

	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL		Código: FO-GD-24	
			Versión: 9	
			Fecha Elaboración: 03/06/2016	
			Fecha Aprobación: 30/07/2025	
			Acta Aprobación: No. 5	
			Página: 1	de 14

Montenegro Quindío, Julio del Año de Dos Mil veintiséis (2026)

ALCALDÍA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1

ESTUDIOS DEL SECTOR PARA “CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE ALGUNOS BIENES DEL MUNICIPIO DE MONTENEGRO PARA LA VIGENCIA 2026”.

El Artículo 2.2.1.1.1.6.1., del Decreto 1082 de 2015, estableció como deber de las entidades estatales, el hacer durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector el análisis debe permitir conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo. De este análisis la entidad estatal debe dejar constancia en los documentos del proceso los principios de economía, eficacia, celeridad e imparcialidad, consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política, son guías fundamentales de la función pública, en desarrollo de éstos; la Alcaldía Municipal De Montenegro Quindío, da cumplimiento al principio de planeación y por tal motivo, requiere entre otros, invertir en la gestión administrativa en el sentido de determinar sus necesidades, analizar los mecanismos más idóneos para satisfacer las condiciones en las cuales debe realizar las contrataciones requeridas, todo ello dentro del marco legal.

La alcaldía de Municipal de Montenegro requiere suscribir un contrato para **“CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE ALGUNOS BIENES DEL MUNICIPIO DE MONTENEGRO PARA LA VIGENCIA 2026”.**

La Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente, ha emitido la Guía para la elaboración de estudios del sector, donde el capítulo 2 establece las directrices para dichos estudios en los procesos de contratación de mínima cuantía, contratación directa y documentos tipo.

Para la elaboración de los estudios del sector de este convenio, la Administración Municipal se adhiere a lo establecido por la ley 1575 de 2012 y la ley 1523 de 2012, que se refieren a la gestión integral del riesgo.

El objetivo primordial de este estudio es proporcionar a la entidad estatal los fundamentos necesarios para justificar su decisión de realizar una contratación directa, incluyendo la selección del proveedor del bien o servicio, así como la modalidad de contratación acordada, todo ello desde la perspectiva de la eficiencia, eficacia y economía.

Por lo anterior, y en atención a lo establecido en el Artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, la Entidad debe consignar en los documentos del proceso, bien sea en los estudios previos o en la información de soporte de estos, la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo

Por lo anterior y de conformidad con las directrices dadas por la Agencia Nacional para la Contratación Estatal, La Administración Municipal procede a realizar el estudio del Sector para el proceso cuyo objeto es **“CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE ALGUNOS BIENES DEL MUNICIPIO DE MONTENEGRO PARA LA VIGENCIA 2026”.**

ASPECTOS GENERALES:

1. ANÁLISIS DEL ECONÓMICO
2. ANÁLISIS DE MA DEMANDA



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL		Código: FO-GD-24	
			Versión: 9	
			Fecha Elaboración: 03/06/2016	
			Fecha Aprobación: 30/07/2025	
			Acta Aprobación: No. 5	
			Página: 2	de 14

3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

1. ANÁLISIS DEL SECTOR

La función de compras debe estar orientada a satisfacer las necesidades de las Entidades Estatales y a obtener el mayor valor por el dinero público. Es así como el **Municipio de Montenegro Quindío**, determina cuáles son sus necesidades y cómo puede satisfacerlas, por lo cual trata de conocer, entender cómo y con quién puede establecer la relación para ello. Para el efecto es necesario conocer el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. Entender el mercado del bien o servicio que se pretende adquirir permite diseñar el Proceso de Contratación con la información necesaria para alcanzar los objetivos de eficacia, eficiencia, economía, promoción de la competencia y manejo del Riesgo.

Por ello, con el ánimo de materializar los principios mencionados anteriormente, se identificó que el sector relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por las empresas valoradoras, pertenecientes al **SECTOR TERCIARIO O DE SERVICIOS**.

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

División según la economía clásica: Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- ❖ Sector primario o sector agropecuario.
- ❖ Sector secundario o sector Industrial.
- ❖ Sector terciario o sector de servicios.

Sector Primario o Agropecuario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

Sector Secundario o Industrial: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos.

Sector Terciario o de Servicios: incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplos de ello tenemos el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el Gobierno, etc.

Es indispensable aclarar que los dos primeros sectores producen bienes tangibles, por lo cual son considerados como sectores productivos. El tercer sector se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, pero, sin embargo, contribuye a la formación del ingreso nacional y del producto nacional.



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL		Código: FO-GD-24	
			Versión: 9	
			Fecha Elaboración: 03/06/2016	
			Fecha Aprobación: 30/07/2025	
			Acta Aprobación: No. 5	
			Página: 3	de 14

SECTOR SERVICIOS

De conformidad con la clasificación económica y la naturaleza del objeto contractual, los servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles se enmarcan en el sector terciario o de servicios, el cual comprende actividades que implican la prestación de conocimientos especializados, sin que exista transformación directa de bienes materiales.

En este sentido, el código UNSPSC 80131802 – Servicios de avalúo de bienes inmuebles, corresponde a servicios profesionales de carácter técnico que requieren idoneidad, experiencia y cumplimiento de estándares normativos específicos.

De acuerdo con estudios del Banco de la República, el desarrollo económico ha evidenciado una transición progresiva hacia economías dominadas por el sector servicios, en donde actividades como la consultoría, interventoría y valuación adquieren una participación significativa en la generación de valor agregado. En etapas avanzadas de desarrollo económico, este sector se consolida como eje fundamental de apoyo a la toma de decisiones públicas y privadas.

Bajo este contexto, el objeto contractual consistente en contratar el avalúo comercial de bienes inmuebles se clasifica claramente dentro del sector servicios, específicamente en el segmento de servicios profesionales especializados.

ACTIVIDAD DE AVALÚOS EN COLOMBIA

La actividad de avalúo corresponde al proceso técnico mediante el cual se determina el valor de un bien, aplicando metodologías reconocidas, criterios objetivos y herramientas técnicas adecuadas, cuyo resultado se materializa en un dictamen denominado avalúo.

Los evaluadores son personas naturales o jurídicas que cuentan con formación académica, experiencia certificada y registro vigente que los habilita para ejercer esta actividad conforme a la normatividad aplicable.

En Colombia, esta actividad se encuentra regulada por la Ley 1673 de 2013, cuyo propósito es establecer un marco normativo que garantice la transparencia, calidad técnica y responsabilidad en la determinación del valor de los bienes, previniendo riesgos asociados a la inequidad, la desinformación y posibles afectaciones al interés público.

