *Es el proceso mediante el cual se estima o determina el valor de un inmueble, ya sea con la finalidad de venderlo (Valor Comercial o de Mercado), alquilarlo (Valor de Renta o Renta de Mercado), hipotecarlo (Valor Hipoteca) o cualquier proceso de negociación con el mismo.*

El levantamiento topográfico *es un estudio técnico y descriptivo de un terreno, examinando la superficie terrestre en la cual se tienen en cuenta las características físicas, geográficas y geológicas del terreno, pero también sus variaciones y alteraciones, se denomina a este acopio de datos o plano que refleja al detalle y sirve como instrumento de planificación para edificaciones y construcciones.*

Existen diferentes tipos de levantamiento en un terreno:

Levantamientos topográficos urbanos.

Levantamientos topográficos catastrales.

Levantamientos topográficos de construcción.

Levantamientos topográficos hidrográficos.

Levantamientos topográficos forestales.

1. MARCO CONCEPTUAL: *El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de*

capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de comparación de ventas: *El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.*

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

Enfoque del costo: *Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.*

El Costo de Reposición Depreciado (DRC): *Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.*

Enfoque de Capitalización de Rentas: *Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.*

- ***Definiciones Básicas a tener en cuenta en los Avalúos***

Dentro de las definiciones básicas en materia de avalúos, siempre vamos a encontrar la palabra valorización, que no es otra cosa que el crecimiento de los precios por encima de la inflación. Por ello lo importante a comparar son los Valores reales o constantes y no los precios de un año contra otro en cifras absolutas o valores nominales de cada año.

- ***Algunas determinantes en el Comportamiento de los Precios.***

  - ***La Ley de Vasos comunicantes:*** *Esto quiere decir que cuando un Foco de Valorización, extiende su influencia, su punto focal inicial crece a menor ritmo, mientras que los precios del área vecina se aceleran, hasta colocarse al nivel del foco principal.*

  - ***Efecto carpa o de tensión vial:*** *Este fenómeno se asemeja a una carpa de circo: se elevan primero los parales de los extremos y con la cuerda se tiempla el caballete hasta darle la silueta por todos conocida. Esto traducido al castellano, es que los valores del suelo van aumentando focalizados en determinado punto: el cruce de dos vías, una zona comercial, etc.*

  - ***Limite de precios urbanos y agrícolas:*** *Esto significaría que a medida que se alejan los focos de valorización, los precios bajarían hasta alcanzar el valor de la tierra agrícola de la periferia de la ciudad. Sin embargo en la realidad es diferente. En la periferia urbana la tierra adquiere un precio muy distinto al agrícola. Por el fenómeno especulativo.*

  - ***Fenómeno de obsolescencia:*** *Esto sucede cuando una zona entra en un periodo de obsolescencia. Dicho de otra manera, debido a lo elevado del precio del terreno, se hace necesario construir edificios de gran altura, pero a medida que crecen el espacio útil para vender es menor, por las áreas de circulación y fosos de elevadores. Esto trae como consecuencia que los precios de venta se eleven, el mercado se restrinja y se prefiera comprar en una zona de menor prestigio, pero a un precio razonable.*

  - **Factores para determinar el Valor de un Inmueble**:

    Entrando en el avalúo comercial de inmuebles, debemos distinguir sus factores, que son: Lote, construcción y comercialización.

  - ***Lote:*** *Es el factor inicial. En el caso de un inmueble rural es el terreno en bruto. En el caso del inmueble urbano puedan existir dos clases de avalúos: el Terreno bruto sin urbanizar ó el terreno urbanizado.*

    En el caso de los terrenos rurales tres componentes se deben examinar: ubicación respecto a los centros urbanos; la calidad de las tierras, y la infraestructura productiva y sus construcciones y adecuaciones.

CALLE 20 No. 22-24, OFICINA 201, 2 PISO, BARRIO LA ESPERANZA, TEL. 097-8854137, 314-2260464
E-MAIL. avaluos@inmobiliariarauca.com, inmobiliariarauca2015@gmail.com PÀGINA WEB:
inmobiliariarauca.com MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA.

De igual manera los terrenos urbanos tienen mejor demanda de acuerdo a la distancia al centro de la ciudad o centros de negocios o empleo.

