VALORA METRO CUADRADO

Manizales, Noviembre 02 de 2021

Señores
GOBERNACION DEL QUINDIO
Att. DRA. YURY PAULIN HERNANDEZ RÚA
Directora de Almacén
Armenia.

Estimados Señores:

Tengo el gusto de presentarles a **"VALORA METRO CUADRADO S.A.S"**, una empresa especializada en la valoración de activos.

Nuestra organización capitaliza la tradición y experiencia de más de diez años, con profesionales especializados en la valoración de bienes inmuebles, maquinaria y equipo, valoración de empresas y otras especialidades. Cuenta inicialmente con presencia en el Departamento de Caldas, con proyección nacional en el mediano plazo, prestando un servicio personalizado e idóneo.

Nuestro Domicilio

Nuestra compañía tiene como domicilio principal la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia; en la Carrera 8C N° 57C-75, pero podrá abrir sucursales o agencias, realizar trabajos y prestar sus servicios en cualquier parte del territorio nacional.

Teléfono 8923142.
Celular N° 310-382-9572, 3117979006
Correo Electrónico valorametrocuadrado@gmail.com

VALORA METRO CUADRADO

Nuestros Valores

- Profesionalismo
- Honestidad
- Liderazgo
- Transparencia
- Confidencialidad

Por qué preferirnos

Dada la internacionalización de los mercados, los procesos de valoración de los activos en sí mismos son cada vez más complejos y delicados y tienen gran trascendencia e importancia en el desarrollo de muchas actividades como la financiera, la fiscal y la corporativa, entre otras.

La tradición y la experiencia de nuestros miembros con registros profesionales especializados y con capacidad técnica y operativa para responder a distintas necesidades, representa una garantía para los clientes.

Nuestras Fortalezas

- La tradición y experiencia de más de diez años de sus avaluadores en los procesos de avalúos, se ponen a su servicio a través de la gestión de Avalúos de "**VALORA METRO CUADRADO S.A.S**".
- Áreas especializadas en los diferentes tipos de valoración.
- Nuestros avaluadores se encuentran inscritos en el RAA en las siguientes especialidades: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio e Intangibles.
- Procesos con verificación: Las valoraciones una vez realizadas por los avaluadores altamente calificados, se someten a un control de calidad por el equipo técnico interno, conformado por expertos, previo a su ratificación definitiva.
- Mesas consultivas especializadas, conformadas por expertos dependiendo de la complejidad y el tipo de avalúo.
- Equipo Directivo.
- Póliza de Responsabilidad Civil.

VALORA METRO CUADRADO

Equipo Directivo

Jaime Gutiérrez Aguirre
Gerente

- Administrador de Empresas, Avaluador con las siguientes categorías y alcances: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección, Obras de Infraestructura, Inmuebles Especiales, Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil, Maquinaria y Equipos Especiales, Semovientes y Animales, Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio e Intangibles, Especialista en Gerencia de Empresas, **Diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Seminario de Normas Internacionales de Información Financiera aplicada a los avalúos (NIIF).**

  Como Gerente de La LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS, desde Septiembre de 2009 hasta Diciembre de 2012 participó activamente en la práctica de avalúos para la Alcaldía de Manizales, Infimanizales, Instituto de Valorización de Manizales – Invama, Inficaldas, Consorcio Vías del Centro, Hospital de Caldas, Clínica San Juan de Dios, Gobernación de Caldas, Aguas de Manizales, Central de Inversiones S.A. – CISA, Bancafé, Empresa de Renovación Urbana de Manizales, Central Hidroeléctrica de Caldas - CHEC, Corporación Aeropuerto de Palestina, Autopistas del Café, ISAGEN S.A. E.S.P., Industria Licorera de Caldas, DIAN, GENSA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, Adylog, EMAS, Empocaldas, Comité Departamental de Cafeteros, entre otras.

