Santiago de Cali, 27 de agosto del 2026

Señores
Alcaldía de Bugalagrande
Atn. Dr. Jhon Alexander Trujillo
Planeación
La Ciudad

REF: Propuesta de Avalúos Comerciales y topografía

Por medio de la presente y de acuerdo a su comunicación, nos dirigimos a usted con el fin de dar respuesta a su solicitud de elaborar unos avalúos comerciales y realizar la topografía de un predio ubicado en la vereda Campo Alegre corregimiento de Ceilán en Bugalagrande denominado EL CHURRUMBI y un predio ubicado en el corregimiento de Tochecito en Tuluá denominado SANTA TERESA, en el Valle del Cauca.

Estos informes serán efectuados por el comité de Avalúos de **HAGROAVAL SAS** liderado por el Ingeniero Hernán Sánchez Arbeláez, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y Valuador Panamericano No. 2202.

Los informes de avalúo serán 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 Standards).

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

- IVS 101 Conceptos generales y principios.
- IVS 102 Enfoques de Valuación
- IVS 103 Bases de Valor.
- IVS 104 Alcance de Trabajo.
- IVS 105 Reporte de Valuación

Y bajo las Normas Técnicas Sectoriales (NTS):

- NTS I 01 Contenido de Informes de Valuación de Bienes Inmuebles Urbanos
- NTS S 03 Contenido de Informes 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, estos es cada activo con su título de propiedad.
c. El uso o propósito que quiera dársele al estudio, así como la información relacionada, y la identificación de cualquier subcontratista que se haya usado en el proceso, describiendo la participación del mismo.
d. Descripción de las bases o tipo de valoración realizada.
e. La fecha para la cual aplica el avalúo y la fecha estimada de reporte.
f. Identificación del alcance, extensión de la valuación y del reporte.
g. 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 POT, Accesos, área y forma, Linderos, servicios)
- Aspecto Económico
- Vecindario.
- Consideraciones
- Registro Fotográfico.
- Certificado de Registro Abierto de Avaluadores
- Certificado Valuador Panamericano.

Para la topografía:
- Levantamiento topográfico de predio El Churrumbi con un área aproximada de 23.6 hectáreas, ubicado en la vereda Campo Alegre en el corregimiento de Ceilán jurisdicciones del municipio de Bugalagrande.

- Levantamiento topográfico de predio Santa Teresa con un área aproximada de 10 hectáreas, en el corregimiento de Tochecito jurisdicciones del municipio de Tuluá.

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

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	$10.500.000	$21.000.000
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	$7.000.000	$14.000.000
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	$600.000	$1.200.000
VALOR TOTAL AVALÚOS					**$36.200.000,00**

PRODUCTOS A ENTREGAR

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

EQUIPOS

3 GPS
1 Estación total
1 Vehículo
1 Computador
Equipo menor

PERSONAL

1 Topógrafo
2 Cadeneros
1 Dibujante

Se certifica experiencia y profesionalismo bajo certificado N° 0526 del Registro Nacional de Avaluadores acreditado por la ONAC perteneciente a su vez al IVS el cual certifica que el Sr. Hernán Alonso Sánchez Arbeláez bajo RNA N° 3201 puede realizar avalúos en sus 13 categorías, a su vez el certificado N° Aval-

16763523 expedido por el RAA (Registro Abierto de Avaluadores), Valuador Panamericano No. 2202, la señora Ana Milena Valdés González bajo RNA No. 3584 puede realizar avalúos en sus 13 categorías, a su vez el certificado No. Aval-31476705 expedido por el RAA (Registro Abierto de Avaluadores), el Sr. Alirio Alexander Rivera bajo RNA No. 3049 puede realizar avalúos en sus 13 categorías, a su vez el certificado No. Aval-94496100 expedido por el RAA (Registro Abierto de Avaluadores), la señora Mónica Ceballos Collazos bajo el RAA No. Aval-31955429 puede realizar avalúos urbanos, rurales, intangibles especiales, ambientales, Miguel Zapata Topografo, el señor Javier David Sánchez como asistente de avalúos y el Doctor Julio Cesar Arenas Rojas abogado con Tarjeta Profesional No. 319040 del C. S. de la J.

DOCUMENTOS SOLICITADOS PARA EL INFORME: Fotocopia de Certificado de Tradición, escrituras, predial, uso del suelo y cualquier otro documento adicional que puedan aportar.

VALOR DE LOS HONORARIOS: El valor de los honorarios seria así:
Por topografía: $19.000.000.
Por avalúos: $15.000.000
Para un total de TREINTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE **($34.000.000,00)** más IVA si es el caso.

TIEMPO DE ENTREGA: 30 días hábiles después de realizada la visita al predio 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 en los teléfonos que aparecen a pie de página.

Cordialmente,



ING HERNAN A. SANCHEZ ARBELAEZ
C.C. 16.763.523
GERENTE GENERAL
HAGROAVAL SAS