MODELO DE AUTORREGULACIÓN DEL SECTOR VALUATORIO

La Ley 1673 de 2013 introdujo un modelo de autorregulación, en virtud del cual la actividad de los evaluadores es supervisada por entidades gremiales denominadas Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA), las cuales son organizaciones sin ánimo de lucro autorizadas para ejercer funciones normativas, disciplinarias y de registro. Estas entidades operan bajo la vigilancia de la Superintendencia de Industria y Comercio, quien actúa como autoridad de inspección, control y vigilancia del sistema.

El modelo de autorregulación se materializa a través del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), que constituye el sistema único oficial donde se inscriben, actualizan y consultan los evaluadores habilitados para ejercer legalmente la actividad en Colombia.



diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 9,9% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

En el cuarto trimestre de 2025^{pr}, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,3% respecto al mismo periodo de 2024^p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; Educación; Actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales crece 4,8% (contribuye 0,9 puntos porcentuales a la variación anual).
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 3,4% (contribuye 0,7 puntos porcentuales a la variación anual).
- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 11,5% (contribuye 0,5 puntos porcentuales a la variación anual).

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie ajustada por efecto estacional y calendario crece 0,1%. Cuando se observa el comportamiento de las actividades económicas relacionadas:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 4,6%.
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 1,6%.
- Explotación de minas y canteras crece 1,2%.

ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

Índice de Precios al Consumidor (IPC)
Variación mensual, año corrido y anual
Total nacional
2025 - 2026 (febrero)

IPC	Febrero					
	Variación mensual		Variación año corrido		Variación anual	
	2025	2026	2025	2026	2025	2026
Nacional	1,14	1,08	2,38	2,27	5,28	5,29

Fuente: DANE - ITC

En febrero de 2026 la variación mensual del IPC fue 1,08%, la variación año corrido fue 2,27% y la anual 5,29%.

En febrero de 2026 la variación anual del IPC fue 5,29%, es decir, 0,01 puntos porcentuales mayor que la reportada en el mismo periodo del año anterior, cuando fue de 5,28%.

El comportamiento mensual del IPC total en febrero de 2026 (1,08%) se explicó principalmente por la variación mensual de las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL	Código: FO-GD-24		
		Versión: 9		
		Fecha Elaboración: 03/06/2016		
		Fecha Aprobación: 30/07/2025		
		Acta Aprobación: No. 5		
		Página: 6	de	14

y Educación. Las mayores variaciones se presentaron en las divisiones Educación (5,64%) y Restaurantes y hoteles (1,38%).

2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El presente análisis tiene como finalidad comprender la necesidad institucional y el comportamiento del gasto público asociado a la contratación de servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles, en el marco del proceso de planeación contractual.

Para su desarrollo, se adopta la metodología del Modelo de Abastecimiento Estratégico para la Compra Pública, establecido por la Colombia Compra Eficiente, haciendo uso de la herramienta de análisis de la demanda disponible en el SECOP II.

El análisis se fundamenta en la consulta de información contractual asociada al código UNSPSC 80131802 – Servicios de avalúo de bienes inmuebles, el cual hace parte de la categoría 8013 – Servicios inmobiliarios, permitiendo identificar patrones de contratación, comportamiento del gasto y principales actores en el mercado público.

2.1. COMPORTAMIENTO DEL GASTO EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO

A partir de la información consultada en la plataforma SECOP, se evidencia que en el Departamento del Quindío existe una demanda activa de servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles, reflejada en la celebración de contratos por parte de diferentes entidades públicas durante las vigencias recientes.

Dicha demanda se encuentra asociada principalmente a:

- Procesos de adquisición de predios.
- Saneamiento y legalización de bienes inmuebles.
- Determinación del valor comercial para enajenación de activos.
- Ejecución de proyectos de inversión pública.
- Cumplimiento de funciones misionales de entidades territoriales y ambientales.

En este contexto, el gasto público destinado a este tipo de servicios presenta un comportamiento recurrente, aunque variable dependiendo de las necesidades específicas de cada entidad y de la dinámica de proyectos en cada vigencia fiscal.

2.2. IDENTIFICACIÓN DE PROVEEDORES Y CONTRATACIÓN RELEVANTE

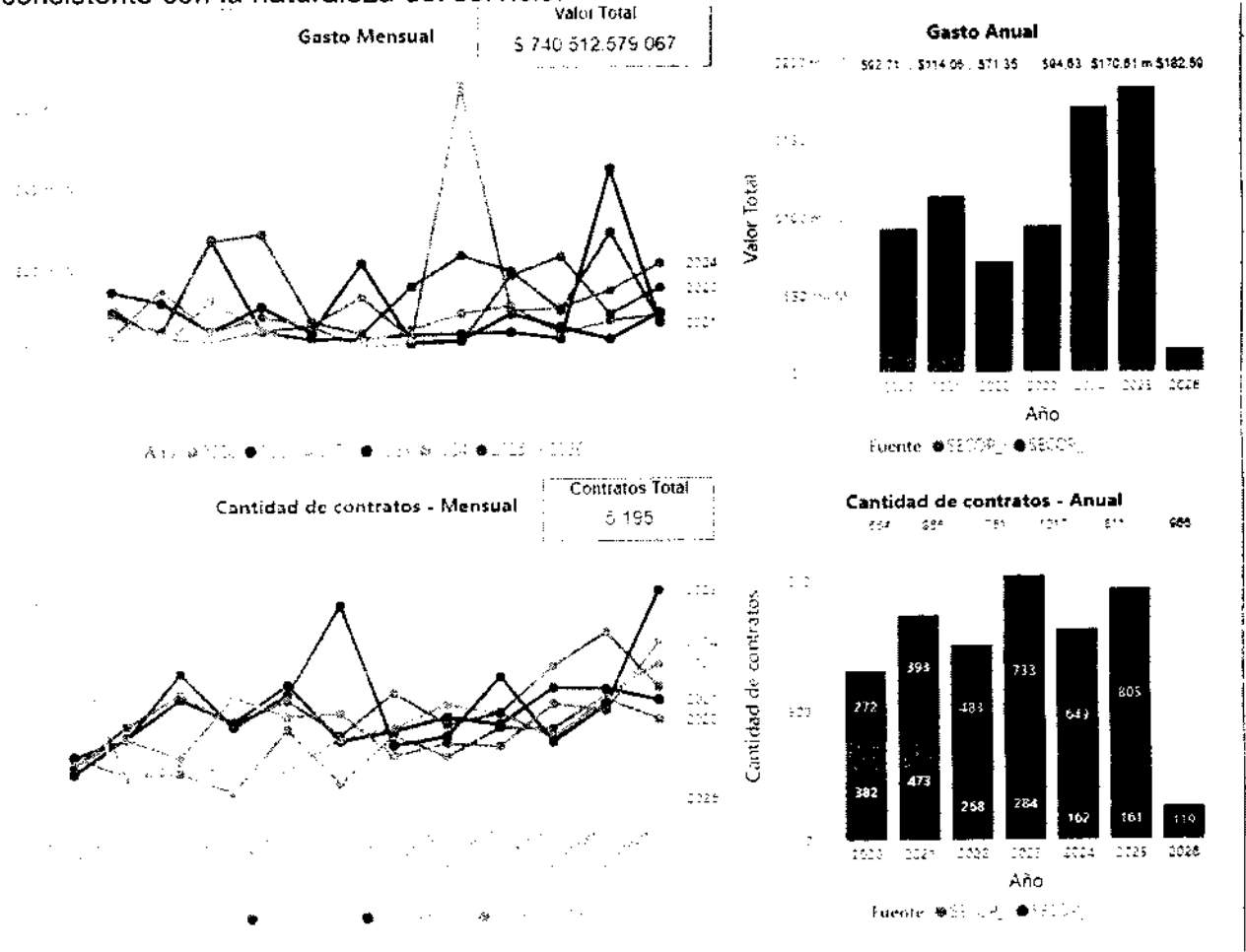
Como resultado del análisis de la herramienta de demanda, se identifican los proveedores que han participado en la ejecución de contratos de avalúo en el Departamento del Quindío, así como los valores estimados de los contratos más representativos.