  Como Gerente de VALORA METRO CUADRADO S.A.S. desde Abril de 2013, ha practicado avalúos para Gobernación de Caldas, Industria Licorera de Caldas, Fondo Bufalero del Centro, INFICALDAS, CHEC, Universidad de Caldas, Sociedad San Vicente de Paul, Municipio de La Merced, Recepción de Menores, Tu Casa Ideal, Caja de la Vivienda Popular, Gómez Hoyos y Cía, INFI-MANIZALES, EMSA y Cía. S.A.S, Hospital San Juan de Dios de Pensilvania, Caja de la Vivienda Popular en Liquidación, Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, Municipio de Manizales, Municipio de Neira, Gobernación del Quindío, entre otras.

Darío Alexander Acevedo Nieto Ingeniero Agrónomo, Avaluador con las siguientes categorías y alcances: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y

VALORA METRO CUADRADO

Suelos de Protección y miembro activo del Comité de Avalúos de Valora Metro Cuadrado S.A.S.

Como Avaluador de VALORA METRO CUADRADO S.A.S. desde Abril de 2013 ha practicado avalúos para Gobernación de Caldas, Industria Licorera de Caldas, Fondo Bufalero del Centro, INFICALDAS, CHEC, Universidad de Caldas, Municipio de La Merced, Recepción de Menores, Caja de la Vivienda Popular, Hospital San Juan de Dios de Pensilvania, Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, entre otras.

William Fernando Ríos Vargas

Ingeniero Agrónomo, Avaluador con las siguientes categorías y alcances: Inmuebles Urbanos, Inmuebles Rurales, Recursos Naturales y Suelos de Protección y miembro activo del Comité de Avalúos de Valora Metro Cuadrado S.A.S.

Como Avaluador de VALORA METRO CUADRADO S.A.S. desde Octubre de 2014, ha practicado avalúos para Gobernación de Caldas, Fondo Bufalero del Centro, INFICALDAS, CHEC, Municipio de La Merced, Recepción de Menores, Caja de la Vivienda Popular, Hospital San Juan de Dios de Pensilvania, Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, entre otras.

Cristina Escobar De los Ríos

Administradora de Empresas, Secretaria y miembro activo del Comité de Avalúos de Valora Metro Cuadrado S.A.S.

Como Secretaria de VALORA METRO CUADRADO S.A.S. desde Abril de 2013, ha participado en la elaboración de avalúos para Gobernación de Caldas, Industria Licorera de Caldas, Fondo Bufalero del Centro, INFICALDAS, CHEC, Universidad de Caldas, Sociedad San Vicente de Paul, Municipio de La Merced, Recepción de Menores, Tu Casa Ideal, Caja de la Vivienda Popular, Fondo de Pasivo Social de Ferrocarriles Nacionales de Colombia, Municipio de Manizales, Municipio de Neira, Gobernación del Quindío, entre otras.

Alba Lucia Jaramillo Hurtado

Abogada T.P. 66.977 C.S. de la J.

EXPERIENCIA

VALORA METRO CUADRADO

Asesora Jurídica. Notaria Primera del Círculo de Manizales. 1.989 - 1993.
Abogado Litigante en asuntos Civiles, de Familia. 1.993 hasta la fecha.
Abogada Externa. Fondo Nacional de Ahorro. 1.996 hasta 2017.
Asesora Jurídica. Curaduría Primera Urbana de Manizales. 1.998 hasta la fecha.
Asesora Jurídica. PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DEL SECTOR DE LA GALERÍA de la ciudad de Manizales. 2.007
Asesora Jurídica. Empresa de Renovación Urbana ERUM, Macroproyecto de San José de la ciudad de Manizales. 2011 hasta 2017.

EXPERIENCIA EN EL ESTUDIO DE TITULOS:

Estudio de los certificados de tradición, previo análisis del proceso histórico de los inmuebles, para determinar sus falsas tradiciones y con base en esto realizar:

Saneamiento de inmuebles:
- Procesos de Restitución.
- Procesos de Prescripción.
- Procesos Reivindicatorios.
- Procesos de Cancelación de Patrimonio de Familia
- Procesos de Cancelaciones de hipotecas
- Procesos de Cancelaciones de condiciones resolutorias

Elaboración de promesas de compraventa
Elaboración de minutas de venta, hipoteca, permuta.
Elaboración de minutas de englobe, desenglobe
Elaboración de minutas de cancelación de afectación y constitución de afectación a vivienda familiar.