- ***Construcción:*** *Como su nombre lo dice, es la determinación de valor de la construcción que está encima, o incluso debajo, del lote.*

Esta construcción o construcciones se avalúan por separado del lote y aplican un método diferente.

- ***Comercialización:*** *El lote más la construcción, permiten determinar el VALOR FISICO de inmueble. Pero para determinar el VALOR COMERCIAL, se requiere de un tercer componente que es el FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN o comercialidad.*

Se presentan casos en que el mercado puede estar dispuesto a pagar una cifra superior al valor físico, o incluso una cifra menor. Y para esto la formula prácticamente es: lote más construcción por factor de comercialización. No se amplía más porque esto requiere capítulo especial.

*Al hablar de Valorización, es preciso tener en cuenta que existen unas cosas denominadas **Focos de Valorización** que determinan el valor de los terrenos o inmuebles en general, de acuerdo a ciertos cruces de arterias importantes, en los cuales se instalan actividades económicas de especial transcendencia. De hecho, de ahí nacen los centros de nuestras ciudades: Las plazas principales, de mercado, de culto, etc.*

De ahí que una ubicación privilegiada haga que se adquiera un mayor precio, convirtiéndose a la vez en un foco de valorización.

Métodos a Aplicar para el Avalúo:
Anteriormente se dijo que los factores para determinar el avalúo de un inmueble son tres: Lote, Construcción y Comercialización.

- ***Método comparativo o de mercado**: Este es el método que más usaremos, a través de un proceso de homogenización, que significa hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable. Y para ello* es necesario tener presente *el cálculo, factores y elementos como: Si las transacciones se hicieron de contado, la fuente de los datos recolectados; y factores,* entre otros *como la profundidad y el frente del lote.*

- ***Método de costo:** De requerirse, consiste en el hecho de partir de presupuestos para obtener el costo de reproducción o de sustitución de un bien inmuebles. En general se aplica a las construcciones, obras de infraestructura, mejoras y adiciones.*

2. *MARCO NORMATIVO*

- *La Ley 1673 de 2013 tiene por objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en **Colombia** para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusti- cia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado.*

- ***DECRETO 1420 DE 1998***

  (julio 24)por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

  El presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Ley 70 de 1979	Por la cual se reglamenta la profesión de topógrafo y se dictan otras disposiciones sobre la materia.
Ley 842 de 2003	Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliar es, se adopta el Código de Etica Profesional y se dictan otras disposiciones

INMOBILIARIA ARAUCA

Decreto	Descripción
DECRETO 690 DE 1981	"Por el cual se reglamenta la Ley 70 de 1979".

3. *PROCESO DE AVALUO.*

La elaboración de uno o varios avalúos deben tener el respaldo de los profesionales idóneos para el desarrollo de la tasación.
La INMOBILIARIA ARAUCA SAS ZOMAC, dispone de un equipo profesional y técnico para el cumplimiento del objetivo de esta propuesta

Los avaluadores deben estar respaldados por:

Entidad reconocida de Autorregulación — E.R.A. Entidad en la que deben estar inscritos los avaluadores y que se encarga de ejercer la función de autorregularlos, supervisarlos y disciplinarlos.

Registro Abierto de Avaluadores — R.A.A. Protocolo a cargo de las E.R.A en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores

De acuerdo al tipo de avaluo el profesional debe estar inscrito en esa categoría, los tasadores responden a lo ofertado, igual la Inmobiliaria ofrece el servicio de alternativa para otro tipo de tasación.

Las categorías que clasifican los avalúos, según su especialidad.

Inmuebles Urbanos
- *Inmuebles Rurales*
- *Obras de Infraestructura*
- *Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil*
- *Maquinaria y equipos especiales*
- *Inmuebles especiales*
- *Recursos Naturales y Suelos de Protección*
- *Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos*
- *Obras de Arte, orfebrería, patrimoniales y similares*
- *Semovientes y animales*
- *Activos operacionales y establecimientos de comercio*
- *Intangibles*
- *Intangibles especiales*

INMOBILIARIA
ARAUCA

3.1. ETAPAS PARA UN AVALÚO

3.1.1. IDENTIFICACION DE PREDIOS A TASAR Y LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

- *Inmueble ubicado en la calle 24 No. 19-17, barrio Córdoba del municipio de Arauca con un área de terreno de 293,09 m2.*
- *Realización de avalúo comercial a predio urbano denominado "Lote Reloteo" ubicado en el Municipio de Arauca con un área 3 Has, 2.244.58 M2.*
- *Realización de Avalúo a predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca. Área 30 Ha.*

