**OBSERVACIONES TÉCNICAS**

*Cotización para avalúo – Clínica Los Remansos (Ibagué, Tolima)*

Fecha: 03 de marzo de 2026

Se revisa la cotización emitida por la ANIM para la realización del avalúo de los inmuebles que conforman la Clínica Los Remansos en Ibagué, identificados por dos nomenclaturas KR 4 H # 34–33 y KR 4 K 32 # 45–55, Barrio Cádiz.

Objetivo: Emitir observaciones técnicas y recomendaciones de ajuste a la cotización, con el fin de fortalecer el alcance, la trazabilidad metodológica y la delimitación del objeto valuado, considerando que la clínica se encuentra en operación y que el avalúo será exclusivamente del bien inmueble (terreno + construcción + instalaciones inherentes), excluyendo equipos médicos removibles por tratarse de bienes a donar.

1. Observaciones generales:
   - ✓ La cotización referencia el Decreto 422 de 2000 (criterios de elaboración de avalúos), y menciona la Resolución 620 de 2008 del IGAC, lo cual es pertinente.
   - ✓ Se sugiere incorporar de forma expresa en la cotización la verificación de inscripción vigente del avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), y la especialidad aplicable al inmueble.
   - ✓ Se recomienda incluir en el informe final una declaración de independencia y ausencia de conflicto de interés del avaluador responsable.

2. Observaciones al objeto valuado (inmueble vs equipos):
   - ✓ La cotización aclara que el valor reflejado corresponderá a terreno y construcción y que la maquinaria y/o equipos se valoran por otra metodología, lo cual es pertinente.
   - ✓ Dado que el inmueble está en operación, se recomienda dejar explícito:
     - Se excluyen equipos médicos removibles (por donación).
     - Se incluyen instalaciones inherentes a la construcción no removibles sin afectar su funcionalidad, por ejemplo, redes eléctricas, contra incendio, gases medicinales, HVAC hospitalario, ascensores, etc.

3. Observaciones al alcance metodológico:

La cotización lista elementos mínimos del informe, pero no precisa los enfoques valuatorios a aplicar, considerando que se trata de un inmueble hospitalario en operación, esta precisión es fundamental para garantizar suficiencia técnica.

Se recomienda solicitar que la ANIM confirme en su cotización:

- ✓ Enfoques aplicables (Mercado, Costos y/o Ingresos), y la razón de su selección.
- ✓ Si aplicará enfoque de costos (costo de reposición) con depreciación diferenciada (física, funcional y externa).
- ✓ Si realizará análisis de Mejor y Más Probable Uso para verificar que el uso dotacional en salud maximiza el valor dentro del marco normativo.
- ✓ Procedimiento de conciliación de resultados cuando se apliquen dos o más enfoques (ponderación técnica según disponibilidad y calidad de información).

4. Clínica en operación: impactos en inspección y evidencia
   - ✓ La operación activa puede restringir el acceso a áreas críticas es recomendable pactar número mínimo de visitas y ventanas de inspección, y exigir evidencia fotográfica suficiente de áreas y cuartos técnicos inspeccionados.
   - ✓ Incluir una matriz de áreas inspeccionadas vs no inspeccionadas y el tratamiento de incertidumbre asociado (supuestos y condiciones limitantes).

5. Observaciones sobre cálculo del precio del servicio
   - ✓ Solicitar desagregación del valor ofertado: precio base, incremento por ubicación, gastos de administración, honorarios de profesional especializado, viáticos.

CONCLUSIONES:

Se sugiere ajustar o precisar en la cotización:

- ✓ Enfoques valuatorios a aplicar y procedimiento de conciliación de resultados.
- ✓ Incluir análisis de Mejor y Más Probable Uso y compatibilidad normativa del uso dotacional en salud.
- ✓ Incluir evaluación de obsolescencia funcional propia de inmuebles hospitalarios.
- ✓ Incluir especificación del tratamiento de instalaciones inherentes (redes y sistemas fijos) como parte del inmueble.
- ✓ Entregar el valor final desagregado como mínimo en: valor terreno, valor construcción, valor de instalaciones inherentes, y valor unitario por m².
- ✓ Acordar protocolo de visita e inspección (número de visitas, acceso a cuartos técnicos) y matriz de evidencia (fotográfica y de áreas).
- ✓ Desagregar honorarios y viáticos, y aclarar que el predial se usa solo para liquidación del costo del servicio, no para el valor del avalúo.

Johana Páez Burbano
Contratista
Subdirección de infraestructura y patrimonio HUSJDMI

**OBSERVACIONES JURÍDICAS**

Cotización para avalúo – Clínica Los Remansos (Ibagué, Tolima)

Fecha: 03 de marzo de 2026

En el marco de la revisión jurídica de la cotización presentada por la Agencia Nacional Inmobiliaria Virgilio Barco Vargas – ANIM, se formulan las siguientes consideraciones, orientadas a verificar su suficiencia legal y a establecer las condiciones que deberá cumplir el ejercicio de avalúo para que pueda servir como soporte válido en un eventual proceso de adquisición por parte de entidad pública, conforme a los principios previstos en la Ley 80 de 1993 y su reglamentación en el Decreto 1082 de 2015.

