Medellín, 22 de enero de 2026 **PE-20260004 V2**

Señores
Alcaldía de Anapoima

Propuesta económica para el servicio de avalúo para estimación de participación de Plusvalía.

Cordial saludo,

Para nosotros es un gusto presentarle la propuesta económica para la *valoración de* **inmuebles** solicitada por usted. Estamos seguros que lograremos un excelente trabajo juntos, pues llevamos 17 años en el mercado asesorando compañías privadas y entidades públicas. Contamos con un equipo especializado con el que prestamos servicios de asesoría en inversiones básicas o especializadas.

Tenemos la capacidad de valorar todo tipo de bienes. Desde capitales inmobiliarios, enseres, maquinarias, hasta empresas, tasaciones de perjuicios e indemnizaciones, cultivos y especies vegetales, entre otros.

Valorar es saber de:
Avalúos

- Avalúos y tasaciones.
- Estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
- Inventarios y gestión de activos.

Consultoría pública y privada

- Estudios de plusvalía.
- Estudios de contribución de valorización para financiación de obras públicas.
- Gestión inmobiliaria para adquisición de predios y constitución de servidumbres.
- Catastro multipropósito.

Banca inmobiliaria

- Corretaje corporativo inmobiliario.

De antemano, le agradecemos la oportunidad que le brinda a nuestra compañía de ofrecerle nuestros servicios, estamos seguros que seremos un aliado importante para el cumplimiento de sus objetivos.

Cordialmente,



Daniel Amézquita Aldana
Director Comercial
Tel: 313 8718876

1. Descripción del servicio solicitado

Estimación del valor comercial de los inmuebles listados a continuación para avanzar en los procesos tanto de adquisición por motivos de declaración de utilidad pública como por participación en plusvalía según corresponde:

	Ubicación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Propietario	Área Terreno (m2)	Área Construcción (m2)
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	CL 9 4 37	166-12688	25035010000000061000300000000	Urbanización Santa Teresa Ltda	605,2	617.00
	K 5 8 66 L4	166-12689	25035010000000061000400000000	Urbanización Santa Teresa Ltda	629,5	588.00
	K 5 8 38	166-12690	25035010000000061000500000000	Urbanización Santa Teresa Ltda	618,6	0.00
	K 5 8 12 L6	166-12691	25035010000000061000600000000	Urbanización Santa Teresa Ltda	468,4	0.00
	CL 8 4 A 10	166-12692	25035010000000061000700000000	Urbanización Santa Teresa Ltda	550,7	0.00
	Lote	166-90038	25035010000000048001000000000	Rafael Antonio Mejía Pérez	222,9	0.00
	Lote	166-90104	25035010000000048010000000000	Rafael Forero Contreras	920.90	0.00
	Vda La Esmeralda	166-8500	25035000100000001017900000000	Oscar Ricardo Pedraza Pardo Blas Orlando Pedraza Díaz Carlos Andrés Poveda Cruz	43.856,50	69.00
	Villa Liliana	166-80149	25035000100000004020300000000	Jorge Luis Castro y otros	6.089,00	2559.00
	El Diamante	166-32779	25035000100000004014400000000	Luz Marina Vélez Corral y otros	7.856,20	625.00
	Manuel y Yaneth	166-73295	25035000100000004018100000000	Héctor Iván Rubiano Rodríguez y otros	12.704,90	1014.00
	Predio 1 Mz G	166-78985	25035020000000026000100000000	Edison Jair Hernández Gutiérrez Andrés Felipe Hernández Martínez Giovanny Hernández Martínez	48,1	0.00
	Predio 9 Mz G	166-78993	25035020000000026000900000000	José Ignacio Díaz Peña	47,8	0.00
	Predio 2 Mz G	166-78986	25035020000000026000200000000	Claudia María Restrepo Román	47,4	0.00
	Predio 10 Mz G	166-78994	25035020000000026001000000000	José Romilio Lancheros Sánchez	47,7	0
	Lote Zona Cesión Tipo A	166-89450	25035000200000008062600000000	Adriana María Acosta Serrano	2.983,00	0.00

