# COTIZACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS COMERCIALES

INCAVALUOS

## MUNICIPIO DE CIRCASIA QUINDIO

14 DE FEBRERO DE 2024

**AVALUO CORPORATIVO**
Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. Artículo 3° LEY 1673 DE 2013.

**AVALUADOR**
Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores. Artículo 3° LEY 1673 DE 2013.

**PREDIO**
Es un inmueble no separado por otro predio público o privado, con o sin construcciones y/o edificaciones, perteneciente a personas naturales o jurídicas. El predio mantiene su unidad, aunque esté atravesado por corrientes de agua pública. (Artículo 9°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

Se incluyen en esta definición los baldíos, los ejidos, los vacantes, los resguardos indígenas, las reservas naturales, las tierras de las comunidades negras, la propiedad horizontal, los condominios (unidades inmobiliarias cerradas), las multipropiedades, las parcelaciones, los parques cementerios, los bienes de uso público y todos aquellos otros que se encuentren individualizados con una matrícula inmobiliaria, así como las mejoras por edificaciones en terreno ajeno. (Parágrafo único, Artículo 9°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

**PREDIO RURAL**
Es el ubicado fuera de los perímetros urbanos y delimitados en el Ordenamiento Territorial: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial. (Artículo 10°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

**PREDIO URBANO**
Es el ubicado dentro del perímetro urbano, definido en el Ordenamiento Territorial del municipio. (Artículo 11°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

**URBANIZACIÓN**
Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos. (Artículo 15°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

**PARCELACIÓN**
Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada

**TERRENO**
Es la porción de tierra con una extensión geográfica definida. (Artículo 22°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

**NORMA DE USO DEL SUELO**
Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno. (Artículo 45°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

**TIPOLOGIA DE LAS CONSTRUCCIONES Y/O EDIFICACIONES**
Son las características de diseño y constructivas especiales de las construcciones y/o edificaciones. (Artículo 47°, Resolución IGAC 70 DE 2011).

**AREA BRUTA**
Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial. (Artículo 1° Decreto 4259 de 2007)

**AREA NETA URBANIZABLE**
Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos. (Artículo 1° Decreto 4259 de 2007).

**REVISION DE LA EDIFICACIÓN**
El Avaluador no es el profesional idóneo que tiene la responsabilidad de revisar los diseños estructurales y estudios geotécnicos ni revisar los diseños de elementos no estructurales, para constatar que la edificación, sujeta a valuación, cumple con los requisitos exigidos por Ley y sus reglamentos. (Artículo 4° Ley 400 de 1997)

**ESCRITURA PÚBLICA**
Es un documento íntegro que no precisa ninguna comprobación o contraste y que tiene, por sí mismo, la plena eficacia que le da la ley desde el mismo momento en que el notario lo autoriza. Es un instrumento ejecutivo que posee fuerza probatoria de las fechas, de los hechos y de las declaraciones que contiene. (Artículo 21 y 22 del CODIGO CIVIL)

**MATRICULA INMOBILIARIA**
Es un folio destinado a la inscripción de los actos, contratos y providencias relacionados en el artículo 4°, referente a un bien raíz, el cual se distinguirá con un

su emplazamiento y relacionados en este documento, específicamente los metros cuadrados que haya al momento de la visita del bien (área lote o terreno y área de construcción y área de construcción de las mejoras) conociendo previamente la información establecida en la documentación suministrada por el SOLICITANTE/CONTRATANTE.

Si el bien inmueble tiene cultivos, se precisa el suministro actualizado de áreas de cultivo, edades vegetativas, densidades y producción actual y futura de cada lote, fuera de información pertinente para establecer los costos de mantenimiento del cultivo.