Esta información permite evidenciar:

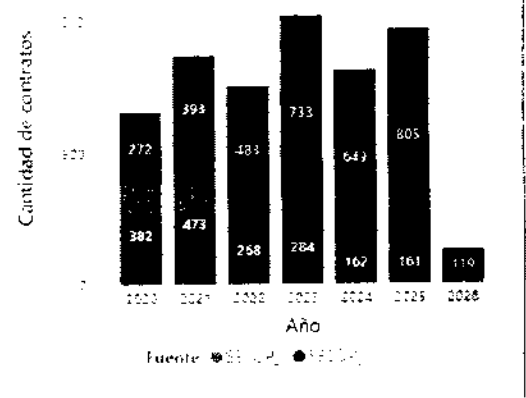
- La existencia de un mercado con oferentes activos en la región.
- La participación recurrente de ciertos proveedores especializados.
- La variabilidad en los valores contractuales, dependiendo del alcance del avalúo, número de predios y complejidad técnica.



Asimismo, se observa que los contratos analizados corresponden a diferentes modalidades de selección, predominando procesos de mínima cuantía y selección abreviada, lo cual es consistente con la naturaleza del servicio.



Cantidad de contratos - Anual



Año	Cantidad de contratos
2023	272
2024	394
2025	483
2026	258
2027	733
2028	643
2029	805
2030	161
2031	110

2.3. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD INSTITUCIONAL

La contratación del servicio de avalúo comercial de bienes inmuebles responde a una necesidad real y verificable de la entidad, en la medida en que constituye un insumo técnico esencial para:

- Garantizar la correcta administración de los bienes públicos.
- Soportar decisiones de adquisición, enajenación o gestión predial.
- Cumplir principios de transparencia, economía y responsabilidad en el manejo de recursos públicos.
- Dar cumplimiento a disposiciones legales y normativas aplicables.

En este sentido, el avalúo se configura como un servicio especializado que no puede ser sustituido por otros mecanismos, dado su carácter técnico y su impacto en la toma de decisiones administrativas y financieras.

	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL	Código: FO-GD-24		
		Versión: 9		
		Fecha Elaboración: 03/06/2016		
		Fecha Aprobación: 30/07/2025		
		Acta Aprobación: No. 5		
		Página: 8	de	14

Valor Total Estimado para el Proveedor \$740,51 mil M	Número de Contratos del Proveedor 5195	Origen del Proveedor No identificado
--	---	---

A continuación, se muestran en el Departamento del Quindío cada uno de los proveedores con los valores estimados por los contratos celebrados más relevantes en el departamento.



3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

El análisis de la oferta tiene como propósito identificar las condiciones del mercado proveedor para la prestación de servicios de avalúo comercial de bienes inmuebles, determinando la existencia de oferentes, niveles de competencia, comportamiento de precios y condiciones de contratación.

Para su desarrollo, se adoptó la metodología del Modelo de Abastecimiento Estratégico para la Compra Pública, definido por la Colombia Compra Eficiente, utilizando la herramienta de análisis de la oferta disponible en el SECOP II. El análisis se realizó con base en el código UNSPSC 80131802 – Servicios de avalúo de bienes inmuebles, el cual hace parte de la categoría 80 – Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.

Es importante destacar que para el presente proceso la entidad ha realizado el respectivo estudio de los precios de mercado, consultando a posibles oferentes y en medios especializados. Las cotizaciones se adjuntan a la carpeta del proceso. El análisis del mercado servirá de base a la entidad para analizar y conocer los precios base o promedio del mercado regular de los objetos de compra, sirviendo de punto de partida para el cotejo de las ofertas, determinando su conveniencia en su aceptación o rechazo, en aras de establecer si hay propuestas con precios artificialmente bajos o artificialmente altos que lesionen los intereses económicos de la entidad, del contratista y del mercado. Por su parte, la Ley 80 de 1993 aborda el concepto del precio, en su artículo 5 numeral 1° estableciendo que el contratista: Tiene derecho a recibir oportunamente la remuneración pactada y a que el valor intrínseco ella no se altere o modifique durante la vigencia del contrato.

Para suplir las necesidades del Municipio de Montenegro, se requiere la contratación de una persona natural o jurídica que cuente con la idoneidad, experiencia y ofrezca las mejores condiciones económicas y técnicas al municipio, para que preste el servicio requerido.



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL		Código: FO-GD-24	
			Versión: 9	
			Fecha Elaboración: 03/06/2016	
			Fecha Aprobación: 30/07/2025	
			Acta Aprobación: No. 5	
			Página: 9	de 14

Por lo anterior, con el fin de dar inicio al estudio de mercado, se solicitó cotizaciones a empresas que podrían cumplir con el objeto a contratar, las cuales se relacionan a continuación:

- EDNA JULIETH LOZADA L. – LONJA PROAVAL PROFESIONALES EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS / NIT. 901419258-1 / E-mail: lonjaproavla@gmail.com / CELULAR. 3104929457.
- CARLINA BUITRAGO AMÉZQUITA – LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA / CARRERA 28 #92-10 / PEREIRA / TEL. 3489349 / CELULAR 315-5200296.