La comunicación remitida corresponde a una cotización de servicios, por lo cual no tiene efectos jurídicos vinculantes respecto del valor del inmueble ni constituye determinación de precio de referencia.

Desde la perspectiva legal, la concertación del valor de adquisición exige contar previamente con un avalúo comercial formal, emitido conforme a los requisitos legales aplicables. Por tanto, el documento revisado es suficiente únicamente para efectos de contratar el servicio de avalúo, mas no para sustentar decisiones económicas ni estudios previos de adquisición.

Se sugiere dejar constancia expresa en el expediente de que la cotización no constituye fijación de valor ni manifestación de voluntad de negociación.

Para que el avalúo resultante tenga validez jurídica y pueda soportar una eventual compraventa, deberá garantizarse el cumplimiento de la normatividad que regula la actividad de avalúos en Colombia.

En ese sentido, el ejercicio deberá:

- Ser realizado por avaluador inscrito y con registro vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), conforme a la Ley 1673 de 2013.
- Indicar en el informe la especialidad bajo la cual actúa el profesional.
- Cumplir los requisitos mínimos previstos en el Decreto 422 de 2000.
- Ajustarse a los parámetros técnicos contenidos en la Resolución 620 de 2008.

Se recomienda que la contratación del servicio incorpore expresamente la obligación de cumplimiento integral de dicha normativa, a fin de evitar eventuales cuestionamientos de legalidad o nulidades sobre el soporte del avaluó.

Ahora bien, desde la perspectiva contractual y fiscal, el avalúo deberá ser jurídicamente idóneo para:

- Integrar los estudios previos exigidos por el régimen de contratación estatal.
- Sustentar la razonabilidad del precio.
- Permitir la defensa técnica ante eventuales actuaciones de control fiscal.

En consecuencia, el informe final debe contener elementos suficientes que permitan verificar la trazabilidad del valor determinado y su correspondencia con condiciones reales de mercado.

Es recomendable que el contrato del servicio establezca expresamente que el avalúo será elaborado con el propósito de soportar un proceso de adquisición institucional, de forma que el alcance del profesional sea claro respecto del estándar de rigor exigido.

Por otra parte, y teniendo en cuenta que el inmueble se encuentra en operación y existe una diferenciación previa entre bienes inmuebles y equipos removibles objeto de donación independiente, resulta jurídicamente necesario:

- Precisar contractualmente el alcance del bien objeto de valoración.
- Evitar ambigüedades respecto a bienes muebles, inventarios o activos no incorporados de manera permanente.
- Exigir que el avalúo deje claramente establecido el objeto jurídico valorado.

Esto con el fin de prevenir controversias en la fase de negociación y posterior compraventa, particularmente en lo relativo al alcance del contrato traslaticio de dominio.

Sin perjuicio de la actividad técnica de avaluó, se recomienda que el ejercicio contemple análisis jurídico suficiente para identificar situaciones que puedan incidir en el valor o en la viabilidad de adquisición, tales como:

- Existencia de cargas o limitaciones al dominio.
- Afectaciones administrativas.
- Restricciones urbanísticas.
- Procesos judiciales vigentes registrados en el folio.

La omisión de este análisis podría generar riesgos para la entidad adquirente, incluso si el valor comercial estuviese técnicamente determinado.

Dado que el avalúo podrá servir de fundamento para una decisión patrimonial relevante, se recomienda:

- Incluir en el contrato cláusula de responsabilidad profesional del avaluador.
- Incorporar declaración expresa de independencia y ausencia de conflicto de interés.
- Verificar experiencia en avalúos institucionales o para procesos públicos.

Estas medidas contribuyen a mitigar riesgos disciplinarios y fiscales asociados a la eventual adquisición.

Aunque la cotización indica vigencia de un (1) año para el avalúo, desde la perspectiva jurídica y de gestión del riesgo se recomienda que cualquier proceso de negociación o concertación del precio se adelante dentro de un término razonable posterior a la expedición del informe, o se contemple actualización si median cambios significativos en las condiciones del mercado o del inmueble.

Finalmente considero que la cotización presentada es jurídicamente viable como etapa preliminar para la contratación del servicio de avalúo; no obstante, para que el ejercicio de avaluó cumpla su finalidad institucional y pueda soportar válidamente un eventual proceso de adquisición, es necesario:

- Fortalecer las obligaciones contractuales del avaluador.
- Garantizar cumplimiento estricto de la normativa que regula la actividad de avaluó.
- Definir con claridad el alcance jurídico del bien objeto de valoración.
- Incorporar medidas de mitigación de riesgo institucional.

El ajuste oportuno de estos aspectos permitirá que el avalúo resultante constituya un soporte sólido, defendible y jurídicamente suficiente dentro del expediente contractual.