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

- *Predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote, del barrio Mata de Venado del Municipio de Arauca, con una extensión superficiaria de 3 Has 5.382 M2.*
- *Realización de levantamiento topográfico a predio rural denominado "Finca Afrodescendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Área 18 Ha*

3.1.2. RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

Para estos casos, los documentos o soportes requeridos son:

Para los avalúos:

- *Certificado de Tradición y Libertad, con vigente no mayor de 30 días.*
- *Fotocopia de las escrituras*
- *Carta catastral del predio.*
- *Uso de suelo del predio.*
- *Requerirse o estar actualizados: Planos arquitectónicos o levantamiento topográfico del predio.*
- *Permiso para ingreso al predio, Debemos ir acompañas por el supervisor del contrato.*

Para levantamiento topográfico

- *Fotocopia de la escritura pública del predio, donde se relacionan los linderos –*
- *Certificado de Tradición y libertad de la matricula inmobiliaria actualizado. –*
- *Autorización de ingreso para la respectiva visita y acompañamiento de un funcionario designado por la supervisión del contrato.*

- ***Visita al predio:** A fin de verificar que los documentos a llegado a la Oficina de la inmobiliaria, por el interesado, se encuentran en regla, y no pertenecen, posiblemente a otro lugar, la inmobiliaria, a través de sus peritos y personal administrativo constatará en sitio, la existencia de los bienes y coincidencia de los soportes.*

- ***Levantamiento esquemático del Inmueble**: Si fuese necesario. (Pago adicional)*

- ***Estudio de mercado**: Según sea el caso, se deben distinguir para cada uno; las determinantes, los factores para el avalúo y los métodos avaluatorios.*

- *Los factores, como ya dijimos anteriormente, son prácticamente: Lote, construcción y comercialización.*

- *Los métodos avaluatorios, en casos de avalúo comercial, son generalmente: método comparativo de mercado para el terreno y método de costo o reposición para las áreas construidas.*

- *Esto se lleva a través de cuadros comparativos, presupuestos y tablas.*

- ***Ayudas tecnológicas y Registro fotográficos digital del Inmueble:** Consistente Registro Fotográficos digital con información magnética para dejar sentado el estado de conservación o condición imperante en el momento del avalúo.*

- ***Informe escrito del avalúo:** Cada uno de los cuadernillos que acompaña un avalúo, se considera un informe. En estos se trabaja de acuerdo a la metodología de presentación recomendada por la Resolución 762 de 1998 del IGAC, en donde se condensan: Los estudios de titulación, la reglamentación del municipio (PBOT),*

- *Estado de la construcción, los métodos avaluatorios, documentos públicos que acreditan la propiedad, carta catastral, certificado de tradición y libertad y las consideraciones donde se señalan las responsabilidades del perito.*

4. EQUIPO COMPROMETIDO

La inmobiliaria, para la elaboración del avalúo comercial y el levantamiento topográfico contará con el siguiente equipo.

- *Un (1) Avaluador rural RAA. especialista*
- *Un (1) Avaluador urbano RAA*
- *Uno (1) Digitador.*
- *Una (1) Secretaria Auxiliar.*
- *Un (1) Visitador técnico*

Para el levantamiento topográfico

- *Topógrafo, profesional en el oficio y sus auxiliares-*

INMOBILIARIA
ARAUCA

5. VALOR DEL ESTUDIO DEL AVALUO

LA REALIZACIÓN de los ***AVALUOS COMERCIALES URBANO Y RURAL (2), EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA–ARAUCA, DOS PREDIOS PARA LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS DENTRO DEL MUNICIPIO DE ARAUCA***, por un valor de*: **CUARENTA MILLONES QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL SEISCIENTOS TREINTA(40.551.630,00) PESOS, INCLUIDO IVA.***