## 2. DESCRIPCION DE INFORMES A REALIZAR POR PARTE DEL EQUIPO AVALUADOR (ENTREGABLES):

A. Informe de Avaluó comercial de los 106 predios propiedad del municipio de circasia, ubicados en el barrio San Fernando, en el perímetro urbano del municipio

**NOTA:** Descripción del contenido del informe valuatorio a entregar por parte del avaluador para cada uno de los predios referenciados:

**CONTENIDO**

**1. DATOS DEL INFORME**

1.1 FECHA DEL INFORME
1.2 INFORME TÉCNICO DE AVALÚO URBANO

**2. IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**

2.1 NOMBRE O RAZÓN SOCIAL
2.2 TIPO DOCUMENTO
2.3 NÚMERO DE DOCUMENTO

**3. IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**

3.1 OBJETO DE LA VALUACIÓN.
3.2 DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN

**4. RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR**

6.3 TIPO DE VALOR

**7. IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES VALORADOS**

7.1 NATURALEZA DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN
7.2 IDENTIFICACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

11.4 OBSERVACIONES A LOS DOCUMENTOS (12.1 – 12.2 – 12.3).

**12. DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN.**

**13. DESCRIPCIÓN DE HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**

13.1 PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS OBSERVADAS.
13.2 IMPACTOS AMBIENTALES OBSERVADOS.
13.3 SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES.
13.4 SEGURIDAD
13.5 PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS

**14. DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**

14.1 METODOLOGÍA VALUATORIA EMPLEADA
14.2 MEMORIAS DE CÁLCULO
*14.2.1 Datos del Sujeto.*
*14.2.2 Estudio de Mercado*
*14.2.3 Clasificación, Cálculos Previos y Homogenización de la Información.*
*14.2.5 Análisis de Varianza.*
*14.2.6 Eliminación de puntos críticos y resultado final.*
14.3 CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION
14.4 RESUMEN DE LOS AVALÚOS REALIZADOS.

**15. CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**

**16. CONSIDERACIONES GENERALES.**

**ANEXO 1. REGISTRO FOTOGRÁFICO DEL INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO.**

**ANEXO 2. CERTIFICACIÓN DE AVALUADOR**

**ANEXO 3. DOCUMENTOS APORTADOS POR EL CLIENTE.**

**ANEXO 04: PLANOS DE MEJORAS EXISTENTES APORTADOS POR EL CLIENTE SI LAS HUBIERA.**

## BIBLIOGRAFIA

| No | SOPORTE JURIDICO/NORMATIVIDAD |
|---|---|
| 1 | Decreto 1420 de 1998. Pautas y referenciación para Avalúos. |
| 3 | LEY 1673 DE 2013, Por la cual se reglamenta la actividad del Avaluador y se dictan otras disposiciones |
| 5 | Decreto 4259 de 2007 "por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007" |
| 7 | Resolución IGAC 620 de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997" |
| 9 | Decreto 2702 de 2013 "por el cual se reglamenta parcialmente el Estatuto Tributario. |
| 11 | Ley 1581 de 2012 "disposiciones generales para la protección de datos personales" |
| 13 | Decreto 1703 de 2002 "por el cual se adoptan medidas para promover y controlar la afiliación y el pago de aportes en el Sistema General de Seguridad Social en Salud" |
| 15 | DECRETO 410 DE 1971 "Código de Comercio" |
| 17 | Ley 550 de 1999 |

| No | SOPORTE JURIDICO/NORMATIVIDAD |
|---|---|
| 2 | ley 1564 de 2014, Código General de Proceso |
| 4 | Resolución IGAC 70 DE 2011 "Por la cual se reglamenta técnicamente la formación catastral, la actualización de la formación catastral y la conservación catastral" |
| 6 | CODIGO CIVIL "ley 57 de 1887" |
| 8 | Ley 1231 de 2008 |
| 10 | Ley 1480 de 2011 "Estatuto del Consumidor" |
| 12 | Ley 789 del 2002 |
| 14 | Ley 1393 de 2010 |
| 16 | Decreto 510 de 1999 |
| 18 | Decreto 422 de 2000 |

| Cotización | Avaluador MARTHA RUBIANO RODRIGUEZ | |
|---|---|---|
| | Ing.civil.buenaventura@gmail.com | |
| | Topógrafo y Técnico por competencias Avalúos Urbanos y Rurales | |

# COMPETENCIA DEL AVALUADOR

## REGISTRO ABIERTO DE AVALUDOR

PIN de Validación: a77d08d1

https://www.raa.org.co

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

Cotización avalúo.