ANGELA MARCELA CUADROS SERRANO
Contratista
Dirección de infraestructura y patrimonio HUSJDMI

Gmail **Johana Paez <johampb@gmail.com>**

# RV: ANIM--2026-EE-0000501_Cotización de avalúo Inmuebles Ibagué

**Judy Lorena Parra Ordóñez** <jparra@husjdmi.gov.co> 2 de marzo de 2026 a las 11:05
Para: "angelacuadrosserrano@gmail.com" <angelacuadrosserrano@gmail.com>, "johampb@gmail.com" <johampb@gmail.com>

Reciba un cordial saludo.

Por medio del presente, remito cotización del avaluo del Inmuble de la ciudad de Ibagué que se adjunto para su respectiva revisión. Agradezco pueda validarlo y enviarnos los comentarios, observaciones o ajustes que considere pertinentes.

Quedamos atentos a su retroalimentación, la cual resulta fundamental para continuar con el proceso correspondiente dentro de los tiempos establecidos.

Muchas gracias por su apoyo.

Salud

**Judy Lorena Parra Ordoñez**
Directora de Infraestructura y Patrimonio
Hospital Universitario San Juan De Dios Materno Infantil
Jparra@husjdmi.gov.co

---

**De:** Sara Lucia Riveros Bonilla <sriveros@Minsalud.gov.co>
**Enviado:** viernes, 27 de febrero de 2026 4:42 p. m.
**Para:** Judy Lorena Parra Ordóñez <jparra@husjdmi.gov.co>; Daniela Leon Villa <dleon@husjdmi.gov.co>
**Asunto:** RV: ANIM--2026-EE-0000501_Cotización de avalúo Inmuebles Ibagué

Buenas tardes,

Remito para revisión y consideraciones a que haya lugar.

Cordial saludo.

---

**De:** COMUNIDAD <comunidad@anim.gov.co>
**Enviado:** viernes, 27 de febrero de 2026 16:11
**Para:** Sara Lucia Riveros Bonilla <sriveros@husjdmi.gov.co>; Sara Lucia Riveros Bonilla <sriveros@Minsalud.gov.co>
**Cc:** JUAN PABLO BARRIOS ROMERO <jbarrios@anim.gov.co>; GERALDINE ELIETH JIMENEZ RUIZ <gjimenez@anim.gov.co>; CONSTANZA EUGENIA RAMIREZ URIBE <cramirezu@anim.gov.co>; DANIEL ALEJANDRO CHARARI DIAZ <dcharari@anim.gov.co>
**Asunto:** RV: ANIM--2026-EE-0000501_Cotización de avalúo Inmuebles Ibagué

Bogotá D.C., 27 de febrero de 2026

Gmail **Johana Paez <johampb@gmail.com>**

# RV: ANIM--2026-EE-0000501_Cotización de avalúo Inmuebles Ibagué

**Johana Paez** <johampb@gmail.com> 3 de marzo de 2026 a las 9:13
Para: Judy Lorena Parra Ordóñez <jparra@husjdmi.gov.co>

Cordial saludo Arq. Judy

De acuerdo con el correo precedente, adjunto las observaciones técnicas a la cotización del avalúo del inmueble en la ciudad de Ibagué

Atenta a sus comentarios

*Johana Paez Burbano*
*Contratista*

[El texto citado está oculto]

**OBSERVACIONES TÉCNICAS COTIZACIÓN AVALUO REMANSOS.pdf**
124K

Gmail **Johana Paez <johampb@gmail.com>**

# RV: ANIM--2026-EE-0000501_Cotización de avalúo Inmuebles Ibagué

**Angela cs** <angelacuadrosserrano@gmail.com> 3 de marzo de 2026 a las 15:09
Para: Judy Lorena Parra Ordóñez <jparra@husjdmi.gov.co>
Cc: "johampb@gmail.com" <johampb@gmail.com>

Cordial saludo Arquitecta Judy,

En atención a la solicitud de revisión de la cotización para la realización del avalúo del inmueble ubicado en la ciudad de Ibagué, nos permitimos remitir adjuntas las observaciones técnicas y jurídicas derivadas del análisis efectuado.

La revisión se centró en verificar la suficiencia del alcance propuesto, la delimitación del objeto de valoración y el cumplimiento de los requisitos normativos aplicables, con el fin de que el eventual avalúo cuente con la solidez técnica y jurídica necesaria para soportar adecuadamente el proceso que se pretende adelantar.

Las observaciones incluyen recomendaciones orientadas a fortalecer el ejercicio valuatorio, particularmente en lo relacionado con acreditación profesional, alcance del objeto, trazabilidad metodológica y condiciones jurídicas necesarias para su idoneidad como soporte institucional.

Cordialmente,

Angela Cuadros Serrano

El lun, 2 mar 2026 a las 11:05, Judy Lorena Parra Ordóñez (<jparra@husjdmi.gov.co>) escribió:
[El texto citado está oculto]

**OBSERVACIONES TÉCNICAS COTIZACIÓN AVALUO REMANSOS.pdf**
138K