ALCALDÍA DE SANTA ROSA DE CABAL

SUBSECRETARÍA DE BIENES Y SERVICIOS GENERALES

1. INFORMACION GENERAL DEL CONTRATO

Contratista	*LONJA PROFESIONALES EN AVALUOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS NIT 901.419.258-1*
Informe de Actividades N.º	*N°01 Y Final*
Periodo	*13 de noviembre de 2025 al 31 de Diciembre de 2025*
Número del Contrato	*948-2025*
Objeto:	*REALIZAR AVALUOS COMERCIALES A LOS BIENES INMUEBLES TANTO RURALES COMO URBANO, AL IGUAL QUE LOS URBANISTICOS Y DE RENTABILIDAD CORPORATIVA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE CABAL*
Plazo	*CUARENTA Y NUEVE (49) DÌAS*
Valor Total del Contrato	*$ 20.000.000*
Valor del Periodo del Informe	*$ 7.794.500*
Fecha de Inicio	*13 de Noviembre de 2025*
Fecha de Terminación	*31 de Diciembre de 2025*
Plan, Programa o Proyecto	*Fortalecimiento en los procesos de gestión y dirección de la administración pública en el Municipio de Santa Rosa de Cabal.*
Fecha de Terminación Final	*31 de Diciembre de 2025*
Supervisor (a)	*SANDRA MILENA LOAIZA DUQUE*
Subsecretaría	*Desarrollo Rural y Agropecuario*
Supervisor	*SEBASTIAN RUIZ SOTO*
Subsecretario	*Bienes y Servicios Generales*
Supervisor	*SANTIAGO RAMIREZ VALLEJO*
Secretario	*Hacienda y Finanzas Públicas*
Supervisor	*DUBERNEY GUTIERREZ ZAPATA*
Secretario	*Desarrollo social*

Supervisor	*ADRIAN MAURICIO CARDOZO GONZALEZ*
Secretario	*Planeación*
Disponibilidad	*1178*
Registro Presupuestal	*2050*
Rubro	*2.1.2.02.02.008*

2. DESARROLLO DEL CONTRATO

OBJETIVOS O ALCANCES DEL CONTRATO	ACTIVIDAD DESARROLLADA	REGISTRO	OBSERVACIONES
1. Realizar el avalúo comercial de tipo corporativo, de los bienes inmuebles que solicite el municipio para la ejecución de sus proyectos, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante en los casos que se requiera, utilizando la metodología vigente, de conformidad con las condiciones técnicas determinadas EN EL ANEXO TÉCNICO. **Los predios objeto de avalúo serán informados a medida que surja la necesidad para la entidad contratante.**	Durante el período comprendido entre el 13 de noviembre de 2025 y el 15 de diciembre de 2025, en cumplimiento del Contrato No. 948-2025, se realizaron los siguientes avalúos comerciales corporativos, aplicando metodologías reconocidas por la Resolución 620 de 2008 del IGAC, bajo estándares IVSC, NIIF y conforme a la Ley 1673 de 2013: **AVALÚO No. 1** Tipo de bien: Apartamento Ubicación: KR 23 # 23 – 88 Apto 302 Piso 3 – Edificio WIMA PH Matrícula Inmobiliaria: 296-77693 Fecha de visita: 26-11-2025 Fecha de informe: 01-12-2025 Área privada: 46,61 m² Área construida: 57,29 m² Metodología aplicada: Método de Comparación o Mercado Valor comercial determinado (Numeral 17.4): $192.172.500 **AVALÚO No. 2** Tipo de bien: Apartamento Ubicación: KR 23 # 23 – 88 Apto 402 Piso 4 – Edificio WIMA PH Matrícula Inmobiliaria: 296-77695 Fecha de visita: 26-11-2025 Fecha de informe: 01-12-2025 Área privada: 46,61 m² Área construida: 57,29 m² Metodología aplicada: Método de Comparación o Mercado	Se realizó la entrega formal de cuatro (4) informes de avalúo comercial, correspondientes a los inmuebles relacionados en el presente informe, mediante correo electrónico institucional dirigido a la Secretaría Administrativa del Municipio de Santa Rosa de Cabal, dentro del período contractual establecido.	Las actividades se ejecutaron conforme a lo establecido en el objeto contractual y dentro del período reportado.