Las cotizaciones presentadas, hacen parte integral de los documentos del proceso contractual, considerando que las mismas se ajustan a sus requerimientos, ya que los ítems allí descritos, cumplen con el mínimo de características técnicas requeridas y descritas por la Entidad.

ÍTEM	NOMBRE DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR TOTAL LONJA INTERNACIONAL	VALOR TOTAL LONJA PROAVAL	PRECIO PROMEDIO
1	ESTADIO MUNICIPAL	280-192689	\$ 5.950.000	\$ 6.009.500	\$ 5.979.750
2	CARRERA 4 CON CALLE 26 PARA AMPLIACIÓN DE LA VÍA	280-229000	\$ 4.760.000	\$ 4.819.500	\$ 4.789.750
3	PUESTO DE SALUD PUEBLO TAPAO	280-261402	\$ 2.380.000	\$ 2.439.500	\$ 2.409.750
4	CANCHA DE FUTBOL LA CANCHITA ENTRE LAS CARRERA 11 Y 15 CALLES 10 Y 10a	280-19060	\$ 4.760.000	\$ 4.819.500	\$ 4.789.750
5	RELLENO SANITARIO ANDALUCIA - VEREDA SAN JOSÉ	280-103028	\$ 4.165.000	\$ 4.224.500	\$ 4.194.750
6	ACTUALIZACIÓN DE LA 4TA	280-164862	\$ 4.165.000	\$ 4.224.500	\$ 4.194.750
7	LA JULIA	280-135327	\$ 2.380.000	\$ 2.439.500	\$ 2.409.750
8	PRIMARIA COLEGIO GORETTI	280-56535	\$ 2.380.000	\$ 2.439.500	\$ 2.409.750
TOTAL				\$ 31.178.000	

El valor estimado para la contratación de la presente prestación de servicios es de **TREINTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$ 31.178.000)** promediando las ofertas que sustentan la realización de los avalúos conforme las cotizaciones adjuntas, producto de la investigación de mercado en el sector.

4. ANÁLISIS TÉCNICO

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MINIMAS EXIGIDAS PARA EL PROCESO DE SELECCIÓN.

A continuación, se enuncia la descripción de los parámetros requeridos por la Administración para la elaboración de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles. Por lo tanto, cada oferente deberá ofertar el precio de los avalúos para los predios que se describen a continuación.

ITEMS	NOMBRE DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA
1	ESTADIO MUNICIPAL	280-192689
2	CARRERA 4 CON CALLE 26 PARA AMPLIACION DE LA VIA	280-229000



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL	Código: FO-GD-24		
		Versión: 9		
		Fecha Elaboración: 03/06/2016		
		Fecha Aprobación: 30/07/2025		
		Acta Aprobación: No. 5		
		Página: 10	de	14

3	PUESTO DE SALUD PUEBLO TAPAO	280-261402
4	CANCHA DE FUTBOL LA CANCHA ENTRE LAS CARRERA 11 Y 15 Y CALLES 10 Y 10ª	280-19060
5	RELLENO SANITARIO ANDALUCIA - VEREDA SAN JOSE	280-103028
6	ACTUALIZACION DE LA 4TA	280-164862
7	LA JULIA	280-135327
8	PRIMARIA COLEGIO GORETTI	280-56535

Los avalúos requeridos por la entidad respecto de los predios mencionados, se deberán realizar de la siguiente manera:

- Identificación jurídica, geográfica y física del inmueble.
- Realizar las visitas físicas para determinar el estado actual del predio.
- Los profesionales o personas que realicen las visitas y los avalúos, deben estar acreditados con el RAA vigente.
- Avaluar todo lo susceptible de ser avaluado en cada predio, entiéndase por construcciones, cultivos bosques, servidumbres, mejoras etc.
- Localización e identificación con coordenadas (x, y), Geográficas y Magna Signas. Altura sobre el nivel del mar máxima y mínima.
- El informe de avalúo se debe realizar de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.
- Presentación de los avalúos de acuerdo a las NIIF y NIF. Normas de Información financiera para el sector público y/o las políticas contables de la entidad.
- Para la metodología de los avalúos deberá tenerse en cuenta principalmente el ESTUDIO DEL MERCADO (resolución 620 de 2008 Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado), con homogenizaciones acordes al predio y sector en estudio. En construcciones se aplicará Fitto y Corvini, los métodos de reposición y otros deberán ser justificados en forma clara y técnica. Siempre dentro del marco legal de la resolución 620 de 2008. De todas maneras la metodología empleada será justificada previo a la aplicación del método como lo indica la misma resolución 620 de 2008 IGAC.
- La presentación del informe se hará en letra ARIAL 12, papel tamaño carta, márgenes de 3 cm, temas y capítulos, hoja de cálculo del estudio en Excel, anexo fotográfico actualizado e ilustrado, web grafía y bibliografía, referencias de los predios consultados en el estudio de mercado con contacto. Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto. Los Anexos deberán ser presentados en físico y en CD de cada uno de los predios. En los predios rurales o lotes urbanos será indispensable la identificación y valoración de las construcciones si las hubiere, o al menos la ubicación y comentarios de las ruinas si alguna vez las hubo.
- El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, artículo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), y decretos reglamentarios, Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles de propiedad del Municipio de Montenegro, Quindío, firmado por el Representante Legal de la empresa contratista o quien haga sus veces según sea el caso consignando entre otros aspectos los siguientes:



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL		Código: FO-GD-24	
			Versión: 9	
			Fecha Elaboración: 03/06/2016	
			Fecha Aprobación: 30/07/2025	
			Acta Aprobación: No. 5	
			Página: 11	de 14

- Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas.
- Determinación de la vida útil de la construcción a partir de la fecha del avalúo, también deberán identificar si el inmueble tiene características de bien histórico y cultural, y/o si ha sido declarado como patrimonio arquitectónico). Uso del inmueble

k. Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas.

l. Norma urbanística aplicada de acuerdo al POT, PBOT o EOT, según el caso específico para cada municipio donde se encuentre el inmueble. Estratificación socioeconómica.

m. Valoración cualquier mejora en predio ajeno si fuere el caso (terrazas en áreas comunes).

n. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998.

o. Las personas que intervengan en los avalúos deberán acreditar su experiencia e idoneidad para cada caso en especial, la certificación del RAA al inmueble avaluado, con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía.

p. Efectuar el proceso técnico, que permita determinar y/o actualizar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado abierto de esos bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Montenegro, Quindío. En consecuencia, debe expresarse las áreas en hectáreas o metros cuadrados según el inmueble (urbano o rural), y la moneda en que se hace la valuación, para el caso es el peso colombiano, no monedas como dólar o euros, solo sirven para referenciar el momento económico del país en dólar y euros, pero no para dar el valor del predio en esas monedas. Por eso se deduce que el valor del estudio de mercado o comparativo no puede tener referencias en otras monedas diferentes al peso colombiano. La referencia a un mercado abierto es dar el valor en pesos colombianos y no en otra moneda.