	Ubicación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Propietario	Área Terreno (m2)	Área Construcción (m2)
PLUSVALÍA	LOTE B	166-96391	25035000020000000120125000000000	TOTAL URBE LTDA	54619.40	123.00
	VILLA MARTHA	166-33023	25035000020000000150043000000000	ASOCIACION DE VIVIENDA AMIGOS DE ANAPOIMA	16865,7	561
	SANTA CLARA	166-2578	25035000020000000150062000000000	ASOCIACION ALTOS DE SANTA CLARA ASOALCA	42453,2	340
	GALILEA	166-26077	25035000020000000150036000000000	FANNY ESCOBAR RUBIO HECTOR JOSE RUBIO ROMERO	5461,5	156
	LA CLARITA	166-58779	25035000020000000150075000000000	JAIME ENRIQUE LOPEZ HIGUERA CLARA INES CAJAMARCA SALAZAR	1000,8	197
	EL RECREO	166-49335	25035000020000000150052000000000	JESUS ANTONIO GARZON MUNOZ MARIA STELLA GARZON DE RUSINQUE JOSE ALIRIO GARZON MUNOZ	641,5	54
	VILLA GLADYS	166-63551	25035000020000000150083000000000	PLINIO BORDA PARRA	1067	120
	LOTE EL PALMAR	166-87825	25035000020000000150037000000000	DEISY RODRIGUEZ PRECIADO CARLOS ENRIQUE GOMEZ CASTILLO	1585,2	259
	LOS CORRALES	166-64419	25035000020000000110464000000000	CAMILO ARMANDO SANCHEZ ORTEGA	220730,6	0
	SAN ROQUE	166-84912	25035000020000000110404000000000	RAUL ANTONIO URIBE GALLON IVONNE MARLENE ONOFRE CORTES	60254,6	0
	ALTO DEL ROSARIO	166-38023	25035000020000000110408000000000	ANA GEORGINA CHARRY SANZ DE SANTA MARIA	7355,1	0
	VILLA MARIA LUISA	166-38880	25035000020000000110407000000000	LEONARDO CHARRY SAMPER	2641,7	0
	EL VIVERO	166-66610	25035000020000000110523000000000	ARLEY MANCERA HERRERA MARIA ROSA ARIAS COLMENARES	6745,8	150
	TAMBU 2	166-5801	25035000020000000110068000000000	GANALAC S A	165178	145

Nuestro objetivo es presentar el informe final, incluidas las tablas de avalúo, gráficas y los diferentes soportes fotográficos de los elementos más importantes en medio magnético.

2. Valor agregado

Contamos con profesionales valuadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), quienes cumplen con las disposiciones de la ley 1673 de 2013 - Profesional del avaluador. Además, Valorar cuenta con una póliza de responsabilidad civil extracontractual. A su vez, contamos con certificación del Sistema de Gestión ISO 9001:2015 de Bureau Veritas.

Nuestras valoraciones se elaboran bajo el criterio de un equipo multidisciplinario, los cuales conforman una mesa colegiada, encargada de aprobar el avalúo, una vez considerados los estudios y recomendaciones propuestas por los peritos avaluadores designados, los conceptos de dirección técnica y las investigaciones efectuadas para el mercado inmobiliario, permitiendo mitigar diferenciaciones conceptuales de valor y generar mayores niveles de precisión en los estudios realizados. Luego de ser aprobados, los avalúos pasan a un proceso de revisión por parte de la coordinación de calidad. Esto permite que en más de 250 procesos judiciales en los cuales hemos sido citados en llamamiento en garantía, no se ha tenido un solo proceso que haya finalizado contrario a las pretensiones de nuestro cliente, esto independiente de aquellos procesos en los que se ha actuado como soporte de prueba técnica o pericial.

3. Experiencia en Proyectos de Plusvalía

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA.
Contratación para la realización del cálculo del efecto plusvalía a cada uno de los predios que conforman los planes parciales: La Cordialidad - Circunvalar, Centro Empresarial y de Negocios Puerta de Oro - Cenpo, plan parcial de desarrollo villas de la cordialidad, el macro proyecto Villas de San Pablo, el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión Caribe Verde y el plan parcial "Gres Caribe"

ALCALDÍA DE APARTADÓ
Realizar los estudios necesarios para el cálculo del efecto plusvalía y su liquidación respectiva en los predios del territorio del municipio de Apartadó - Antioquia, producto de la promulgación de diferentes actos administrativos que puedan haber producido el hecho generador de la contribución en el municipio de Apartadó.