INMOBILIARIA
ARAUCA

PROPUESTA ECONOMICA					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNTARIO	VALOR TOTAL
1,2	Realización de avalúo comercial a predio urbano denominado "Lote Reserva" ubicado en el Municipio de Arauca con un área 3 Has, 2.244,58 M2	GL	1	6.600.000,00	6.600.000,00
1,3	Realización de Avalúo a predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca. Área 30 has	GL	1	14.500.000,00	14.500.000,00
	Valor base				21.100.000,00
	IVA 19 %				4.009.000,00
	SUB TOTAL				**25.109.000,00**
	LEVANTAMIENTO DE TOPOGRAFIA				
1,5	Realización de levantamiento topográfico del predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote 19, del barrio Mata de Venado, del Municipio de Arauca, con una extensión superficiaria de 3 Has 5.382 M2.	GL	1	6.550.000,00	6.550.000,00
1,6	Realización de levantamiento topografico a predio rural denominado "Finca Afrodescendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Área 18ha	GL	1	6.427.000,00	6.427.000,00
	Valor base				12.977.000,00
	IVA 19%				2.465.630,00
	SUB TOTAL				**15.442.630,00**
	VALOR TOTAL DEL ESTUDIO				**40.551.630,00**

6. *FORMA DE PAGO A la entrega final a satisfacción de la entidad.*

7. *PLAZO DE ENTREGA DE LOS PRODUCTOS. Una vez se cuente con toda la información y documentación requerida para el desarrollo del estudio, y se firme el acta de inicio, se tomará un (1) mes para la ejecución del contrato.*

INMOBILIARIA
ARAUCA

Información general de la Inmobiliaria Arauca SAS ZOMAC
Arauca, Calle 20 No. 22-24, Barrio La Esperanza No Tel 7-8854137 -Celular 315 8675856
E-mail; avaluos@inmobiliariarauca.com, comercial@inmobiliariarauca.com

A su servicio,

INMOBILIARIA ARAUCA SAS ZOMAC
Nit, 901 317 169-6
R/L María Jaqueline Parra Moreno

Arauca, 26 de Mayo del 2021

Señores
GOBERNACIÓN DE ARAUCA
Aten. Secretaria General.
Arauca

Asunto: Propuesta

Económica. Respetados

señores:

La presente tiene por objeto ofrecer a la **GOBERNACIÓN DE ARAUCA-ARAUCA,** la propuesta económica para la realización de dos (2) avalúos comerciales del Municipio de Arauca, y dos levantamientos topográficos –Arauca;

El valor de la propuesta económica es de: ***CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS ($40.638.500,00) M.C., INCLUIDO IVA, RETENCIONES Y DEMAS IMPUESTOS.***

1

Para iniciar los trabajos es necesario el suministro de los documentos sugeridos en la propuesta.

Así mismo, Ing MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ Declara que:

Tiene idóneo para realizar la tasación del inmueble, amparado con la ley 435 de 1998 y son miembros activos de Autorregulado Nacional de Avaluadores – A.N.A.

A su servicio,



Ing MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ
C.C. 19.321.5

Calle 22#72B-48 T-2 apto 1404 Bogotá

DOS (2) AVALUOS COMERCIALES Y DOS (2) LEVANTAMIENTOS TOPOGRAFICOS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA-ARAUCA.

GOBERNACIÓN DE ARAUCA.

DEPARTAMENTO DE ARAUCA

PROPUESTA ECONOMICA

1. **MARCO CONCEPTUAL:** El Valor de Mercado se estima mediante la aplicación de métodos y procedimientos que reflejan la naturaleza del bien y las circunstancias bajo las cuales ese bien más probablemente se comercializaría en el mercado abierto. Los métodos más comunes para estimar el Valor de Mercado incluyen, enfoque de comparación de ventas, el enfoque de costo y el enfoque de capitalización de Rentas, incluyendo el análisis de flujo de efectivo descontado; a continuación, se definen cada una de las técnicas mencionadas:

Enfoque de comparación de ventas: El enfoque por comparación de ventas permitirá determinar el valor de la propiedad que se avalúa según comparación con otras propiedades similares que estén transándose o hayan sido recientemente transadas en el mercado inmobiliario.

Este enfoque comparativo considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como datos obtenidos del mercado, y establece un estimado de valor utilizando procesos que incluyen la comparación. En general, un bien que se valora (el bien objeto de valuación) se compara con las ventas de bienes similares que se han comercializado en el mercado abierto. También pueden considerarse anuncios y ofertas.

Para que el método comparativo tenga aplicación científica se requiere la HOMOGENIZACIÓN y la aplicación de varios factores complementarios

Enfoque del costo: Este enfoque comparativo considera la posibilidad de que, como sustituto de la compra de un cierto bien, uno podría construir otro bien que sea una réplica del original o uno que proporcionara una utilidad equivalente.