DOCUMENTOS ENTREGABLES

Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
2. Explicación de la metodología utilizada.
3. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
6. El valor resultante del avalúo.
7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL	Código: FO-GD-24		
		Versión: 9		
		Fecha Elaboración: 03/06/2016		
		Fecha Aprobación: 30/07/2025		
		Acta Aprobación: No. 5		
		Página:	12	de

Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.

9. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

10. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

TIPO DE CONTRATO:

De conformidad con las características del contrato, se trata de un **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS**, en concordancia con el artículo 32 numeral 3 de la Ley 80 de 1993.

OBJETO:

“CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE ALGUNOS BIENES DEL MUNICIPIO DE MONTENEGRO PARA LA VIGENCIA 2026”.

IDENTIFICACIÓN EN EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

El objeto del presente contrato está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios UNSPSC, como se indica a continuación:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
(F) Servicios	80000000 Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	80130000 servicios inmobiliarios	80131800 servicios de administración inmobiliaria	80131802 servicios de avalúos de inmuebles

NOTA: La clasificación de los bienes es de carácter ilustrativo y de coordinación, a fin de establecer un lenguaje común entre la entidad, el oferente y el proceso contractual; no se constituye en un requisito habilitante, ni limitativo para la participación de oferentes teniendo en cuenta la modalidad de selección del futuro contratista.

PLAZO DE EJECUCIÓN:

El plazo de ejecución del contrato será **DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO HASTA EL 24 DE DICIEMBRE DE 2026 Y/O HASTA AGOTAR LA DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, LO PRIMERO QUE OCURRA.**



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO ALCALDIA MUNICIPAL NIT. 890.000.858-1 GESTION DOCUMENTAL		Código: FO-GD-24		
			Versión: 9		
			Fecha Elaboración: 03/06/2016		
			Fecha Aprobación: 30/07/2025		
			Acta Aprobación: No. 5		
			Página: 13	de	14

LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

El lugar de ejecución del contrato será en el Municipio de Montenegro.

PRESUPUESTO OFICIAL:

El valor del presupuesto oficial se estima en la suma de **TREINTA Y UN MILLONES CIENTO SETENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$ 31.178.000) INCLUIDO IMPUESTOS**, soportado en el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

Dependencia	No. de CDP	Fecha CDP	Rubro	Valor
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA	0520	10 DE MARZO DE 2026	2.1.2.02.02.007.72240_2.0 Servicios de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato – Servicios financieros y servicios conexos, servicios inmobiliarios y servicios de leasing, INGRESOS CORRIENTES DE LIBRE DESTINACION	\$ 31.178.000

NOTA 1: El presupuesto oficial estimado para el proceso de selección comprende todos los costos que se puedan generar, dentro de los cuales se encuentran impuestos, ganancias, imprevistos, deducciones y retenciones a que haya lugar producto de la presentación de la oferta, suscripción del contrato y su posterior ejecución; por lo tanto, el Proponente debe considerar y estimar todos los costos directos e indirectos en que deba incurrir.

FORMA DE PAGO:

El Municipio de Montenegro, Quindío, cancelará al contratista el valor del contrato mediante un único pago, previa presentación de la factura y del respectivo informe de cumplimiento de actividades, avalado por parte del supervisor o funcionario designado para la vigilancia y control del contrato, junto con la certificación que acredite el pago de aportes al Sistema General de Seguridad Social (salud, pensiones y riesgos laborales) y Aportes Parafiscales (Caja de Compensación Familiar, SENA e ICBF), cuando haya lugar. En todo caso, el pago estará supeditado al recibo de los avalúos de manera satisfactoria.

DESCUENTOS APLICAR POR PARTE DEL MUNICIPIO

El Contratista debe tener en cuenta que los gravámenes de orden municipal aplicables al presente proceso serán los siguientes:

ESTAMPILLAS O CONTRIBUCIÓN	PORCENTAJE UNITARIO	PORCENTAJE TOTAL
Pro-Cultura	2% del valor total del pago	12%
Pro-Hospital Universitario del Quindío San Juan de Dios	2% del valor total del pago	
Pro-Deporte	2% del valor total del pago	
Pro-Bienestar del Adulto Mayor	4% del valor total del pago	
Estampilla justicia familiar	2% del valor total del pago	

Es importante mencionar que al momento de la causación se realizan otros descuentos en los pagos a cargo del ente municipal tales como:

- Retención Industria y comercio cuya tarifa depende de la actividad económica del contratista (impuesto municipal)



	MUNICIPIO DE MONTENEGRO			
	ALCALDIA MUNICIPAL			
	NIT. 890.000.858-1			
	GESTION DOCUMENTAL			
	Código: FO-GD-24			
	Versión: 9			
	Fecha Elaboración: 03/06/2016			
	Fecha Aprobación: 30/07/2025			
	Acta Aprobación: No. 5			
	Página:	14	de	14

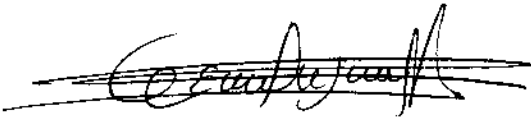
- Retención en la fuente según lo establecido en el estatuto tributario nacional (Dirección de impuestos y aduanas nacionales)
- Retención IVA para contribuyentes que facturen este impuesto y no sean grandes contribuyentes
- Y los demás impuestos en las normas legales vigentes.

VIABILIDAD DE LIMITAR EL PROCESO A MIPYME

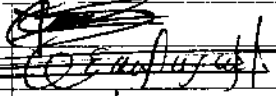
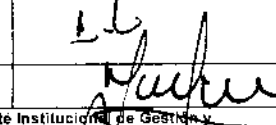
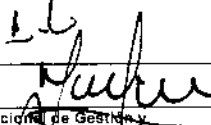
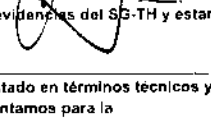
Lo anterior, permite evidenciar que, existen empresas clasificadas como Mipyme que estén en capacidad de ofertar el servicio requerido, adicionalmente, el presupuesto del proceso no sobrepasa el Umbral establecido, por tal motivo, el presente proceso es viable de ser limitado a Mipymes.