	Valor comercial determinado (Numeral 17.4): $192.172.500 **AVALÚO No. 3** Tipo de bien: Lote de terreno rural con construcción Nombre del predio: El Pleito Matrícula Inmobiliaria: 296-17682 Fecha de visita: 26-11-2025 Fecha de informe: 03-12-2025 Área total: 116 hectáreas + 6.000 m² Área construida: 1.325 m² Metodología aplicada: • Método de comparación de mercado para el terreno • Método de reposición a nuevo con depreciación para construcciones • Aplicación de criterios ambientales. Valor comercial determinado (Numeral 17.4): $2.101.978.982 **AVALÚO No. 4** Tipo de bien: Lote de terreno rural con construcción Nombre del predio: Irlanda Mantelina Matrícula Inmobiliaria: 296-28159 Fecha de visita: 26-11-2025 Fecha de informe: 03-12-2025 Área total: 87 hectáreas Área construida: 54 m² Metodología aplicada:		

	• Método de comparación de mercado • Aplicación de criterios ambientales. Valor comercial determinado (Numeral 17.4): $1.530.185.580 **PERFIL DEL EQUIPO AVALUADOR:** Los avalúos fueron ejecutados bajo modalidad corporativa por peritos debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), así: Gustavo Forero González Contador Público – Esp. Negocios Internacionales RAA AVAL-10022018 – A.N.A Juan Camilo Varela Ochoa Tecnólogo en Obras Civiles RAA AVAL-1053837398 – A.R.A.V Los avalúos fueron expuestos y sustentados en Comité de Avaluadores, quedando certificados como Avalúos Corporativos, conforme a la Ley 1673 de 2013.		
2. Entregar en medio físico y magnético el resultado del avalúo, incluyendo fotografías del inmueble objeto de este.	Durante el período reportado se realizó la remisión de los cuatro (4) informes de avalúo comercial correspondientes a los inmuebles descritos en el presente informe, en formato digital (PDF), mediante correo electrónico institucional dirigido a la Secretaría Administrativa del Municipio de Santa Rosa de Cabal.	Se realizó la entrega formal de cuatro (4) informes de avalúo comercial, correspondientes a los inmuebles relacionados en el presente informe, mediante correo electrónico institucional dirigido a la Secretaría Administrativa del Municipio de	Las actividades se ejecutaron conforme a lo establecido en el objeto contractual y dentro del período reportado.

	Los informes entregados contienen la totalidad de los componentes técnicos exigidos en el Anexo Técnico del contrato. Se anexan como soporte los correos electrónicos de remisión correspondientes. 	Santa Rosa de Cabal, dentro del período contractual establecido.	
3. Entregar a la entidad los avalúos que requiera de acuerdo con lo establecido en el objeto, los alcances y las condiciones técnicas exigidas, de acuerdo con el estudio previo, el pliego de condiciones electrónico y anexo técnico.	Los avalúos comerciales realizados durante el período reportado fueron elaborados conforme a las condiciones técnicas establecidas en el estudio previo, el pliego de condiciones y el anexo técnico del Contrato No. 948-2025. Cada informe fue estructurado incluyendo identificación física y jurídica del inmueble, metodología aplicada, análisis de mercado, memorias de cálculo y	Se realizó la entrega formal de cuatro (4) informes de avalúo comercial, correspondientes a los inmuebles relacionados en el presente informe, mediante correo electrónico institucional dirigido a la Secretaría Administrativa del Municipio de Santa Rosa de Cabal, dentro del período contractual establecido.	Las actividades se ejecutaron conforme a lo establecido en el objeto contractual y dentro del período reportado.

	determinación del valor comercial, en concordancia con la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia. Los informes fueron entregados oportunamente a la entidad contratante.		
4. El avalúo técnico colegiado debe ser ejecutado por peritos avaluadores debidamente acreditados ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) que fueron aportados como personal mínimo dentro de la propuesta.	Los avalúos comerciales realizados durante el período reportado fueron ejecutados bajo modalidad corporativa por peritos avaluadores debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), conforme a lo exigido en la Ley 1673 de 2013. Los informes incluyen la identificación, firma y número de registro RAA de los profesionales responsables, dejando constancia de su habilitación para el ejercicio de la actividad valuatoria. 	Identificación y firma de los peritos avaluadores con su respectivo número de Registro Abierto de Avaluadores (RAA), conforme consta en los informes entregados.	Las actividades se ejecutaron conforme a lo establecido en el objeto contractual y dentro del período reportado.