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
Prestación de servicios profesionales para el acompañamiento y apoyo a la gerencia de gestión de ingresos en el cálculo del efecto plusvalía en las zonas generadoras del Distrito Especial,

LONJA - MUNICIPIO DE ENVIGADO
Realización de avalúos, cálculo y liquidación del efecto plusvalía, en los suelos urbano, de expansión urbana y rural, del Municipio de Envigado.

LONJA - MUNICIPIO DE RIONEGRO
Aunar esfuerzos para ejecutar la implementación de la plusvalía en el Municipio de Rionegro, incluye la asistencia, el desarrollo normativo, cálculo y liquidación, de acuerdo con lo establecido en el Acuerdo 056 de 2011 (POT)

LONJA - MUNICIPIO DE SAN JERÓNIMO
Elaboración del cálculo y la determinación de plusvalía originados por los cambios en la clasificación del suelo y los cambios en normatividad urbanística en distintas zonas y áreas del municipio de san jerónimo, Antioquia.

LONJA - MUNICIPIO DE TURBO
Elaboración del cálculo y la determinación del efecto plusvalía originados por los cambios en la clasificación del suelo y los cambios en normatividad urbanística en distintas zonas y áreas del municipio de Turbo, Antioquia

ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ
Prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión para acompañar la revisión jurídica y tributaria de la implementación de la contribución de plusvalía en los municipios de Bello, Sabaneta, Envigado, Copacabana, Girardota, Itagüí y La Estrella.

MUNICIPIO DE NEIVA
Realizar los avalúos comerciales corporativos de los terrenos en las zonas o sub-zonas para la determinación del efecto plusvalía en el municipio de Neiva.

4. Metodología

- Identificar las áreas generadoras de plusvalía asociada a obra pública.
- Identificar los predios catastrales ubicados dentro de las áreas generadoras definidas.
- Hacer levantamiento de información normativa (planes parciales, POTs, planes de gestión, proyecciones urbanísticas, planes de ajustes a usos del suelo entre otras y tributaria).
- Hacer un análisis normativo de las áreas beneficiadas dentro del marco de ordenamiento territorial del municipio dentro del área de influencia preliminar.
- Determinar tipologías de zonas generadoras, clasificando los predios beneficiados con base a criterios valuatorios.
- Realizar análisis geográficos y catastrales de los polígonos de influencia existentes en las zonas de desarrollo de los proyectos con el fin de orientar los análisis económicos financieros de las modelaciones del recaudo.
- Analizar posibles escenarios económicos de recuperación de plusvalías, a partir de un ejercicio teórico sobre el posible incremento de valor sobre los polígonos generadores teniendo en cuenta de los diferentes destinos económicos y hechos generadores encontrados.

5. Información requerida

- Marco Normativo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio
- Marco Normativo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio frente a la nueva norma
- Cámara de Comercio: en caso de ser persona jurídica.
- Documentos como licencias, certificados de usos de suelo, estudios topográficos, entre otros. (Si se tienen)
- RUT con fecha de impresión 2026.

Es posible que se requiera información adicional para aclaración de áreas u otros aspectos importantes de la valoración.

6. Tiempo estimado de entrega

Tres (3) meses contados a partir de la entrega de la información completa y legalización del contrato u orden de servicio, y pago inicial de anticipo.

Nota: Estos tiempos podrán variar de conformidad con las particularidades que se puedan presentar durante el ejercicio, tales como, visita al predio, información adicional que se requiera, entre otros. Lo cual será notificado al cliente previamente.

7. Inversión:

Los valores que se indican a continuación están sujetos a IVA del 19%.