VALORA METRO CUADRADO

Valoración de Inmuebles

Cuando un bien va a servir de garantía a la financiación en una entidad financiera se hace necesario realizar una valoración del mismo. De igual manera, es necesario conocer el valor de nuestros inmuebles cuando nos disponemos a venderlos, adquirirlos o a realizar cualquier operación mercantil sobre ellos. También es necesario conocer el valor cuando debido a la ubicación de los mismos es sujeto a enajenación, expropiación u otro proceso por parte del estado.

Para ofrecer las máximas garantías a esa valoración es necesario un amplio conocimiento de cada uno de los mercados y de las normas municipales que lo afectan, para establecer un conjunto de controles que permitan contrastar el valor a certificar.

VALORA METRO CUADRADO

Ofrecemos entre otros la valoración de los siguientes inmuebles:

-Viviendas nuevas, usadas o en desarrollo
-Desarrollos habitacionales
-Terrenos urbanos y rurales
-Centros y locales comerciales
-Bodegas
-Plantas industriales
-Oficinas
-Tasaciones Hipotecarias
-Patrimonios Inmobiliarios
-Servidumbres.

Valoración de Inmuebles ligados a Explotaciones Económicas

Muchos bienes inmuebles son el eje fundamental de muchas negociaciones, su adecuada valoración es esencial para la toma de decisiones; entre ellos valoramos:

- Estaciones de Servicio
- Hospitales
- Instalaciones deportivas
- Centros Educativos
- Estacionamientos
- Clubes
- Salas de Cine
- Hoteles
- Teatros
- Aeropuertos

Inventario y Valoración de Maquinaria y Equipos

Estamos en capacidad de valorar:

- Equipos Industriales
- Mecánicos
- Eléctricos
- Electrónicos

VALORA METRO CUADRADO S.A.S Carrera 8C N° 57C- 75 Manizales
Teléfonos: 8923142-3103829572-3117979006
E-mail: valorametrocuadrado@gmail.com

- Maquinaria Pesada
- Vehículos y Transportes

Es una obligación legal que las empresas tanto públicas como privadas actualicen al menos cada 3 años mediante avalúo el valor de sus activos. **(Decreto 2649, 2650 de 1993 - Decreto 1536 de 2007- Circular Externa 060 de 2005)**

VALORA METRO CUADRADO S.A.S está **en la capacidad de aplicar a los procesos de valoración de cada uno de los activos, la normatividad vigente Nacional e Internacional, para la ejecución de avalúos.**

Avalúos Masivos para Entidades Estatales o Privadas

El desarrollo de infraestructuras de todo tipo en el país exige valoraciones prediales, de negocios, de perjuicios, entre otros. Contar con una empresa sólida, garantiza objetividad, transparencia y respaldo en el avalúo, elemento esencial para la posterior adquisición del bien o pago de la compensación por afectación.

- Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
- Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
- Adquisición de inmuebles por expropiación por vía judicial
- Adquisición de inmuebles por expropiación por vía administrativa
- Estudios para la determinación de plusvalías o contribuciones de valorización
- Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación
- Determinación de la compensación por afectación de la obra pública
- Estudios de valoración para actualizaciones catastrales.

Avalúos Corporativos

VALORA METRO CUADRADO S.A.S presta el servicio de Avalúos Corporativos; un Avalúo Corporativo involucra un proceso que permite contar con personal conocedor, capacitado e idóneo; igualmente con información de mercado inmobiliario y de predios tanto históricos como de oferta y negociaciones. También y como elemento esencial, dado el proceso de selección, estudio y discusión de los temas, minimizan los riesgos de subjetividad que las actividades valuatorias pueden conllevar.

De acuerdo con el tipo de avalúo y ubicación, se selecciona uno o más avaluadores, que corresponden a las especialidades propias para el inmueble objeto de estudio y se conforma la comisión de avaluadores. Esta comisión cuenta con el respaldo y soporte de la Dirección Técnica de Avalúos.

Los avalúos son presentados ante la Junta de Avalúos, organismo que está conformado por reconocidos y expertos avaluadores, seleccionados con criterios de idoneidad, transparencia y credibilidad que le imprimen el mayor respeto y confiabilidad para las decisiones.