El Costo de Reposición Depreciado (DRC): Es el costo actual de reproducir o reponer un activo deduciendo el deterioro físico y toda forma relevante de obsolescencia y optimización.

Enfoque de Capitalización de Rentas: Este enfoque comparativo considera los datos de ingresos y gastos relacionados con los bienes valorados y estima el valor a través de un proceso de capitalización.

1.1. Definiciones Básicas a tener en cuenta en los Avalúos

Dentro de las definiciones básicas en materia de avalúos, siempre vamos a encontrar la palabra valorización, que no es otra cosa que el crecimiento de los precios por encima de la inflación. Por ello lo importante a comparar son los Valores reales o constantes y no los precios de un año contra otro en cifras absolutas o valores nominales de cada año.

1.2. Algunas determinantes en el Comportamiento de los Precios.

- **La Ley de Vasos comunicantes:** Esto quiere decir que cuando un Foco de Valorización, extiende su influencia, su punto focal inicial crece a menor ritmo, mientras que los precios del área vecina se aceleran, hasta colocarse al nivel del foco principal.

- **Efecto carpa o de tensión vial:** Este fenómeno se asemeja a una carpa de circo: se elevan primero los parales de los extremos y con la cuerda se tiempla el caballete hasta darle la silueta por todos conocida. Esto traducido al castellano, es que los valores del suelo van aumentando focalizados en determinado punto: el cruce de dos vías, una zona comercial, etc.

- **Limite de precios urbanos y agrícolas:** Esto significaría que a medida que se alejan los focos de valorización, los precios bajarían hasta alcanzar el valor de la tierra agrícola de la periferia de la ciudad. Sin embargo en la realidad es diferente. En la periferia urbana la tierra adquiere un precio muy distinto al agrícola. Por el fenómeno especulativo.

- **Fenómeno de obsolescencia:** Esto sucede cuando una zona entra en un periodo de obsolescencia. Dicho de otra manera, debido a lo elevado del precio del terreno, se hace necesario construir edificios de gran altura, pero a medida que crecen el espacio útil para vender es menor, por las áreas de circulación y fosos de elevadores. Esto trae como consecuencia que los precios de venta se eleven, el mercado se restrinja y se prefiera comprar en una zona de menor prestigio pero a un precio razonable.

1.3. Factores para determinar el Valor de un Inmueble:

Entrando en el avalúo comercial de inmuebles, debemos distinguir sus factores, que son: Lote, construcción y comercialización.

- **Lote:** Es el factor inicial. En el caso de un inmueble rural es el terreno en bruto. En el caso del inmueble urbano puedan existir dos clases de avalúos: el Terreno bruto sin urbanizar ó el terreno urbanizado.

  En el caso de los terrenos rurales tres componentes se deben examinar: ubicación respecto a los centros urbanos; la calidad de las tierras, y la infraestructura productiva y sus construcciones y adecuaciones.

  De igual manera los terrenos urbanos tienen mejor demanda de acuerdo a la distancia al centro de la ciudad o centros de negocios o empleo.

- **Construcción:** Como su nombre lo dice, es la determinación de valor de la construcción que está encima, o incluso debajo, del lote.

Esta construcción o construcciones se avalúan por separado del lote y aplican un método diferente.

- **Comercialización:** El lote más la construcción, permiten determinar el VALOR FISICO de inmueble. Pero para determinar el VALOR COMERCIAL, se requiere de un tercer componente que es el FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN o comercialidad.

  Se presentan casos en que el mercado puede estar dispuesto a pagar una cifra superior al valor físico, o incluso una cifra menor. Y para esto la formula prácticamente es: lote más construcción por factor de comercialización. No se amplía más porque esto requiere capítulo especial.

  Al hablar de Valorización, es preciso tener en cuenta que existen unas cosas denominadas **Focos de Valorización** que determinan el valor de los terrenos o inmuebles en general, de acuerdo a ciertos cruces de arterias importantes, en los cuales se instalan actividades económicas de especial transcendencia. De hecho, de ahí nacen los centros de nuestras ciudades: Las plazas principales, de mercado, de culto, etc.

De ahí que una ubicación privilegiada haga que se adquiera un mayor precio, convirtiéndose a la vez en un foco de valorización.

