ARQUITECTOS E INGENIEROS
UNIVERSIDAD NACIONAL

LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS
ARQUITECTO
UNIVERSIDAD NACIONAL
"AVALUOS-URBANOS-RURALES-MAQUINARIA-ESPECIALES"

Sogamoso, noviembre 27 de 2025.

Alcalde Municipal:
Ricardo Cristancho Fernández.
E. S. D.

Referencia: COTIZACIÓN DE AVALUO COMERCIAL.

Respetado señor alcalde Municipal, de acuerdo a su solicitud vía telefónica y personal, me permito presentar la siguiente cotización para la realización del avalúo comercial de un predio urbano, ubicado en la zona urbana de Beteitiva, en la carrera 4 # 1-44, lote, para determinar el valor comercial del mismo.

1. IDENTIFICACION DE LOS PREDIOS:

1.1. Predios Urbano Carrera 4 # 1-44 de 2.190 metros cuadrados.

2. PROPUESTA TECNICA PARA EL AVALUO:

Elaboración del avalúo, basados en criterios de trasparencia y objetividad, en el análisis de la información investigada en el sector y en el municipio, para compilar y elaborar un informe sustentado y de claro entendimiento, con el objetivo de establecer una evaluación imparcial y objetiva para determinar el valor justo de una propiedad, en un mercado de libre oferta y libre demanda.

CONTENIDO DEL AVALUO Y METODOLOGIA.

La elaboración del Avalúo se regirá de acuerdo a la ley 388 de 1997, su decreto 1420 de julio 24 de 1998, el decreto 422 de 2000, el decreto 620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el I.G.A.C., ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Las anteriores que reglamentan la elaboración y contenido mínimo de los avalúos, con sus variables de cálculo totalmente independientes (método, topografía, servicios, vías, forma, tamaño, etc.) y comprende:

Inspección y análisis del bien: Información del inmueble, propietario, ubicación, solicitante, visita al inmueble o bien a valorar, verificación del estado físico, características, uso actual y potencial.

Revisión Documental: Revisión de documentos como escrituras, certificado de libertad y tradición, planos, permisos y registros catastrales de cada predio.

Análisis del Mercado: Estudio, revisión y análisis de bienes similares en la zona o sector. Consideraciones de las tendencias del mercado inmobiliario o del sector correspondiente.

Determinación del Valor: Revisión y aplicación del método técnico correspondiente de acuerdo a las normas establecidas en Colombia, como la resolución 620 de 2008 y calculo del valor de venta, renta o reposición.

Elaboración del Informe Técnico: Se presenta el informe de avalúo con respaldo técnico e información jurídica del bien.

Archivo fotográfico: Archivo fotográfico que verifica el análisis realizado para la estimación del precio obtenido en ese momento ya que se observa el estado actual del predio, las diferentes mejoras realizadas si las hay, allí existentes, los servicios con los que cuenta y demás características de los predios, además certifica que se realizo la visita técnica al inmueble.

3. DOCUMENTACION REQUERIDA. Los documentos que se requiere para elaborar el avalúo son:

Copia de la escritura de propiedad del predio, copia del certificado de libertad y tradición, copia del recibo de impuesto predial, en medio físico y/o magnético si existen, uso del suelo que lo expide planeación municipal ya que se requiere para su análisis y verificación de cuál es su uso.

La documentación se requiere para verificación de la propiedad, afectaciones como hipotecas, embargos, área registrada, áreas, linderos, referencias catastrales, servicios con los que cuenta, memorias o permisos de construcciones, en caso de no existir parte de estos documentos o ninguno, el propietario será el responsable de los diferentes datos e información que se entregue al contratante para la elaboración del documento.
Se requiere hacer visita al inmueble, lote, (verificación de mejoras, clases y estado actual), para verificar visualmente su estado, tomar las respectivas medidas.

4. EXPERIENCIA Y CAPACIDAD TÉCNICA DEL AVALUADOR.

El avalúo se realiza por un Arquitecto valuador, debidamente registrado e inscrito en la lonja de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Boyacá y Nacional, experiencia debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un bien y que se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA. "La inscripción de los Avaluadores en el R.A.A. es una obligación desde el momento en que se autorice la operación

de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por parte de la Superintendencia de Industria y Comercio. (Art. 2.2.2.17.3.5 del Decreto. 1074 de 2015).", se tiene inscripción en las diferentes categorías correspondientes para poder garantizar la experiencia adecuada y que requieren los inmuebles a avaluar, de acuerdo al "Decreto 556 de 2014, artículo 5º, establece las diferentes categorías, numeral 7, además se garantiza la experiencia suficiente y requerida, junto con la capacidad técnica que su avalúo requiere.

