Bogotá, 6 de marzo de 2026

Señores:

Alcaldía,
MUNICIPIO DE GACHETA.
Ciudad

REF: Propuesta para la realización de Avalúos comerciales

Apreciados Señores

Adjunto a la presente estamos haciendo entrega de la propuesta técnico-económica para la realización del Avalúos comerciales de los predios:

- **SANTA MARIA,** en el municipio de **GACHETA**, departamento de **CUNDINAMARCA**
- **LA FLORESTA,** en el municipio de **GACHETA**, departamento de **CUNDINAMARCA.**
- **BALTIMORE,** en el municipio de **GACHETA**, departamento de **CUNDINAMARCA.**
- **EL CEDRO,** en el municipio de **GACHETA**, departamento de **CUNDINAMARCA.**
- **EL PEDREGAL,** en el municipio de **GACHETA**, departamento de **CUNDINAMARCA.**

Me permito presentar la presente oferta comercial, poniendo a su disposición nuestro equipo de profesionales, quienes cuentan con la experiencia, responsabilidad, conocimientos técnicos, profesionalismo y ética necesarios para el desarrollo de esta labor.

Así mismo, nuestros profesionales cuentan con las certificaciones y registros requeridos para ejercer como valuadores, encontrándose debidamente inscritos y autorizados ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) de Fedelonjas y la Sociedad Colombiana de Avaluadores, lo cual garantiza que los servicios prestados se realizan conforme a la normatividad

vigente y a los estándares técnicos establecidos en materia de avalúos en Colombia.

GRUPO SUA COLOMBIA S.A.S. es una empresa comprometida al 100 % con la satisfacción de las necesidades jurídicas, inmobiliarias y educativas de nuestros clientes. Contamos con un equipo de profesionales idóneos y con amplia experiencia, lo que nos permite prestar un servicio integral, responsable y con alto conocimiento técnico en todo lo relacionado con avalúos y gestión patrimonial**.**

Nuestro principal objetivo es proteger, fortalecer y optimizar el capital y patrimonio de cada uno de nuestros clientes**,** brindando soluciones confiables, oportunas y ajustadas a la normativa vigente.

PROPÓSITO DEL TRABAJO

Estimar el Valor de Mercado, de bienes inmuebles, con fundamento en metodologías y procedimientos Valuatorios universalmente aceptados bajo normas NIFF, teniendo en cuenta las condiciones económicas reinantes al momento del avalúo y los factores de comercialización que puedan incidir positiva o negativamente en el resultado final.

ACTIVIDADES A REALIZAR

Las principales actividades que son necesarias de realizar son las siguientes:

- Visita del inmueble.
- Verificación de Áreas.
- Estudio de Normatividad del predio.
- Análisis de potencialidad del predio, para determinación de valores.
- Elaboración del informe de valuación bajo normas NIFF.

REQUISITOS

Para efectos de llevar a cabo las actividades anteriormente relacionadas requerimos por parte de ustedes la siguiente documentación:

- Autorización para visitar el inmueble
- Copia del certificado de tradición y libertad
- Copia de Escritura de propiedad
- Impuesto predial

ALCANCE DEL TRABAJO:

El Avalúo se elabora sobre la Base del Valor de Mercado, el Valor Razonable y el Valor Residual del activo.

- **VALOR DE MERCADO:**

El Valor de Mercado de define como: “la cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de valuación, entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en la que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción” (NIV 1).

- **VALOR RAZONABLE:**

El Valor Razonable se define como: “la cantidad por la que puede intercambiarse un activo o saldarse un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, en una transacción libre” (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo)

- **VALOR RESIDUAL:**

Se entiende por Valor Residual “la cantidad de dinero que una entidad espera obtener por un activo al final de su vida útil después de deducir los costos de la venta” (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo)

- **VIDA ÚTIL:**

Es el período durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de una entidad (Parágrafo 6 NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo).

- **VIDA ÚTIL REMANENTE:**

Es el número en años de expectativa de vida que resta al Bien, a partir de la fecha de inspección. (Vida Útil – Antigüedad).

CONTENIDO DEL INFORME

Se entregará informe individual con información fundamental acerca de

- Memoria descriptiva
- Aspecto jurídico

- Normatividad urbanística
- Características del terreno
- Características de la construcción
- Hipótesis y condiciones restrictivas
- Aspecto económico
- Uso actual y uso potencial (mayor y mejor uso)
- Factores analizados para el avalúo
- Técnicas de valuación
- Metodología(s) valuatoria(s) empleada
- Memorias de cálculo de venta
- Valor de mercado
- Consideraciones finales para el informe de avalúo
- Registro Fotográfico
- Plano de Localización
- Anexos

FORTALEZAS

GRUPO SUA COLOMBIA S.A.S. posee destreza en el manejo de las ciencias valuatorias, pues contamos con profesionales idóneos, comprometidos y con ética, para poder ofrecer certeza en el valor de su inmueble.

Somos expertos en Realización de avalúos de inmuebles a nivel nacional ceñidos a las normas NIIF, con informes presentados a instituciones financieras, crediticias, instancias judiciales y fiscales, y para ser utilizados como base de negociación.

CERTIFICACIONES

Estamos certificados para las siguientes especialidades de avalúos:

- Inmuebles Urbanos
- Inmuebles Rurales
- Recursos Naturales y Suelos de Protección
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales
- Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil
- Maquinaria y Equipos Especiales
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio
- Intangibles
- Intangibles Especiales

PERFIL DE PROFESIONALES

Para la realización de los avalúos comerciales contamos con un equipo de trabajo de profesionales en todas las ciudades.

TODOS NUESTROS AVALÚOS SON REALIZADOS POR PROFESIONALES CERTIFICADOS POR:

- **REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES (RAA)**
- **REGISTRO NACIONAL DE AVALUADORES (RNA)**

GARANTÍA

- Le garantizamos a satisfacción el 100% que las visitas serán realizadas por profesionales idóneos y certificados, así como la elaboración de los informes cumpliendo todos los parámetros de calidad y normativa vigente para avalúos.

- **GRUPO SUA COLOMBIA S.A.S.** les da la confianza que estará dispuesto a resolver cualquier inquietud y la sustentación sobre los informes de avalúos presentados, hasta la total satisfacción.

VALOR HONORARIOS AVALÚOS COMERCIALES

DESCRIPCIÓN	AREA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
SANTA MARIA	2.500,00	GLOBAL	690.000,00
LA FLORESTA	273.405,00	GLOBAL	3.080.000,00
BALTIMORE	463.000,00	GLOBAL	4.224.000,00
EL CEDRO	152.500,00	GLOBAL	2.464.000,00
EL PEDREGAL	93.600,00	GLOBAL	1.214.000,00
VALOR			**11.672.000,00**
DESCUENTO	10,00%	(1.167.200,00)	(1.167.200,00)
VALOR			**10.504.800,00**
VALOR TOTAL AVALÚO COMERCIAL			**10.500.000,00**

- **VALOR DEL AVALÚO A TODO COSTO**
  $10.500.000,00
  DIEZ MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE

FORMA DE PAGO
50 % Anticipado y 50% Contraentrega del informe.

TIEMPO DE ENTREGA:

- Los informes se entregarán **Tres (3) días hábiles** después de cada visita de campo.

Agradecemos su interés y esperando poner a su servicio nuestra experiencia, en caso de alguna inquietud con gusto será atendida en el siguiente teléfono **3204751918.**

Atentamente,

GRUPO SUA COLOMBIA S.A.S
ZANIN SUA SUA – Representante Legal
C.C. No. 80.133.346 de Bogotá