



Bogotá D.C. Septiembre del 2026

Señores
ALCALDÍA MUNICIPAL DE NEMOCÓN

Ref.: DETERMINACIÓN DEL VALOR COMERCIAL PARA FOLIOS DE MATRÍCULAS Y BIENES MUEBLES, SEGÚN REQUERIMIENTO DE LA INSTITUCIÓN.

De acuerdo con su solicitud, le presentamos la propuesta para la elaboración de los avalúos comerciales de los bienes muebles e inmuebles propiedad de la Alcaldía

ALCANCE DEL ESTUDIO TÉCNICO DE AVALÚO

Estudio de valuación orientado a establecer el valor comercial de los bienes muebles e inmuebles relacionados en la presente propuesta.

Nuestro informe técnico de avalúo es un documento legal, apto para ser utilizado como asesoría técnica y profesional en ámbitos como garantía hipotecaria, transacciones comerciales de compraventa, aporte a sociedades, actualización del valor de activos, elemento probatorio en procesos judiciales, entre otros. De acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, su vigencia es de un (1) año.

OBJETIVO DEL ESTUDIO.

Facilitar al cliente la información oportuna y suficiente con relación al valor comercial del inmueble o de los inmuebles.

Proporcionar los valores totales y unitarios determinados mediante la debida aplicación de la metodología valuatoria establecida en el marco jurídico nacional, dando cumplimiento con la Resolución 620 de 2008 IGAC.

Entregar documento de avalúo comercial, que cumpla con todo el contenido técnico y profesional del mismo y sea descifrable para el cliente y/o solicitante.



METODOLÓGIA APLICADA EN AVALUOS:

Se da cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, teniendo además en cuenta la reglamentación y normatividad jurídica establecida en el Decreto 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 388 de Julio 18 de 1.997, Ley 1673 de Julio 19 de 2.013 (Ley del Avaluador), y demás normas concordantes con la actividad valuatoria en Colombia.

Métodos aplicados en avalúos:

- Enfoque o Método de Comparación de mercado.
- Enfoque o Método de Costo de Reposición Depreciado.
- Enfoque o método de Capitalización de Ingresos.
- Enfoque o método (Técnica) Residual.

ÉTICA Y CONDUCTA:

Nuestros informes de avalúo son desarrollados de acuerdo con los principios de ética y conducta establecidos en la Norma NTS S 04 “Código de conducta del valuador”

CONTENIDO MÍNIMO:

Sin perjuicio de incluir nuevos aspectos, dependiendo de la necesidad o complejidad del estudio, nuestros informes de avalúo cumplen con el contenido mínimo de que habla el Decreto 422 de 2.000 y Decreto 1420 de 1.987; complementados con lo establecido en las normas técnicas sectoriales NTS I 01 “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles urbanos”, NTS I 02 “Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles rurales”, entre otros.

INSUMOS

Para el desarrollo del informe de avalúo se requiere de toda la información documental disponible, o por lo menos los siguientes documentos:

- Escrituras Públicas.
- Certificado de tradición del inmueble, no mayor a un mes.
- Planos del predio si existen.
- Licencias y modificatorias si existen.
- Certificados de uso de suelo, no mayor a un mes.
- Base de datos de los bienes muebles



ENTREGABLES

Se entrega dos informes por predio objeto de avalúos, un informe técnico de avalúo valor comercial y un informe de avalúo valor NIIF vía electrónica, por inmueble objeto de estudio valuatorio.

PROFESIONALES A CARGO

Los avalúos en LOS ROSALES, son realizados por nuestros avaluadores profesionales calificados y certificados por el Registro Abierto de Avaluadores –RAA.

EXPERIENCIA

Los Rosales Constructora Inmobiliaria SAS, en sus 14 años ha participado en la asesoría y realización de estudios valuatorio para diferentes empresas comerciales del país, en avalúos urbanos, bajo normas NIIF, Renta, rurales, avalúos especiales, entre otros.

Entre nuestros principales clientes se encuentran entidades Bancarias como Grupo Bancolombia, Banca Mía, y Caja Honor, para los cuales realizamos diferentes tipos de avalúos, de acuerdo con el requerimiento, con cobertura nacional.

PROPUESTA ECONÓMICA

La presente propuesta económica, va encaminada a la realización del estudio de los avalúos:

UBICACIÓN	DETALLE	VALOR SIN IVA INCLUIDO	VALOR DEL IVA	VALOR INCLUYENDO IVA
NEMOCÓN – CUNDINAMARCA	Realizar avalúos comerciales para (355) Bienes Muebles que forman Parte del Equipo de Computo	\$ 31.062.500	\$ 5.901.875	\$ 36.964.375
	Realizar avalúos comerciales para (25) Bienes Muebles que forman Parte de vehículos	\$ 9.460.784	\$ 1.797.549	\$ 11.258.333
	Realizar avalúos comerciales para (30) Bienes Muebles que forman Parte de maquinaria	\$ 12.750.000	\$ 2.422.500	\$ 15.172.500
	Realizar avalúos comerciales para (3056) Bienes Muebles que forman Parte de artículos de planta	\$ 33.551.824	\$ 6.374.847	\$ 39.926.671
	Realizar avalúos comerciales para (96) Predios Urbanos	\$ 34.089.412	\$ 6.476.988	\$ 40.566.400



	Realizar avalúos comerciales para (26) Predios Rurales	\$ 13.261.810	\$ 2.519.744	\$ 15.781.554
TOTALES		\$ 134.176.330	\$ 25.493.503	\$ 159.669.833

SON: Ciento cincuenta y nueve millones seiscientos sesenta y nueve mil ochocientos treinta y tres pesos MCTE. (\$159.669.833).

Forma de pago: anticipo del 100% del valor cotizado a la solicitud del servicio valuatorio. Bancolombia, Cuenta corriente #94402097845 a nombre de LR SAS. LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS NIT.900.441.334-1.

VIGENCIA: Esta propuesta tiene una vigencia de 6 meses.

Esta solicitud la pueden realizar presencialmente en nuestras oficinas ubicada en la ciudad de Bogotá CALLE 151 # 18 A -34 of.505 Edificio San Telmo, de igual forma puede solicitarlo por medio de los siguientes correos electrónicos: avaluos@losrosales.com y cesar.jimenez@losrosales.com Teléfonos: 3046401610 PBX: 6019159007 ext.100.

Atentamente,

CESAR ALFONSO JIMENEZ QUINTERO
Gerente | Área de Dirección

Sign ID: 621eebd5

LOS ROSALES CONSTRUCTORA INMOBILIARIA SAS
PBX: 6019159007 Ext. 100 Email: gerencia@losrosales.com

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA S.A.S