Manizales, Agosto 27 de 2024

Señores
GOBERNACION DE CALDAS
Att. Dra. PAOLA ANDREA LOAIZA CRUZ
Secretaria de Medio Ambiente
Ciudad

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.

Miembro activo de la CORPORACION LONJA DE AVALUADORES PROLONJAS

Nuestro Domicilio

Nuestra compañía tiene como domicilio principal la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia; en la Carrera 17 N° 64A-106, 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

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, Intangibles e Intangibles especiales.
- 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.

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, Intangibles e Intangibles especiales, 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

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.

Alba Lucia Jaramillo Hurtado

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

EXPERIENCIA
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.

José David Pastrana Salazar
Topógrafo TP 01-11110 Consejo Profesional Nacional de Topografía y 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.

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.
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
- 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

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 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 de los avalúos de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento de Caldas localizados en los Municipios de La Merced, Riosucio y Marulanda será de: **$43.732.500,00 (CUARENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS M/CTE IVA INCLUIDO) como se muestra en el siguiente cuadro.**

VALORA METRO CUADRADO S.A.S.						
MUNICIPIO	INMUEBLE	FOLIO DE MATRICULA	FICHA CATASTRAL	ÁREA IGAC Ha	ÁREA TÍTULOS Ha	VALOR AVALUO
				Terreno	Terreno	
La Merced	Los Chochos	118-14546	17338000000000020083000000000	4,50	6,50	$ 1.950.000
Riosucio	Los Vientos	115-3412	17614000100000008004900000000	1.242	60,00	$ 3.900.000
	La Soledad	115-5641	17614000100000008006900000000	29	29,00	$ 3.900.000
Marulanda	Normandia II	118-15482	17446000200000001007300000000	208	208,00	$ 15.000.000
	Campo Alegre	118-3646	17446000100000003002300000000	128	128,40	$ 12.000.000
VALOR TOTAL AVALUOS						$ 36.750.000
IVA						$ 6.982.500
VALOR TOTAL IVA INCLUIDO						$ 43.732.500

Experiencia Relacionada

Valoración de todos los bienes inmuebles de la Universidad de Caldas, valoración de los bienes inmueble departamento del Quindío, valoración de los bienes inmuebles del Departamento de Caldas, valoración de los Bienes inmuebles de Infi Caldas, valoración de los bines inmuebles de Infimanizales entre otros.

Alcance de la Labor

- Localización
  El bien a avaluar se encuentra en localizado en los Municipios de La Merced, Riosucio y Marulanda.

- Inspección
  El bien será inspeccionado 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 de los bienes inmuebles relacionados en el cuadro anterior.

Tiempo de Ejecución

El tiempo estimado de entrega será de sesenta (60) 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.