UVT VIGENTE PARA LOS COMPROMISOS INTERNACIONALES DE COLOMBIA CERTIFICADA POR EL MINISTERIO DE COMERCIO INDUSTRIA Y TURISMO	
Umbral MIPYMES en US\$	125.000
Umbral MIPYMES en pesos COL	\$511.708.497
Presupuesto Oficial	\$ 31.178.000
Aplica / No Aplica	Aplica

De acuerdo a los anterior y con base en los resultados estadísticos de Colombia Compra Eficiente de la participación de las MIPYMES en este tipo de procesos en Colombia; podemos establecer que el presente proceso cuenta con las condiciones y especificaciones adecuadas para lograr una participación positiva de Mipymes y con buenas probabilidades de adjudicación a una de esta, por lo que el presente **PROCESO PERMITE LA POSIBILIDAD DE LIMITACIÓN DE ESTE A MIPYMES DOMICILIADAS EN EL DEPARTAMENTO DEL QUINDÍO**, pues se cumple con lo señalado en el artículo 2.2.1.2.4.2.2.



ERIKA MARITZA CARO SUÁREZ
DIRECTORA ADMINISTRATIVA

Proyectó Y Elaboró Aspectos Técnicos:	Juan David Giraldo Ceballos Abogado Contratista Dirección Administrativa	
Revisó Y Aprobó Aspectos Técnicos	Erika Maritza Caro Suarez Directora Administrativa	
Proyectó Y Elaboró Aspectos Financieros:	Irene León Aferez Contratista Secretaria De Hacienda	
Revisó Y APROBO:	Angela Johanna Osorio Urrego Secretaria De Hacienda	
CONTROL DE CAMBIOS:	Se anexa cuadro de control de cambios y número de acta de aprobación, en Comité Institucional de Gestión y Desempeño (IGD). Este formato debe archivar en medio físico o digital en la carpeta de evidencias del SG-TH y estar disponible para revisión por auditorías internas o externas.	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y soportes (de ser el caso) y lo encontramos ajustado en términos técnicos y administrativos; así como a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la correspondiente firma.		



6 DE JULIO DE 2026

Señores:

MUNICIPIO DE MONTENEGRO

REF: COTIZACION SERVICIOS VALUATORIOS: INMUEBLES URBANOS Y RURALES.

Me permito presentar cotización de servicios valuatorios que comprende el estudio de:

ALCANCE

Los avalúos requeridos por la entidad respecto de los predios mencionados se deberán realizar de la siguiente manera:

- a. Identificación jurídica, geográfica y física del inmueble.
- b. Realizar las visitas físicas para determinar el estado actual del predio.
- c. Los profesionales o personas que realicen las visitas y los avalúos deben estar acreditados con el RAA vigente.
- d. Avaluar todo lo susceptible de ser avaluado en cada predio, entendiéndose por construcciones, cultivos bosques, servidumbres, mejoras etc.
- e. Localización e identificación con coordenadas (x, y), Geográficas y Magna Signas. Altura sobre el nivel del mar máxima y mínima.
- f. El informe de avalúo se debe realizar de acuerdo con los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.
- g. Presentación de los avalúos de acuerdo con las NIIF y NIF. Normas de Información financiera para el sector público y/o las políticas contables de la entidad.
- h. Para la metodología de los avalúos deberá tenerse en cuenta principalmente el ESTUDIO DEL MERCADO (resolución 620 de 2008 Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado), con homogenizaciones acordes al predio y sector en estudio. En construcciones se aplicará Fitto y Corvini, los métodos de reposición y otros deberán ser justificados en forma clara y técnica. Siempre dentro del marco legal de la resolución 620 de 2008. De todas maneras la metodología empleada será justificada previo a la aplicación del método como lo indica la misma resolución 620 de 2008 IGAC.
- i. La presentación del informe se hará en letra ARIAL 12, papel tamaño carta, márgenes de 3 cm, temas y capítulos, hoja de cálculo del estudio en Excel, anexo fotográfico actualizado e ilustrado, webgrafía y bibliografía, referencias de los predios consultados en el estudio de mercado con contacto. Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto. Los Anexos deberán ser presentados en físico

y en CD de cada uno de los predios. En los predios rurales o lotes urbanos será indispensable la identificación y valoración de las construcciones si las hubiere, o al menos la ubicación y comentarios de las ruinas si alguna vez las hubo.

j. El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, artículo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), y decretos reglamentarios, Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles de propiedad del Municipio de Montenegro, Quindío, firmado por el Representante Legal de la empresa contratista o quien haga sus veces según sea el caso consignando entre otros aspectos los siguientes:

Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas.

Determinación de la vida útil de la construcción a partir de la fecha del avalúo, también deberán identificar si el inmueble tiene características de bien histórico y cultural, y/o si ha sido declarado patrimonio arquitectónico). Uso del inmueble.

a) Identificar indicios de deterioro del bien inmueble objeto de avalúo.

k. Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas.

l. Norma urbanística aplicada de acuerdo con el POT, PBOT o EOT, según el caso específico para cada municipio donde se encuentre el inmueble. Estratificación socioeconómica.

m. Valoración cualquier mejora en predio ajeno si fuere el caso (terrazas en áreas comunes).

n. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998.

o. Las personas que intervengan en los avalúos deberán acreditar su experiencia e idoneidad para cada caso en especial, la certificación del RAA al inmueble avaluado, con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía.

p. Efectuar el proceso técnico, que permita determinar y/o actualizar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado abierto de esos bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Montenegro, Quindío. En consecuencia, debe expresarse las áreas en hectáreas o metros cuadrados según el inmueble (urbano o rural), y la moneda en que se hace la valuación, para el caso es el peso colombiano, no monedas como dólar o euros, solo sirven para referenciar el momento económico del país en dólar y euros, pero no para dar el valor del predio en esas monedas. Por eso se deduce que el valor del estudio de mercado o comparativo no puede tener referencias en otras monedas diferentes al peso colombiano. La referencia a un mercado abierto es dar el valor en pesos colombianos y no en otra moneda.

q. Y los demás contemplados en el artículo 2 del Decreto 422 de 2000, que se transcribe a continuación:

DOCUMENTOS ENTREGABLES

Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

- a) Determinar la vida útil del bien inmueble objeto de avalúo, incluyendo los años de uso acumulados y la vida útil remanente.
- b) Identificar indicios de deterioro del bien inmueble objeto de avalúo.
- c) Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- d) Explicación de la metodología utilizada.
- e) Identificación y descripción de los bienes o derechos evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes
- f) Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- g) Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- h) El valor resultante del avalúo.
- i) La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- j) Determinar la vida útil del bien inmueble objeto de avalúo, incluyendo los años de uso acumulados y la vida útil remanente.
- k) Identificar indicios de deterioro del bien inmueble objeto de avalúo.
- l) La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
- m) Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- n) Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- o) Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