La Junta de Avalúos es el órgano responsable de aprobar el avalúo una vez considerados los estudios y recomendaciones propuestas por la comisión avaluadora, los conceptos de dirección técnica y las investigaciones efectuadas en el mercado inmobiliario.

Valoraciones Forestales

Realización de Inventarios forestales y valoración económica del recurso maderable disponible:

-Valoración de zonas boscosas (con destino a la adquisición o conservación de las fuentes hídricas).

> **Artículo 210 Ley 1450 de 2011 (Plan Nacional de Desarrollo)** "Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales." el Artículo 111 de la Ley 99 de 1993 quedará así: "Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales.
>
> Los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas, o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.
>
> Los recursos de que trata el presente Artículo, se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas.
>
> Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser adquiridas con estos recursos o dónde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expidan para el efecto."

-Valoración comercial del recurso plantado.
-Valoración de madera en pie

VALORA METRO CUADRADO

Gestión Predial Integral

El Objetivo de la Gestión Predial Integral, es ejecutar cada una de las actividades de Tipo Legal, social y económica necesarias para la adquisición, identificación, valoración y negociación de bienes inmuebles y establecimientos de comercio a nivel urbano o rural, bajo un proceso integral.

VALORA METRO CUADRADO S.A.S procura entregar al cliente en un plazo pactado los predios afectados y requeridos por obras de infraestructura, entidades estatales, concesiones viales, aeroportuarias, portuarias o férreas.

Actividades:
Identificación de Población, Tipo de afectación, socialización de la obra,
Identificación Predial
Elaboración de Fichas Prediales.
Levantamiento topográfico y georeferenciación.
Estudios de Títulos
Avalúos de Inmuebles y Establecimientos de Comercio.
Elaboración de resoluciones de compra.
Adquisición, escrituración y legalización de Inmuebles

Gestión Inmobiliaria Municipal

Un servicio especializado prestado por profesionales para optimizar la capacidad de contribución de la propiedad Raíz a favor del crecimiento económico y social de los Municipios, aplicando elementos de equidad, justicia y viabilidad económica.

Queremos ser los aliados en la administración de recursos derivados de la gestión inmobiliaria de los entes territoriales, que les permite a los alcaldes optimizar la gestión de los recursos derivados de la propiedad inmobiliaria y de las acciones urbanísticas, normativas y de obras públicas, a través de :

- Estudios para aplicación de Plusvalías
- Estudios de Valorización.
- Formación, actualización y conservación catastral.
- Valoración de los bienes de propiedad del municipio
- Avalúos para adquisición o venta de bienes inmuebles.

Una de las claves para que la gestión y administración pública tenga los efectos que espera la comunidad, es contar con mayores recursos y para que a través de una eficiente

VALORA METRO CUADRADO S.A.S Carrera 8C N° 57C- 75 Manizales
Teléfonos: 8923142-3103829572-3117979006
E-mail: valorametrocuadrado@gmail.com

VALORA METRO CUADRADO

administración el presupuesto de los municipios se refleje en obras y proyectos de beneficio común y permanencia e impacto en el desarrollo.

Valoración Minera

- Valoración de Títulos Mineros
- Valoración de Maquinaria y Equipo Mineros.
- Valoración de inmuebles de uso de explotación minera
- Valoración de proyectos mineros
- Valoración de Servidumbres mineras.

Corretaje Corporativo

Servicio diseñado para representar a propietarios o inquilinos en la búsqueda de soluciones que maximicen sus resultados financieros que se desprendan del Valor y rentabilidad de sus Bienes.
Comercialización Inmobiliaria.

Propuesta Comercial

El valor de la propuesta para la realización del avalúo comercial bajo las normas NICSP de la Casa Delegada localizada en Usaquén Bogotá, será: **$ 1.740.000.00** (UN MILLON SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS M/CTE), IVA INCLUIDO.

