Medellín, octubre 22 de 2026

Señor(es):
MUNICIPIO DE EBEJICO
Ebéjico- Antioquia

De acuerdo con la solicitud del interesado, nos permitimos presentar la cotización del servicio de Avalúo Comercial Corporativo, elaborado de conformidad con las normas vigentes y aplicables en la materia (Resolución 0941 de 2026):

Descripción	Cantidad
LOTE MI 029-8614	1
LOTE MI 029-21828	1

COMPETENCIA.

Para establecer el valor comercial de los inmuebles objeto de la presente solicitud, es necesario realizar un Avalúo Comercial Corporativo, mediante el cual se determinará su valor de mercado, de conformidad con la normativa y metodología aplicables.

DEFINICION:

AVALUO COMERCIAL ***(Anexo Técnico Resolución 0941 de 2026 Capítulo 1. Glosario):***
Es el precio más probable por el cual un predio se ofertaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, sabiendo las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO:

Realizar el avalúo comercial Corporativo de Inmuebles ubicado en el/los municipio(s) de Ebéjico, teniendo en cuenta las especificaciones y documentos que suministre el SOLICITANTE/CONTRATANTE de los avalúos.

VIGENCIA DE LA COTIZACIÓN:

La vigencia de esta Cotización será por el término de Treinta (30) días calendario.

METODOLOGÍA:

- Se practicará visita de inspección ocular para verificar su existencia, localización, topografía, área, uso actual del suelo, vías de comunicación, infraestructura disponible y su estado, además de todos los demás datos que tengan que ver con el valor de dicho inmueble.

- Se analizarán los documentos de propiedad, listados y demás información, para comparar con los datos obtenidos en la visita de inspección ocular.

- El método valuatorio en ese caso está indicado el Título I, II y III de la Resolución 0941 del 31 de julio de 2026 (IGAC), Método de Mercado o comparación y de Renta además del Método de Costo de Reposición y Método (Técnica) Residual.
- Se elaborará y entregará un informe que contenga los datos obtenidos, consideraciones y valores hallados, y un Formulario Único de Avalúo (FUA), con un registro fotográfico ilustrativo que apoye la comprensión de los informes escritos (Título II, Capítulo II, Articulo 13 y 14 Resolución IGAC 0941 de 2026).

MARCO NORMATIVO:

- Ley 388 de 1997: “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.”

- Ley 1673 de 2013: “Por el cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.”
- Decreto 1420 de 1998: “Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1988, que hacen referencia al tema de avalúos.”
- Resolución 0941 de 026 del IGAC: “Por la cual se fijan métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al capítulo 3 del título del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones”.

FORMA DE PAGO:

EL SOLICITANTE/CONTRATANTE, pagará al AVALUADOR de la siguiente manera:

- 50 % al inicio del contrato
- El saldo a la finalización

PLAZO DE ENTEGA:

30 días hábiles a partir de la firma del contrato y el pago del anticipo

SE INCLUYE PÓLIZA PARA EL MANEJO DEL ANTICIPO

OBLIGACIONES DEL AVALUADOR:

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

- Realizar el avalúo comercial Corporativo de Inmuebles ubicados en el/los municipio(s) de Ebéjico.
- Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia del avalúo comercial (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlo para fines de terceros sin la autorización expresa del SOLICITANTE/CONTRATANTE y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes.
- Defender en todas las actuaciones los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
- Informar oportunamente de cualquier petición o amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses del SOLICITANTE/CONTRATANTE
- Se asume los costos y demás gastos ocasionados en la ejecución del contrato en esta diligencia Valuatoria.
- Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio digital.
- Cumplir con las técnicas Valuatorias establecidas en la Resolución IGAC 0941 de 2026.
- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

- Exigir al AVALUADOR la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, así como la información que considere necesaria para el desarrollo del mismo.
- No solicitar el mismo Avalúo salvo cuando haya vencido el plazo legal del Avalúo contratado. Artículo 12° y 19° y el parágrafo único del Decreto 1420 de 1998.
- Adelantar las acciones conducentes a obtener las indemnizaciones por los daños que sufra el SOLICITANTE/CONTRATANTE en desarrollo o con ocasión del servicio prestado. Artículo 11° del decreto 1420 de 1998.
- Requerir al AVALUADOR para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
- Pagar cumplidamente los valores pactados.
- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo con la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

DISPOSICIONES GENERALES:

- **NO VÍNCULO LABORAL. EL AVALUADOR** bajo este documento hace constar que no es vinculante laboralmente con el SOLICITANTE/CONTRATANTE por ello el AVALUADOR reconoce y renuncia a cualquier Vínculo Laboral que a partir de la firma de este contrato se pudiera establecer.

- **IMPUGNACIÓN Y/O REVISIÓN DEL AVALÚO**. El SOLICITANTE/CONTRATANTE, podrá pedir la revisión y/o la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de entrega del informe de Avalúo. Artículo 15° Decreto 1420 de 1998.
- **REVISIÓN DEL AVALÚO**. La revisión del Avalúo la hará el AVALUADOR, una vez el SOLICITANTE/CONTRATANTE fundamentado en consideraciones técnicas así lo solicite. Artículo 16° Decreto 1420 de 1998.
- **OBJECIONES Y ACLARACIONES**. Dentro de los quince (15) días siguientes, hará su pronunciamiento sobre la revisión planteada. Artículo 17° Decreto 1420 de 1998.
- **IGAC.** La impugnación del Avalúo, lo hará el SOLICITANTE/CONTRATANTE ante el INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, una vez el mismo SOLICITANTE se fundamente en consideraciones técnicas al respecto. Artículo 16° y 17° parágrafo 1° y 2°, del Decreto 1420 de 1998.
- **DOCUMENTO DIGITAL.** Este documento en forma digital no está firmado, solo estará firmado el documento físico que se entrega al SOLICITANTE/CONTRATANTE.

DOCUMENTACION SUMINISTRADA.

AVALUO POR NORMA:

- Escritura Pública
- Ficha Catastral.
- Certificado de Libertad
- Usos del suelo
- Planos

PROPUESTA ECONOMICA:

El valor de los Honorarios del Servicio de Avalúo producto de esta cotización será el siguiente:

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA HA	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR TOTAL IVA INCLUIDO
1	LOTE DE TERRENO	1	029-8614	2	$ 2.941.176,47	$ 558.824	$ 3.500.000
2	LOTE DE TERRENO	1	029-21828	2	$ 2.941.176,47	$ 558.824	$ 3.500.000
VALOR TOTAL					**$ 5.882.352,94**	**$ 1.117.647**	**$ 7.000.000**

Esperamos que nuestra cotización sea de su completo agrado.

Cordialmente,

RUBEN FRANCO MEDINA

Representante Legal