1. OBJETO DEL AVALÚO: Determinar el avalúo comercial de PREDIOS URBANOS Y/O

Carrera 28 92-10, teléfono 3489349. Teléfono 315-5200296, lonjaintercafe@gmail.com PEREIRA - COLOMBIA



Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3

-
- RURALES que se presentan dentro de la presente propuesta.
2. Información general y aspectos jurídicos y legales
 3. Aspectos normativos, clasificación agrológica del suelo, características del sector, vías de acceso, norma urbanística del sector
 4. Características generales del inmueble, lote de terreno, linderos, construcciones
 5. Calificación del inmueble, métodos valuatorios aplicables.
 6. Aplicación de normas de Ordenamiento Territorial según el PBOT.
 7. Cálculo del avalúo y justificación del mismo: metodología según Resolución 620/2008
 8. Limitaciones incidentes en el valor de la propiedad
 9. Anexos: fotográfico.
 10. Sustentación del avalúo, anexo conceptual

Avalúos de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, LONJA INTERCAFE, que será el resultado de la aplicación de uno o varios de los siguientes métodos valuatorios:

- 1- Estudio de mercado comparativo
- 2- Metodología de desarrollo potencial o Técnica Residual que es la más compleja de las metodologías y se exige para lotes sin construcciones.
- 3- Construcciones: con método de reposición a nuevo con depreciación según estado de conservación y mantenimiento y edad de las construcciones
- 4- Método de Renta o capitalización de ingresos.
- 5- Determinar la vida útil del bien inmueble a realizar avalúo, como los años que se ha utilizado y la vida útil remanente, tomando como insumo los valores reportados en los saldos iniciales registrados en la contabilidad de la entidad.
- 6- Determinar los indicios de deterioro del bien inmueble a realizar avalúo, tomando como referencia los saldos iniciales registrados en la contabilidad de la entidad.

PRODUCTO: Se entregarán documentos ilustrados con respaldo institucional de acuerdo con lo reglado por la Ley 1673/2013, el Decreto 556/2014, el Decreto 1420/1998, la Resolución 620/2008 y el Código General del Proceso.

Contamos con evaluadores con Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A, expedidos por las Auto Reguladoras Nacional de Avaluadores aprobadas en Colombia.

Documentos requeridos de cada predio: factura I.P.U., Certificado de tradición actualizado, última escritura de compraventa.

GARANTÍA: Durante un año de vigencia, los documentos entregados son sustentables y defendibles ante cualquier instancia jurídica, administrativa, fiscal o financiera.

Tiempo: Los informes se entregarán dentro de los (10) días hábiles siguientes a la Carrera 28 92-10, teléfono 3489349, Teléfono 315-5200296, lonjaintercafe@gmail.com PEREIRA - COLOMBIA



Registro ESAL 500877/1997 C de C de Pereira, Nit: 816002827-3

inspección técnico pericial.

ITEM	DESCRIPCION DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR UNITARIO	IVA 19%	VALOR TOTAL
1	ESTADIO MUNICIPAL	280-192689	\$5.000.000	\$ 950.000	\$5.950.000
2	CARRERA 4 CON CALLE 26 – PARA AMPLIACION DE LA VIA	280-22900	\$4.000.000	\$ 760.000	\$4.760.000
3	PUESTO DE SALUD PUEBLO TAPAO	280-261402	\$2.000.000	\$ 380.000	\$2.380.000
4	CANCHA DE FUTBOL LA CANCHITA ENTRE LAS CARRERA 11 Y 15 Y CALLES 10 Y 10ª	280-19060	\$4.000.000	\$ 760.000	\$4.760.000
5	RELLENO SANITARIO ANDALUCIA – VEREDA SAN JOSE	280-103028	\$3.500.000	\$ 665.000	\$4.165.000
6	ACTUALIZACION DE LA 4TA	280-164862	\$3.500.000	\$ 665.000	\$4.165.000
7	LA JULIA	280-135327	\$2.000.000	\$ 380.000	\$2.380.000
8	PRIMARIA COLEGIO GORETTI	280-56535	\$2.000.000	\$ 380.000	\$2.380.000

PROPUESTA ECONOMICA TOTAL: \$30.940.000.00 Incluido IVA 19\$ (Ver cuadro)

FORMA DE PAGO: Contra entrega.

DISPONIBILIDAD: Para visitas técnicas a partir de la aprobación de la presente cotización.

Quedo atento a cualquier inquietud,

Se firma en Pereira, a los (6) días del mes de julio de 2026.

Atentamente,

CARLINA BUITRAGO AMEZQUITA

Representante Legal.

LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA DIRECTORA EJECUTIVA



Armenia, julio 6 de 2026

Señores:
MUNICIPIO DE MONTENEGRO

Ref: PROPUESTA Y COTIZACIÓN SERVICIOS DE AVALÚOS DE INMUEBLES.

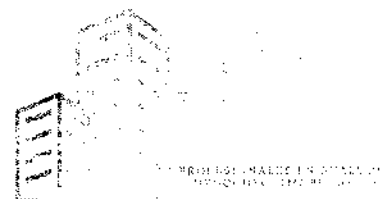
De acuerdo a su solicitud, nos permitimos poner a su consideración la siguiente propuesta de servicios para los siguientes avalúos:

ALCANCE

Los avalúos requeridos por la entidad respecto de los predios mencionados se deberán realizar de la siguiente manera:

- a. Identificación jurídica, geográfica y física del inmueble.
- b. Realizar las visitas físicas para determinar el estado actual del predio.
- c. Los profesionales o personas que realicen las visitas y los avalúos deben estar acreditados con el RAA vigente.
- d. Avaluar todo lo susceptible de ser avaluado en cada predio, entendiéndose por construcciones, cultivos bosques, servidumbres, mejoras etc.
- e. Localización e identificación con coordenadas (x, y), Geográficas y Magna Signas. Altura sobre el nivel del mar máxima y mínima.
- f. El informe de avalúo se debe realizar de acuerdo con los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.
- g. Presentación de los avalúos de acuerdo con las NIIF y NIF. Normas de Información financiera para el sector público y/o las políticas contables de la entidad.
- h. Para la metodología de los avalúos deberá tenerse en cuenta principalmente el ESTUDIO DEL MERCADO (resolución 620 de 2008 Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado), con homogenizaciones acordes al predio y sector en estudio. En construcciones se aplicará Fitto y Corvini, los métodos de reposición y otros deberán ser justificados en forma clara y técnica. Siempre dentro del marco legal de la resolución 620 de 2008. De todas maneras la metodología empleada será justificada previo a la aplicación del método como lo indica la misma resolución 620 de 2008 IGAC.