1.4. Métodos a Aplicar para el Avalúo:

Anteriormente se dijo que los factores para determinar el avalúo de un inmueble son tres: Lote, Construcción y Comercialización.

- **Método comparativo o de mercado**: Este es el método que más usaremos, a través de un proceso de homogenización, que significa hacer homogéneo, hacer equivalente, hacer comparable. Y para ello es necesario tener presente el cálculo, factores y elementos como: Si las transacciones se

- hicieron de contado, la fuente de los datos recolectados; y factores, entre otros como la profundidad y el frente del lote.

- **Método de costo:** De requerirse, consiste en el hecho de partir de presupuestos para obtener el costo de reproducción o de sustitución de un bien inmuebles. En general se aplica a las construcciones, obras de infraestructura, mejoras y adiciones.

2. MARCO NORMATIVO

La ley exige los amparos de incendios y terremoto. Por ello básicamente para quienes han adquirido una obligación crediticia, el avalúo comercial, lo que hace es fijar un valor sobre el inmueble, y sobre este valor se calcula la póliza contra incendio y terremoto.

3. PROCESO DE AVALUO.

La elaboración de uno o varios avalúos tienen prácticamente los mismos pasos o etapas. Avalúos para realizar:

- *Inmueble ubicado en la calle 24 No. 19-17, barrio Córdoba del municipio de Arauca con un área de terreno de 293,09 m2.*
- *Realización de avalúo comercial a predio urbano denominado "Lote Reloteo" ubicado en el Municipio de Arauca con un área 3 Has, 2.244.58 M2.*
- *Realización de Avalúo a predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca. Área 30 Ha.*

LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

- *Predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote, del barrio Mata de Venado del Municipio de Arauca, con una extensión superficiaria de 3 Has 5.382 M2.*
- *Realización de levantamiento topográfico a predio rural denominado "Finca Afrodescendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Área 18 Ha*

3.1. Etapas para un avalúo

- **Recepción de documentos:** Para estos casos, los documentos o soportes requeridos son:
  - ✓ Certificado de Tradición y Libertad Vigente del predio.
  - ✓ Carta catastral del predio.
  - ✓ Uso de suelo del predio.
  - ✓ Requerirse o estar actualizados: Planos arquitectónicos o levantamiento topográfico del predio.
  - ✓

- **Visita al predio:** A fin de verificar que los documentos a llegado a la Oficina de la inmobiliaria, por el interesado, se encuentran en regla, y no pertenecen, posiblemente a otro lugar, la inmobiliaria, a través de sus peritos y personal administrativo constatará en sitio, la existencia de los bienes y coincidencia de los soportes.

- **Levantamiento esquemático del Inmueble**: Si fuese necesario. (Pago adicional)

- **Estudio de mercado**: Según sea el caso, se deben distinguir para cada uno; las determinantes, los factores para el avalúo y los métodos avaluatorios.

  Los factores, como ya dijimos anteriormente, son prácticamente: Lote, construcción y comercialización.

  Los métodos avaluatorios, en casos de avalúo comercial, son generalmente: método comparativo de mercado para el terreno y método de costo o reposición por ser un inmueble nuevo. Esto se lleva a través de cuadros comparativos, presupuestos y tablas.

- **Ayudas tecnológicas y Registro fotográficos digital del Inmueble:** Consistente Registro Fotográficos digital con información magnética para dejar sentado el estado de conservación o condición imperante en el momento del avalúo.

- **Informe escrito del avalúo:** Cada uno de los cuadernillos que acompaña un avalúo, se considera un informe. En estos se trabaja de acuerdo a la metodología de presentación recomendada por la Resolución 762 de 1998 del IGAC, en donde se condensan: Los estudios de titulación, la reglamentación del municipio (PBOT),

- estado de la construcción, los métodos avaluatorios, documentos públicos que acreditan la propiedad, carta catastral, certificado de tradición y libertad y las consideraciones donde se señalan las responsabilidades del perito.

4. EQUIPO COMPROMETIDO

La inmobiliaria, para la elaboración del avalúo comercial contará con el siguiente equipo.