			
5. El avalúo de los inmuebles se efectuará de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de actividades de los Avaluadores.	Para la elaboración de los avalúos comerciales se aplicaron las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, la Ley 1673 de 2013, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás normas técnicas que regulan la actividad valuatoria en Colombia. La determinación del valor comercial se realizó mediante la aplicación del método de comparación o mercado y, para el caso de los predios rurales con construcciones, el método de reposición a nuevo con depreciación, conforme a los lineamientos establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC). Los informes fueron estructurados bajo estándares técnicos reconocidos y conforme a las condiciones exigidas en el Anexo Técnico del contrato.	Aplicación de la normatividad técnica y legal vigente en materia de avalúos comerciales.	Las actividades se ejecutaron conforme a lo establecido en el objeto contractual y dentro del período reportado.

6. Realizar los ajustes respectivos a los avalúos efectuados, ante las observaciones del equipo técnico y jurídico del Municipio, dentro de los 15 días calendario a partir del requerimiento.	Durante el período reportado se atendieron observaciones formuladas por el equipo técnico del Municipio respecto al avalúo del predio rural denominado “El Pleito”. En atención a dichas observaciones, se efectuó la revisión técnica correspondiente, verificando nuevamente los componentes del avalúo relacionados con el análisis de mercado y criterios aplicados para la determinación del valor comercial. Como resultado de esta revisión, se realizaron los ajustes pertinentes dentro del término establecido contractualmente, remitiéndose a la entidad la versión actualizada del informe. Se anexan como soporte los correos electrónicos de remisión del avalúo ajustado. 	Revisión técnica y ajuste del avalúo del predio rural “El Pleito”, con remisión de versión actualizada a la entidad.	El ajuste realizado correspondió a revisión técnica conforme a observaciones formuladas por la entidad, atendidas dentro del término contractual.
7. Entregar al supervisor del contrato, los informes de los avalúos de los bienes inmuebles con la totalidad de la información requerida y en los términos que se encuentran según las condiciones técnicas.	Los informes de avalúo comercial correspondientes a los inmuebles relacionados fueron entregados al supervisor del contrato, incluyendo la totalidad de la información técnica exigida en el Anexo Técnico y conforme a los términos establecidos contractualmente.	Se realizó la entrega formal de cuatro (4) informes de avalúo comercial, correspondientes a los inmuebles relacionados en el presente informe, mediante correo electrónico institucional dirigido a la Secretaría Administrativa del Municipio de	Las actividades se ejecutaron conforme a lo establecido en el objeto contractual y dentro del período reportado.

	Cada informe contiene los elementos requeridos para la determinación del valor comercial, así como la identificación del bien, análisis de mercado, metodología aplicada y certificaciones correspondientes.	Santa Rosa de Cabal, dentro del período contractual establecido.	
8. Atender los requerimientos de las autoridades de control con respecto al proceso de elaboración de avalúos.	Durante el período reportado se atendió citación realizada por el Concejo Municipal de Santa Rosa de Cabal, en sesión de las Comisiones 2 y 3, llevada a cabo el día 15 de diciembre de 2025. En dicha sesión se realizó la sustentación técnica de los avalúos correspondientes a los apartamentos del Edificio WIMA PH y al predio rural denominado “El Pleito”, atendiendo las inquietudes formuladas por los concejales respecto a la metodología aplicada, los criterios de valoración y la determinación del valor comercial.	Sustentación técnica de los avalúos ante el Concejo Municipal de Santa Rosa de Cabal.	Actividad desarrollada conforme a citación realizada
9. Coadyuvar al Municipio de Santa Rosa de Cabal en la proyección de las respuestas a las consultas realizadas por otras entidades o personas y que se relacionen con el objeto del contrato, con el visto bueno de la supervisión o de la interventoría.	Durante el período reportado se brindó apoyo técnico al Municipio de Santa Rosa de Cabal en la atención de consultas relacionadas con los avalúos realizados, las cuales fueron remitidas a través de canales de comunicación interna para su correspondiente gestión. El acompañamiento consistió en la emisión de conceptos y aclaraciones técnicas sobre los avalúos elaborados, en coordinación con el supervisor del contrato.	Apoyo técnico mediante comunicación interna en la atención de consultas relacionadas con los avalúos realizados.	Actividad desarrollada en coordinación con el supervisor del contrato.
10. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con el artículo 5º, numeral 4º de la ley 80 de 1993.	Durante la ejecución del contrato se garantizó la calidad técnica de los avalúos realizados, conforme a la normatividad vigente que regula la actividad valuatoria en Colombia.	Certificación de vigencia por un (1) año consignada en cada uno de los informes de avalúo entregados.	