Lonja Profesionales en Avalúos y Negocios inmobiliarios – Nit : 901419258-1
E-mail: kgarcia@lonjaproaval.com Celular: 3104929457



i. La presentación del informe se hará en letra ARIAL 12, papel tamaño carta, márgenes de 3 cm, temas y capítulos, hoja de cálculo del estudio en Excel, anexo fotográfico actualizado e ilustrado, web grafía y bibliografía, referencias de los predios consultados en el estudio de mercado con contacto. Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto. Los Anexos deberán ser presentados en físico y en CD de cada uno de los predios. En los predios rurales o lotes urbanos será indispensable la identificación y valoración de las construcciones si las hubiere, o al menos la ubicación y comentarios de las ruinas si alguna vez las hubo.

j. El informe técnico de avalúo a entregar debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, artículo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), y decretos reglamentarios, Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles de propiedad del Municipio de Montenegro, Quindío, firmado por el Representante Legal de la empresa contratista o quien haga sus veces según sea el caso consignando entre otros aspectos los siguientes:

Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas.

Determinación de la vida útil de la construcción a partir de la fecha del avalúo, también deberán identificar si el inmueble tiene características de bien histórico y cultural, y/o si ha sido declarado patrimonio arquitectónico). Uso del inmueble.

a) Identificar indicios de deterioro del bien inmueble objeto de avalúo.

k. Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas.

l. Norma urbanística aplicada de acuerdo con el POT, PBOT o EOT, según el caso específico para cada municipio donde se encuentre el inmueble. Estratificación socioeconómica.

m. Valoración cualquier mejora en predio ajeno si fuere el caso (terrazas en áreas comunes).

n. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998.

o. Las personas que intervengan en los avalúos deberán acreditar su experiencia e idoneidad para cada caso en especial, la certificación del RAA al inmueble



avaluado, con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía.

p. Efectuar el proceso técnico, que permita determinar y/o actualizar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado abierto de esos bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Montenegro, Quindío. En consecuencia, debe expresarse las áreas en hectáreas o metros cuadrados según el inmueble (urbano o rural), y la moneda en que se hace la valuación, para el caso es el peso colombiano, no monedas como dólar o euros, solo sirven para referenciar el momento económico del país en dólar y euros, pero no para dar el valor del predio en esas monedas. Por eso se deduce que el valor del estudio de mercado o comparativo no puede tener referencias en otras monedas diferentes al peso colombiano. La referencia a un mercado abierto es dar el valor en pesos colombianos y no en otra moneda.

q. Y los demás contemplados en el artículo 2 del Decreto 422 de 2000, que se transcribe a continuación:

DOCUMENTOS ENTREGABLES

Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1º del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos.

- a) Determinar la vida útil del bien inmueble objeto de avalúo, incluyendo los años de uso acumulados y la vida útil remanente.
- b) Identificar indicios de deterioro del bien inmueble objeto de avalúo.
- c) Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- d) Explicación de la metodología utilizada.
- e) Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes
- f) Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- g) Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- h) El valor resultante del avalúo.
- i) La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- j) Determinar la vida útil del bien inmueble objeto de avalúo, incluyendo los años de uso acumulados y la vida útil remanente.

Lonja Profesionales en Avalúos y Negocios inmobiliarios – Nit : 901419258-1

E-mail: lonja@lonja.com.co Celular: 3104929457



- k) Identificar indicios de deterioro del bien inmueble objeto de avalúo.
- l) La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
- m) Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- n) Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- o) Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

1. PROPUESTA ECONOMICA

ITEM	DESCRIPCION DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR UNITARIO	IVA 19%	VALOR TOTAL
1	ESTADIO MUNICIPAL	280-192689	\$ 5.050.000	\$ 959.500	\$ 6.009.500
2	CARRERA 4 CON CALLE 26 – PARA AMPLIACION DE LA VIA	280-22900	\$ 4.050.000	\$ 769.500	\$ 4.819.500
3	PUESTO DE SALUD PUEBLO TAPAO	280-261402	\$ 2.050.000	\$ 389.500	\$ 2.439.500
4	CANCHA DE FUTBOL LA CANCHITA ENTRE LAS CARRERA 11 Y 15 Y CALLES 10 Y 10ª	280-19060	\$ 4.050.000	\$ 769.500	\$ 4.819.500
5	RELLENO SANITARIO ANDALUCIA – VEREDA SAN JOSE	280-103028	\$ 3.550.000	\$ 674.500	\$ 4.224.500
6	ACTUALIZACION DE LA 4TA	280-164862	\$ 3.550.000	\$ 674.500	\$ 4.224.500
7	LA JULIA	280-135327	\$ 2.050.000	\$ 389.500	\$ 2.439.500
8	PRIMARIA COLEGIO GORETTI	280-56535	\$ 2.050.000	\$ 389.500	\$ 2.439.500

VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA: \$31.416.000

2. ALCANCE:

Se realizarán Avalúos Comerciales de acuerdo a las metodologías valuatorias requeridas por la normatividad vigente. Igualmente para los bienes de propiedad del Municipio de Montenegro, Determinar la vida útil del bien inmueble a realizar avalúo, como los años que se ha utilizado y la vida útil remanente, tomando como insumo los

Lonja Profesionales en Avalúos y Negocios inmobiliarios – Nit : 901419258-J

E-mail: lonjaproavalo@gmail.com; Celular: 3104929457



valores reportados en los saldos iniciales registrados en la contabilidad de la entidad y Determinar los indicios de deterioro del bien inmueble a realizar avalúo, tomando como referencia los saldos iniciales registrados en la contabilidad de la entidad.

3. TIPO DE INFORMES:

AVALÚO COMERCIAL, ajustado a las normas vigentes contenidas en la resolución 0620 de 2008 del IGAC, y las leyes y decretos vigentes en materia de planeación urbana y compra de predios por parte de entidades públicas y a las normas de Contabilidad para el sector Público.

4. ENTREGA DE INFORMES:

Se entregarán documentos ilustrados con respaldo institucional de acuerdo con lo reglado por la Ley 1673/2013, el Decreto 556/2014, el Decreto 1420/1998, la Resolución 620/2008 y el Código General del Proceso, que servirá de herramienta administrativa, contable y financiera fácilmente actualizable cada año, según las normas NIIF

5. TIEMPO DE ENTREGA:

Diez (10) días, después de realizada la visita técnica y se cuente con la información legal completa.

6. VALIDEZ DE LA PROPUESTA:

Esta propuesta es válida por treinta (30) días calendario.

Quedamos atentos a cualquier inquietud al respecto.

Edna Julieth Lozada L.

Representante Legal Lonja Profesional en Avalúos y Negocios Inmobiliarios
PROAVAL
C.C. 42.163.049