PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA

VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS S.A.S.

PROPUESTA TÉCNICO ECONÓMICA

OSCAR ARMANDO BORRERO OCHOA
Gerente General

BOGOTÁ D.C. ENERO 22 DE 2026

Bogotá D.C., 22 de enero de 2026

Señor
Carlos Armando Luna Bernal
Director Desarrollo Territorial y Urbanismo
Secretaría de Planeación
Municipio de Anapoima
Ciudad

Ref: Cotización de avalúos comerciales.

Respetado Señor Luna:

Reciba un cordial saludo de Borrero Ochoa y Asociados S.A.S, firma avaluadora con más de 30 años de experiencia y cuyo Gerente Oscar Borrero Ochoa; economista, avaluador, catedrático nacional e internacional y consultor urbano; cuenta con amplia trayectoria en el sector constructivo e inmobiliario, lo que nos permite llegar a numerosos y reconocidos clientes a nivel nacional.

Agradeciendo el contar con nosotros para la cotización del avalúo de los predios relacionados en la referencia; damos a conocer los aspectos relevantes para su toma de decisión en la elaboración de los correspondientes estudios de valoración:

1. ALCANCES DEL TRABAJO

Realizar el avalúo técnico por metodologías reconocidas internacionalmente, teniendo en cuenta las condiciones particulares y características del inmueble mencionado, así como el estudio de la zona urbanística de la cual hace parte.

Se entregará un informe de avalúo para cada inmueble objeto de estudio.

Teniendo en cuenta el alcance del trabajo, se presentan las definiciones consideradas pertinentes.

- Avalúo comercial: Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Etapas del Avalúo

a) **Inspección técnica:** Consiste en la visita a cada predio, en la cual se establecen las condiciones particulares del mismo, se realizan las mediciones pertinentes y se realiza el registro fotográfico.

b) **Informe valuatorio:** El informe valuatorio incluye un análisis económico e inmobiliario que permite argumentar de manera objetiva los resultados del estudio realizado específicamente para cada avalúo; ya que contamos con servidores especializados que nos permiten estar al día en el mercado inmobiliario de cada zona.

El informe valuatorio se realiza teniendo en cuenta los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS S 03, NTS S 04 y NTS I 01, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC, el cual contiene la siguiente información:

- *Información general*: Solicitante, dirección, sector, municipio, departamento, Avaluadores, fecha de visita, fecha de elaboración de informe

- *Información del sector*: Usos predominantes, tipos de edificaciones, vías de acceso, estrato socioeconómico, normatividad urbanística del sector

- *Información del inmueble*: Relación de: Propietario, titulo de adquisición, Folio de Matricula Inmobiliaria, descripción de las características particulares del predio objeto de avalúo, área de terreno, linderos. Si el predio cuenta con construcción área de construcción, edad aproximada de la construcción, estado de conservación, especificaciones constructivas

- *Condiciones restrictivas*: Descripción de limitantes como, zonas de inundación, servidumbres, zonas de amenaza como remoción en masa, rondas de rio, tipificaciones de bienes de interés cultural, plusvalía

- *Consideraciones especiales*: Aspectos positivos y negativas relevantes en la determinación del valor

- *Metodología Valuatoria*: En este capítulo se describen las diferentes técnicas y métodos utilizados en la determinación del valor tanto del terreno como el de la construcción.

- *Certificación del avalúo*: Hoja certificando del valor del inmueble firmada por el gerente general Ec. Oscar Borrero

- *Registro fotográfico*

- *Anexos.*

2. ACTIVOS A VALORAR

Ubicación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Área Terreno (m2)	Área Construcción (m2)
CL 9 4 37	166-12688	25035010000000061000300000000	605,2	617
K 5 8 66 L4	166-12689	25035010000000061000400000000	629,5	588
K 5 8 38	166-12690	25035010000000061000500000000	618,6	0.00
K 5 8 12 L6	166-12691	25035010000000061000600000000	468,4	0.00
CL 8 4 A 10	166-12692	25035010000000061000700000000	550,7	0.00
Lote	166-90038	25035010000000048001000000000	222,9	0.00
Lote	166-90104	25035010000000048010000000000	920,9	0.00
Vda La Esmeralda	166-8500	25035000100000001017900000000	43.856,50	69
Villa Liliana	166-80149	25035000100000004020300000000	6.089,00	2.559
El Diamante	166-32779	25035000100000004014400000000	7.856,20	625
Manuel y Yaneth	166-73295	25035000100000004018100000000	12.704,90	1.014
Predio 1 Mz G	166-78985	25035020000000026000100000000	48,1	0.00
Predio 9 Mz G	166-78993	25035020000000026000900000000	47,8	0.00
Predio 2 Mz G	166-78986	25035020000000026000200000000	47,4	0.00
Predio 10 Mz G	166-78994	25035020000000026001000000000	47,7	0,00
Lote Zona Cesión Tipo A	166-89450	25035000200000008062600000000	2.983,00	0.00

3. HONORARIOS

Ubicación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	HONORARIOS
CL 9 4 37	166-12688	25035010000000061000300000000	$ 1.200.000
K 5 8 66 L4	166-12689	25035010000000061000400000000	$ 1.200.000
K 5 8 38	166-12690	25035010000000061000500000000	$ 850.000
K 5 8 12 L6	166-12691	25035010000000061000600000000	$ 850.000
CL 8 4 A 10	166-12692	25035010000000061000700000000	$ 850.000
Lote	166-90038	25035010000000048001000000000	$ 850.000
Lote	166-90104	25035010000000048010000000000	$ 1.200.000
Vda La Esmeralda	166-8500	25035000100000001017900000000	$ 7.000.000
Villa Liliana	166-80149	25035000100000004020300000000	$ 2.000.000
El Diamante	166-32779	25035000100000004014400000000	$ 2.000.000
Manuel y Yaneth	166-73295	25035000100000004018100000000	$ 3.000.000
Predio 1 Mz G	166-78985	25035020000000026000100000000	$ 700.000
Predio 9 Mz G	166-78993	25035020000000026000900000000	$ 700.000
Predio 2 Mz G	166-78986	25035020000000026000200000000	$ 700.000
Predio 10 Mz G	166-78994	25035020000000026001000000000	$ 700.000
Lote Zona Cesión Tipo A	166-89450	25035000200000008062600000000	$ 1.200.000
TOTAL HONORARIOS			**$ 25.000.000**

El valor total de honorarios de veinticinco millones de pesos más IVA de Ley (**$ 25.000.000 + IVA**).

3.1. Forma de pago

*Anticipo del **50%** en la Cuenta de Ahorros No. 30463889879 BANCOLOMBIA a nombre de BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS S.A.S, NIT. 800.249.882-1, Saldo contra entrega de los informes.*

4. PLAZO DE ENTREGA

El tiempo estimado es de cinco (5) semanas, contadas desde la entrega de la documentación solicitada y la visita técnica de inspección.

5. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Para la **realización del avalúo** es indispensable la siguiente documentación para cada una de las matrículas inmobiliarias:

- Certificado de tradición y libertad de cada inmueble.
- Formulario de último impuesto predial vigente de cada predio.
- Si es posible acceder a la Escritura Pública en donde registre cabida y linderos resultaría favorable para la convalidación de áreas jurídicas, en caso contrario se realizará el estudio con base a las áreas catastrales reportadas por el municipio.
- Comprobante de pago de anticipo.
- RUT a nombre de quien se realiza la facturación.
- Autorización para la realización de las visitas de inspección.

Cordialmente;

Ec. Oscar Borrero
Gerente

Ing. Paola Vásquez
Directora de Avalúos