PROPUESTA AVALUO COMERCIAL CASA DELEGADA BOGOTÁ				
ITEM	LOCALIZACION	ÁREA	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO	VALOR
CASA DELEGADA	USAQUEN LOTE	735,5	$ 826.080	$ 826.080
CASA DELEGADA	USAQUEN CONSTRUCCION	756,8	$ 913.920	$ 913.920
VALOR PARCIAL				$ 1.740.000
VALOR TOTAL				$ 1.740.000

VALORA METRO CUADRADO



Alcance de la Labor

VALORA METRO CUADRADO

- Localización
  Los bienes a avaluar se encuentran localizados en Bogotá, Cundinamarca.
- Inspección
  Los bienes serán inspeccionados en el tiempo programado para ello, con el personal necesario para el desarrollo de la labor.
- Objeto de la labor
  El objeto de esta labor será la valoración comercial bajo las normas NICSP de la Casa Delegada localizada en Usaquén, Bogotá D.C.

VALORA METRO CUADRADO

Tiempo de Ejecución

El tiempo estimado de entrega será de Veinte (20) días contados a partir de la entrega de la información requerida.

Cualquier información adicional con gusto la suministraremos en el momento que estimen conveniente.

Cordial saludo,

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE
Gerente
VALORA METRO CUADRADO S.A.S.

VALORA METRO CUADRADO S.A.S Carrera 8C N° 57C- 75 Manizales
Teléfonos: 8923142-3103829572-3117979006
E-mail: valorametrocuadrado@gmail.com

Armenia, Noviembre 03 de 2.021

Señores
GOBERNACION DEL QUINDIO
Att. Dra. YURY PAULIN HERNANDEZ RÚA
Ciudad

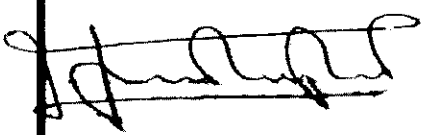
Con la presente les envío cotización para la valoración de la Casa Delegada en Bogotá D.C. la cual cuenta con cuatro oficinas y tres locales comerciales localizada en Usaquén, sector de alto impacto comercial en Bogotá.

PROPUESTA AVALUO COMERCIAL CASA DELEGADA BOGOTÁ				
ITEM	LOCALIZACION	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR
CASA DELEGADA	USAQUEN LOTE	735,5	$ 856.000	$ 856.000
CASA DELEGADA	USAQUEN CONSTRUCCION	756,8	$ 934.000	$ 934.000
		VALOR PARCIAL		$ 1.790.000
		IVA		$ -
		VALOR TOTAL		$ 1.790.000

NOTA: Régimen simplificado no responsable del impuesto al valor agregado (IVA)

Son: $1.790.000 (Un millón setecientos noventa mil pesos)

Cordialmente,



JOSÉ DAVID PASTRANA SALAZAR
C.C. 7.540.405 de Armenia, Quindío
AVAL-7.540.405
Correo electrónico: toposervicios@yahoo.es

Armenia, Noviembre 03 de 2.021

Señores
GOBERNACION DEL QUINDIO
Att. Dra YURY PAULIN HERNANDEZ RÚA
Ciudad

Asunto: Cotización Avalúos

De acuerdo con el asunto presento cotización para la realización de avalúo comercial del predio localizado en la Calle 125 N° 19A-11 Barrio Santa Bárbara en la Cuidad de Bogotá, según el siguiente cuadro:

PROPUESTA AVALUO COMERCIAL CASA DELEGADA BOGOTÁ				
ITEM	LOCALIZACION	ÁREA	VALOR UNITARIO	VALOR
CASA DELEGADA	USAQUEN LOTE	735,5	$ 805.000	$ 805.000
CASA DELEGADA	USAQUEN CONSTRUCCION	756,8	$ 960.000	$ 960.000
VALOR PARCIAL				$ 1.765.000
IVA				$ -
VALOR TOTAL				$ 1.765.000

NOTA: Régimen simplificado no responsable de IVA

El valor de los honorarios por la prestación de este servicio será de: Un millón setecientos sesenta y cinco mil pesos ($ 1.765.000).

Experto en valoración de bienes muebles e inmuebles urbanos y rurales, con una amplia experiencia en el área de avalúos.

Tiempo de ejecución de la labor: Veinte (20) días.

Estaré atento a requerimientos adicionales.

Cordial saludo,

Dario Acevedo N

DARIO ALEXANDER ACEVEDO NIETO
C.C. 75.074.545
R.A.A.- AVAL-75.074.545

Correo electrónico: dac007@hotmail.com