1. Un Avaluador especialista I RAA.
2. Un Avaluador urbano RAA
3. Un Avaluador rural RAA.
4. Un Secretaria Auxiliar.
5. Un Visitador tecnólogo

5. VALOR DEL ESTUDIO DEL AVALUO

LA REALIZACION DE **REALIZACIÓN DE DOS (2) AVALÚOS COMERCIALES, Y DOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS DEL MUNICIPIO DE ARAUCA –ARAUCA".**

PROPUESTA ECONOMICA					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNTARIO	VALOR TOTAL
1,2	Realización de avalúo comercial a predio urbano denominado "Lote Reserva" ubicado en el Municipio de Arauca con un área 3 Has, 2.244,58 M2	GL	1	6.300.000,00	6.300.000,00
1,3	Realización de Avalúo a predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca. Área 30 has	GL	1	14.500.000,00	14.500.000,00
	Valor base				20.800.000,00
	IVA 19 %				3.952.000,00
	SUB TOTAL				**24.752.000,00**
	LEVANTAMIENTO DE TOPOGRAFIA				
1,5	Realización de levantamiento topográfico del predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote 19, del barrio Mata de Venado, del Municipio de Arauca, con una extensión superficiaria de 3 Has 5.382 M2.	GL	1	6.750.000,00	6.750.000,00
1,6	Realización de levantamiento topográfico a predio rural denominado "Finca Afro descendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Área 18ha	GL	1	6.600.000,00	6.600.000,00
	Valor base				13.350.000,00
	IVA 19%				2.536.500,00
	SUB TOTAL				**15.886.500,00**
	VALOR TOTAL DEL ESTUDIO				**40.638.500,00**

EL VALOR DE LA PROPUESTA ES DE: CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS TREINTE Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS ($40.638.500,00) M.C., INCLUIDO IVA, RETENCIONES Y DEMAS IMPUESTOS.

6. PLAZO

Treinta (30) días hábiles a partir de la entrega de la documentación solicitada en el ítem tres.

A su servicio,



Ing MANUEL HUMBERTO DIAZ GONZALEZ
C.C. 19.321.561

ANEXO No. 2

PROPUESTA ECONÓMICA

Arauca 22 de febrero 2021

Señores
GOBERNACIÓN DE ARAUCA

Arauca

Asunto: **Propuesta Económica**
Referencia: **Invitación a Presentar Oferta** INVITACIÓN ABIERTA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE DOS AVALÚOS RURALES Y URBANOS, DOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA.

Estimados señores:

En atención a la invitación a presentar propuesta para la INVITACIÓN ABIERTA PARA LA CONTRATACIÓN DE LA REALIZACIÓN DE DOS AVALÚOS RURALES Y URBANOS, DOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS EN EL MUNICIPIO DE ARAUCA
Me permito presentar la propuesta económica, así:

PROPUESTA ECONOMICA					
ITEM	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	VALOR UNTARIO	VALOR TOTAL
1,2	Realización de avalúo comercial a predio urbano denominado "Lote Reserva" ubicado en el Municipio de Arauca con un área 3 Has, 2.244,58 M2	GL	1	6.750.000,00	6.750.000,00
1,3	Realización de Avalúo a predio rural denominado "Base Militar" ubicado en la Vereda Caracol del Municipio de Arauca. Área 30 has	GL	1	15.000.000,00	15.000.000,00
	Valor base				21.750.000,00
	IVA 19 %				4.132.500,00
	SUB TOTAL				**25.882.500,00**
	LEVANTAMIENTO DE TOPOGRAFIA				
1,5	Realización de levantamiento topográfico del predio urbano ubicado en la calle 1 # 27-194E, lote 19, del barrio Mata de Venado, del Municipio de Arauca, con una extensión superficiaria de 3 Has 5.382 M2.	GL	1	6.490.000,00	6.490.000,00
1,6	Realización de levantamiento topografico a predio rural denominado "Finca Afrodescendiente" ubicado en la Vereda Arrecifes del Municipio de Arauca. Área 18ha	GL	1	6.459.600,00	6.459.600,00
	Valor base				12.949.600,00
	IVA 19%				2.460.424,00
	SUB TOTAL				**15.410.024,00**
	VALOR TOTAL DEL ESTUDIO				**41.292.524,00**

El valor total asciende a la suma de **CUARENTA Y UN MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS VEINTICUATRO (41.292.524,00) PESOS, INCLUIDO IVA**

Atentamente,



YOEL ENRIQUE ALMAZO VILLAR

CC. No. 84081186

GERENTE CONSUBCOL