**AVALUOS COMERCIALES**
JOSE GILBERTO CARO CELIS
Avaluador Profesional
Ingeniero Civil
Celular: 314- 7183217- 300-8907029
Correo: gilepo82011otmail.com

avalúos + construcciones + proyectos avalúos + construcciones + proyectos avalúos + construcciones + proyectos avalúos + construcciones + proyectos

ARMENIA, 19 DE FEBRERO DE 2024

**SEÑORES:**
**ALCALDÍA DE CIRCASIA, QUINDÍO**
**SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA**

**ASUNTO: Cotización**

**YO, JOSE GILBERTO CARO CELIS,** identificado con cedula de ciudadanía No 9.779.461 de Calarcá Q, en calidad de avaluador Profesional, inscrito ante la Corporación colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV con registro abierto de Avaluadores, AVAL-9.779.461, ingeniero civil, constructor en arquitectura e ingeniería, topógrafo, me permito presentar cotización para la elaboración de ciento seis (106) avalúos comerciales

**PRIMERO**: Valor servicio profesional como Avaluador para elaborar los ciento seis (106) avalúos comerciales por la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS ($35.000.000)

Cualquier aclaración o información adicional con gusto la puedo suministrar en el momento que consideren oportuno.

**JOSE GILBERTO CARO CELIS**

**C.C. 9.779.461 DE CALARCA Q**

ARMENIA, 18 DE MARZO DE 2024

SEÑORES:
ALCALDÍA DE CIRCASIA, QUINDÍO
SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA

ASUNTO: Cotización

YO, RAMIRO MONTENEGRO SIERRA, identificado con cedula de ciudadanía No. 10.122.749 en calidad de Avaluador Profesional, me permito presentar cotización para la elaboración de ciento seis (106) avalúos comerciales

PRIMERO: Valor servicio profesional como Avaluador para elaborar los ciento seis (106) avalúos comerciales por la suma de VEINTISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE ($27.000.000)

Cualquier aclaración o información adicional con gusto la puedo suministrar en el momento que consideren oportuno.



RAMIRO MONTENEGRO SIERRA

10.122.749 DE PEREIRA

RAA AVA 10.122.749 ANAV SIC

CORREO: sigmaavaluos@gmail.com

CELULAR: 3117331409

PIN de Validación: af5f0a7e

https://www.raa.org.co

**Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10122749, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 19 de Julio de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10122749.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) RAMIRO MONTENEGRO SIERRA se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **09 Abr 2019** | **Régimen Académico** |

Categoría 2 Inmuebles Rurales

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **09 Abr 2019** | **Régimen Académico** |

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

**Alcance**

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

automotor descrito en la clase anterior.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 09 Abr 2019 | Régimen Académico |

Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 09 Abr 2019 | Régimen Académico |

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

**Alcance**

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 19 Jul 2018 | Régimen Académico |

Categoría 12 Intangibles

**Alcance**

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 19 Jul 2018 | Régimen Académico |

Categoría 13 Intangibles Especiales

**Alcance**

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| 19 Nov 2020 | Régimen Académico |

Categoría 4 Obras de Infraestructura

**Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **09 Abr 2019** | **Régimen Académico** |

- Puentes, túneles.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **19 Nov 2020** | **Régimen Académico** |

Categoría 6 Inmuebles Especiales

**Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **09 Abr 2019** | **Régimen Académico** |

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

**Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores,camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

| Fecha de inscripción | Regimen |
|---|---|
| **09 Abr 2019** | **Régimen Académico** |

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

**Alcance**

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 10.122.749

MONTENEGRO SIERRA
APELLIDOS

RAMIRO
NOMBRES



FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 28-AGO-1966

PEREIRA
(RISARALDA)
LUGAR DE NACIMIENTO

1.69
ESTATURA

O+
G.S. RH

M
SEXO

01-OCT-1984 PEREIRA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES

A-2400100-00147573-M-0010122749-20090123 0009621750A 1 30425832