Tuluá, Septiembre 4 de 2026

Señores
ALCALDIA MUNICIPAL
Bugalagrande – Valle

Asunto: Cotización de avalúos comerciales y topografía.

Cordial saludo,

Por medio de la presente y de acuerdo a su solicitud, nos dirigimos a ustedes con el fin de presentar cotización para la elaboración de avalúos comerciales y realizar la topografía de un predio denominado EL CHURRUBI ubicado en la Vereda Campo Alegre del corregimiento de Ceilán en Bugalagrande y un predio denominado SANTA TERESA ubicado en el corregimiento de Tochecito de Tuluá; con base en el requerimiento prioritario de enajenación o compensación de predios rurales de interés hídrico manifestado por la Administración Municipal, bajo los lineamientos de la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 1420 de 1998.

Estos informes serán efectuados realizados por Avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y en el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) entidad certificada por la USN AVSA la cual a su vez pertenece a el IVS (International Valuation Satandars).

Los informes de avalúo se realizarán dando cumplimiento a las normas: Serie 100 de los IVS:

- IVS 101 Conceptos generales y principios
- IVS 102 Enfoque de Valuación
- IVS 103 Base de Valor
- IVS 104 Alcance del Trabajo
- IVS 105 Reporte de Valuación

Y bajo las Normas Técnicas Sectoriales (NTS):

- NTS I 01 Contenido de informes de valuación de bienes inmuebles
- NTS S 03 Enfoques de valuación
- NTS S 04 Código de conducta del valuador

Los informes incluirán la siguiente información:

a. Una identificación real de la propiedad

b. Identificación de los derechos de propiedad, esto es cada activo con su título de propiedad
c. Descripción de las bases o tipo de valoración realizada.
d. La fecha para la cual aplica el avalúo y la fecha estimada de reporte
e. Identificación del alcance, extensión de la valuación y del reporte
f. Una identificación de cualquier contingencia y limitaciones bajo las cuales el reporte fue desarrollado.

Los informes de avalúo contienen los siguientes datos:

* Propósito
* Aspecto físico
* Terreno (localización, zonificación de acuerdo al EOT, accesos, áreas y forma, linderos, servicios)
* Aspecto económico
* Consideraciones
* Registro fotográfico
* Certificado de registro abierto de Avaluadores

Para la topografía:

- ✓ Levantamiento topográfico del predio “El Churrumbi” con un área aproximada de 23,6 hectáreas, ubicado en la vereda Campo Alegre del Corregimiento de Ceilán jurisdicción del municipio de Bugalagrande.
- ✓ Levantamiento topográfico del predio “Santa Teresa” con un área aproximada de 10 hectáreas, ubicado en el corregimiento de Tochecito jurisdicción del municipio de Tuluá.

Alcance

- ✓ Se hará amarre geodésico a coordenadas IGAC sistema Magna Sirgas origen Único Nacional, se dejarán dos (2) mojones de segundo orden fundidos en concreto con placa informativa y varilla de acero para posicionar.
- ✓ Se hará levantamiento de linderos, vías, fuentes hídricas, área de segundo turno como bosques, potreros, cultivos y cualquier otro uso de suelo.

PRODUCTO A ENTREGAR

Se entregará una carpeta que contiene planos, carteras, fichas, archivos rinex, registro fotográfico t demás documentos que avalan el trabajo.

ITEM	DESCRIPCION	UND	CANT	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	**Componente Principal: Avalúos Comerciales Corporativos de Alta Complejidad.** Elaboración dictámenes periciales oficiales para la determinación del valor comercial de los predios requeridos por el municipio. Incluye análisis del mercado inductivo, inspección técnica de campo, ponderación de variables de entorno físico-económico y examen riguroso de antecedentes de tradición y libertad como insumo directo de valoración predial.	Un	2	$9.800.000	$19.600.000
2	**Componente Complementario: Soporte Topográfico, Planimétrico y Rectificación de Cabidas.** Comisión técnica de topografía georreferenciada para la verificación de linderos naturales, levantamiento de perfiles altimétricos, concordancia físico-jurídica del área y generación de planos digitales de soporte indispensables para la incorporación precisa dentro del informe final de avalúo.	Un	2	$6.700.000	$13.400.000
3	**Componente Complementario: Acopio Documental y Tasas Registrales (Estudio de Títulos).** Gestión, adquisición y pago de derechos notariales y registrales para la observación de certificados de tradición (VUR) y copias de escrituras públicas matrices indispensables para el análisis predictivo de la tradición.	Un	2	$500.000	$1.000.000
VALOR TOTAL DE LA OFERTA INTEGRAL DEL AVALÚO				**$34.000.000,00**	

EQUIPOS
3 GPS
1 Estación total
1 Vehículo
1 computador
Equipo menor

PERSONAL
1 topógrafo
2 cadeneros
1 dibujante

Se certifica experiencia y profesionalismo del señor OSCAR HERNANDO PELAEZ PARRA, identificado con la cédula de ciudadanía Nº 16.343.166, el cual se encuentra inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores - RAA con número de avaluador Aval-16343166.

DOCUMENTOS SOLICITADOS PARA EL INFORME
- ✓ Certificados de Tradición de los predios
- ✓ Copia de Escrituras

- ✓ Impuesto Predial
- ✓ Uso de Suelo

Y cualquier otro documento adicional que puedan aportar.

VALOR DE LOS HONORARIOS: El valor de los honorarios será así:
Topografía $19.000.000,00
Avalúos $15.000.000,00
Para un total de TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE ($34.000.000,00) incluido IVA.

TIEMPO DE ENTREGA: Treinta (30) días calendario después de realizada la visita a los predios y de tener la documentación completa.

FORMA DE PAGO: 50% a la aceptación de esta cotización previa entrega de la documentación requerida y 50% contra entrega de los respectivos informes.

Para cualquier inquietud o información al respecto con mucho gusto lo atenderemos.

Cordialmente,

LEONARDO FABIO RAMIREZ PEREZ
Representante Legal
CONSTRUAMBIENTAL S.A.S.