	En cada uno de los informes entregados se incluye certificación expresa donde se indica que el avalúo tiene una vigencia de un (1) año a partir de su fecha de emisión, siempre que no se presenten modificaciones jurídicas, técnicas o económicas que alteren las condiciones analizadas. Dicha certificación se encuentra consignada en el numeral correspondiente a la declaración de cumplimiento dentro de cada informe de avalúo.		Los avalúos cuentan con certificación de vigencia conforme a lo consignado en cada informe.
11. Obrar con lealtad, responsabilidad, idoneidad y oportunidad durante la ejecución del contrato.	Las actividades desarrolladas durante el período reportado fueron ejecutadas conforme a los principios de lealtad, responsabilidad e idoneidad profesional exigidos en la contratación pública. En cada uno de los informes de avalúo entregados se encuentra consignada la declaración de cumplimiento ético e independencia profesional del avaluador, conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y las normas que regulan la actividad valuatoria.	Declaración de cumplimiento ético e independencia profesional consignada en el numeral 20.3 correspondiente a la declaración de cumplimiento dentro de cada informe de avalúo.	Actividad desarrollada conforme a los principios éticos y profesionales aplicables.
12. Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por la entidad para el cumplimiento del objeto contractual.	La información suministrada por el Municipio fue utilizada exclusivamente para el desarrollo de los avalúos contratados, manteniendo la debida reserva y confidencialidad conforme a las condiciones propias del encargo valuatorio. Los documentos e insumos recibidos fueron empleados únicamente para el análisis técnico y la determinación del valor comercial de los inmuebles objeto del contrato.	Uso exclusivo de la información suministrada para el cumplimiento del objeto contractual.	No se presentaron situaciones que comprometieran la confidencialidad de la información.

13. Realizar por su cuenta y riesgo todas las diligencias que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.	Durante la ejecución del contrato se desarrollaron las actividades complementarias necesarias para la adecuada elaboración de los avalúos. Se estableció comunicación previa con los propietarios o responsables de los predios con el fin de coordinar las visitas técnicas. Las visitas presenciales se realizaron en una misma jornada, efectuándose en horas de la mañana la inspección de los predios rurales denominados “El Pleito” e “Irlanda Mantelina”, y en horas de la tarde la visita a los apartamentos 302 y 402 del Edificio WIMA PH. En cada visita se verificaron las condiciones físicas, constructivas y de localización de los inmuebles, así como los aspectos necesarios para el análisis técnico correspondiente.	Coordinación y realización de cuatro (4) visitas técnicas presenciales a los inmuebles objeto de avalúo.	Actividades desarrolladas conforme a programación y coordinación previa con los propietarios de los predios.
14. Mantener los precios ofrecidos durante la ejecución del contrato.	Durante la ejecución del contrato se dio cumplimiento a las condiciones económicas establecidas en la propuesta presentada, manteniéndose los valores ofertados sin modificaciones durante el período reportado. En tal sentido, se proyecta certificación suscrita por el contratista donde consta que las condiciones económicas inicialmente pactadas se mantienen vigentes y no han sido objeto de ajuste o modificación.	Certificación sobre las condiciones económicas ofertadas en el contrato.	No se realizaron modificaciones a los valores inicialmente pactados en el contrato.

ALCALDÍA DE SANTA ROSA DE CABAL

SUBSECRETARÍA DE BIENES Y SERVICIOS GENERALES

CERTIFICACIÓN

Santa Rosa de Cabal,

Yo, JUAN CAMILO VARELA OCHOA, identificado como representante legal de la LONJA PROFESIONALES EN AVALÚOS Y NEGOCIOS INMOBILIARIOS, certifico que durante la ejecución del Contrato No. 948-2025 suscrito con el Municipio de Santa Rosa de Cabal, se mantuvieron las condiciones económicas inicialmente ofertadas en la propuesta presentada, sin que se haya realizado modificación, ajuste o incremento alguno en los valores pactados.

La presente certificación se expide para los fines contractuales pertinentes.

Cordialmente,

JUAN CAMILO VARELA OCHOA
Representante Legal

Supervisor (A): SANDRA MILENA LOAIZA DUQUE
Subsecretaria de Desarrollo Rural y Agropecuario

Supervisor: ADRIÁN MAURICIO CARDOZO GONZALEZ
Secretario de Planeación

Supervisor: SEBASTIAN RUIZ SOTO
Subsecretario de Bienes y Servicios Generales

Supervisor: SANTIAGO RAMIRES VALLEJO
Secretario de Hacienda y Finanzas Públicas

Supervisor: DUBERNEY GUTIERREZ ZAPATA
Secretario de Desarrollo Social

Contratista: Lonja Profesionales en Avalúos y Negocios Inmobiliarios
NIT 901.419.258-1
Juan Camilo Varela Ochoa
Representante Legal