	Propietario	Matrícula Inmobiliaria	Valor Unitario
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	Urbanización Santa Teresa Ltda	166-12688	$1,821,200
	Urbanización Santa Teresa Ltda	166-12689	$1,821,200
	Urbanización Santa Teresa Ltda	166-12690	$1,821,200
	Urbanización Santa Teresa Ltda	166-12691	$1,474,300
	Urbanización Santa Teresa Ltda	166-12692	$1,734,500
	Rafael Antonio Mejía Pérez	166-90038	$1,655,600
	Rafael Forero Contreras	166-90104	$3,173,300
	Oscar Ricardo Pedraza Pardo	166-8500	$5,058,900
	Blas Orlando Pedraza Díaz		
	Carlos Andrés Poveda Cruz		
	Jorge Luis Castro y otros	166-80149	$2,286,400
	Luz Marina Vélez Corral y otros	166-32779	$2,365,200
	Héctor Ivan Rubiano Rodríguez y otros	166-73295	$3,232,400
	Edison Jair Hernández Gutiérrez	166-78985	$1,642,500
	Andrés Felipe Hernández Martínez		
	Giovanny Hernández Martínez		
	José Ignacio Díaz Peña	166-78993	$1,642,500
	Claudia María Restrepo Román	166-78986	$1,642,500
	José Romilio Lancheros Sánchez	166-78994	$1,642,500
	Adriana María Acosta Serrano	166-89450	$4,533,300

	Propietario	Matrícula Inmobiliaria	Valor Unitario
PLUSVALÍA	TOTAL URBE LTDA	166-96391	$10,117,800
	ASOCIACION DE VIVIENDA AMIGOS DE ANAPOIMA	166-33023	$2,468,300
	ASOCIACION ALTOS DE SANTA CLARA ASOALCA	166-2578	$2,903,900
	FANNY ESCOBAR RUBIO	166-26077	$2,178,000
	HECTOR JOSE RUBIO ROMERO		
	JAIME ENRIQUE LOPEZ HIGUERA	166-58779	$1,742,400
	CLARA INES CAJAMARCA SALAZAR		
	JESUS ANTONIO GARZON MUNOZ	166-49335	$1,452,000
	MARIA STELLA GARZON DE RUSINQUE		
	JOSE ALIRIO GARZON MUNOZ		
	PLINIO BORDA PARRA	166-63551	$1,742,400
	DEISY RODRIGUEZ PRECIADO	166-87825	$2,032,800
	CARLOS ENRIQUE GOMEZ CASTILLO		
	CAMILO ARMANDO SANCHEZ ORTEGA	166-64419	$5,173,900
	RAUL ANTONIO URIBE GALLON	166-84912	$2,759,400
	IVONNE MARLENE ONOFRE CORTES		
	ANA GEORGINA CHARRY SANZ DE SANTA MARIA	166-38023	$2,069,600
	LEONARDO CHARRY SAMPER	166-38880	$1,724,600
	ARLEY MANCERA HERRERA	166-66610	$2,069,600
	MARIA ROSA ARIAS COLMENARES		
	GANALAC S A	166-5801	$3,449,300

Forma de pago: Un primer pago equivalente al 50% del valor del contrato a la firma del mismo para iniciar el proceso y un pago final equivalente al 50% del valor del contrato. Una vez sea recibido el pago final se procederá con la entrega del informe.

Notas:

- Esta propuesta se basa en la información suministrada por el cliente, en caso de que el contratante omita la entrega de alguna información o documentación sobre el servicio valuatorio, tanto antes como después de entregado el informe, Valorar S.A. tendrá el derecho de reconsiderar los honorarios establecidos.

- 2 horas para aclaración de dudas vía teleconferencia, las cuales estarán vigentes durante 1 mes contado a partir de la fecha de entrega del informe. Reuniones aclaratorias posterior a 1 mes tendrán un valor de $270.000 + IVA por hora.

- Si se requiere una modificación o ajuste por causa del solicitante, se generará un cobro adicional.

- En caso de requerir acompañamiento a juzgado para sustentar el trabajo realizado, su valor será de 1,5 SMMLV más IVA por cada vez que el profesional deba asistir

8. **Vigencia de la propuesta:** 30 días

9. **Detalles adicionales:**
   - Mantendremos la confidencialidad en la información suministrada.
   - Acatamos las normas de seguridad ocupacional u otras especiales que rijan su compañía.
   - En caso de requerirse, se constituirán las pólizas de garantía que sean necesarias.

En caso de petición, queja, reclamo, sugerencia o felicitación, por favor escanear el siguiente código y diligenciar el formulario o comunicarse al (4)4480727 ext 101.