El Arquitecto que realizara el avaluó comercial tiene la experiencia y además una profunda comprensión del mercado inmobiliario local y las normativas legales relacionadas con los avalúos inmobiliarios, ejerciendo como avaluador desde hace 25 años, trabajando en importantes procesos de negociación con diferentes entidades como: Alcaldía Municipal de Iza, Alcaldía Municipal de Cuitiva, Alcaldía Municipal de Sogamoso, Avaluador y auxiliar de la justicia desde el año 2005, hasta la fecha (avalúos en Sogamoso, Duitama, Corrales, Santa Rosa de Viterbo- Paz del Rio, Belén de Cerinza, Iza, Cuitiva, Tota, Pesca, Santa Marta, Bucaramanga, Cartagena, Tuluá, Palmira, Bogotá, entre otros), Alcaldía Municipal de Tibasosa, Avaluador de Bancoomeva Duitama y Sogamoso, Avaluador de Comultrasan en Duitama y Sogamoso, Avaluador de Cooptraiss en Boyacá, Ese Centro de Salud de Tibasosa, Empresas públicas de Macanal, Ese Centro de Salud de La Capilla , Ese centro de Salud de Susacon, Ese Salud Sogamoso, Ese centro de salud de Tota, Fondo de Vivienda de Tibasosa (FONVITI), Fondo de Vivienda de Sogamoso (FONVISOG), Ese centro de salud de Tundama (Duitama), elaboración de la totalidad de los avalúos comerciales de las construcciones, lotes, plantas de tratamiento, pozo profundo, relleno sanitario y demás bienes de propiedad de la compañía de servicios públicos de Sogamoso en el año 2013, Avalúos de Vías de la Gobernación de Boyacá, Alcaldía Municipal de Mongua, valuador para la empresa Kronos Energy, miembro valuador para la empresa de energía de Boyacá, valuador de la Cooperativa de trabajadores de Mac pollo, Valuador de todos los predios de Mongua, Belén y Sativa Norte en el año 2017, valuador de todos los predios de los municipios de Busbanza y Corrales en el año 2018 y 2019. Avaluó de vehículo en el Municipio de Labranzagrande en el año 2020, 2021 y 2022, Avaluador de la Unidad Médica y Material médico (consultorio y consultorio odontológico), para el Municipio de Combita, Avaluador de todas las propiedades, lotes, construcciones, maquinaria, equipo, platas de tratamiento de agua potable, tanques de almacenamiento de agua potable, líneas de conducción de agua potable y redes de alcantarillado de la Compañía de Servicios Públicos de Sogamoso (coservicios) en el año 2020, Avalúos para el Municipio de Tasco en el año 2021 y 2022, Avaluador de maquinaria y equipo para el Municipio de Socha en el año 2022, avaluador de la Ese de Aquitania para Vehículos en el año 2022, avaluador para el Municipio de Tibasosa para predios de la línea del acueducto y conservación de paramos en el año 2021 y 2023, Avaluador para el Fondo de Vivienda del Municipio de Tibasosa, FONVITI, 2022. Avaluador para el Municipio de Tasco para predios de Recursos Hídricos en el año 2022, Avaluador para la diocesis de Duitama y Sogamoso, realización de los Avalúos del Cementerio Central de Sogamoso y del Cementerio Jardines de la Esperanza en Tibasosa en el año 2023, avaluador de maquinaria amarilla para el Municipio de Aquitania en el año 2024, avaluador del predio de propiedad del Municipio de Tasco dentro de la zona urbana en diciembre del año 2024, avaluador de tres predios de interés para el Municipio de Tasco, contrato de servicios profesionales N° CPS-MT-094-2025, cuyo objeto era el avalúo de dos predios de interés Hídrico y uno de interés Suburbano en Hormezaque.
Miembro y director de la Lonja de valuadores de la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Boyacá desde el año 2012, hasta la fecha. Se cuenta con oficina de atención al público en la calle 15 N.º 10-45, oficina 309, Edificio el Trébol en Sogamoso, Boyacá.

5. PROPUESTA ECONOMICA.

HONORARIOS PROFESIONALES: El precio de la elaboración de los avalúos de los predios que se requieren para obtener su valor comercial a la fecha, se establece de acuerdo a la complejidad del mismo, al análisis y a las tarifas que se deben aplicar a los procesos de avalúos urbanos y rurales por concepto de honorarios, decreto número 466 de marzo 16 de 2000.

VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA: DOS MILLONES DE PESOS M/CTE., ($ 2.000.000°°), este precio incluye el informe de avalúo, el archivo fotográfico del inmueble, incluye IVA y las retenciones que exige la ley, ya que van dentro de la factura, se aclara que la vigencia del avalúo es de un año a partir de la fecha del informe.

6. FORMA DE PAGO:

La anterior propuesta tendrá la siguiente forma de pago:
6.1. Un 50% de anticipo a la firma y legalización del contrato.
6.2. Un 50% restante, contra entrega de los informes y liquidación del contrato.
6.3. Se puede convenir de acuerdo a las políticas del Municipio de Beteitiva.

7. TIEMPO DE ENTREGA DE LOS AVALUOS:

Se establecen veinte (20) días hábiles, a partir del acta de inicio y legalización del contrato, con la documentación jurídica completa que debe suministrar el contratista para la elaboración de los avalúos y el respectivo pago o abono del 50 %.

8.VALIDEZ DE LA OFERTA:
La presente oferta tiene una validez de treinta (30) días a partir de la fecha. Si se requiere algún documento adicional u hoja de vida, se hace el respectivo envió vía correo electrónico o por WhatsApp.

Quedamos a la espera de cualquier inquietud de su parte, estamos dispuestos a aclararlas y suministrar la documentación que se requiere.

CORDIALMENTE:



ARQ. LUIS FERNANDO NOSSA GRANADOS.
C.C. 9.530.941 de Sogamoso
AVALUADOR R.A.A. 9530941

.