AURE
CONSULTORIAS & AVALUOS S.A.S.
EXPERIENCIA SOLIDEZ Y SERVICIO

ANAV
CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

PROPUESTA ECONOMICA

CONSULTORIA PARA LA REALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES Y DE SERVIDUMBRES DE ACUERDO A LA NECESIDAD; UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA – CUNDINAMARCA.

CL 19B No, 81B-45 TORRE 3 OFICINA 302
Aure.avaluos@gmail.com
3133724545

AURE
CONSULTORIAS & AVALUOS S.A.S.
EXPERIENCIA SOLIDEZ Y SERVICIO

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

1. PRESENTACIÓN Y RESEÑA DE LA EMPRESA

Es motivo de orgullo para la Empresa **AURE CONSULTORIAS & AVALUOS SAS,** presentar a su consideración nuestros servicios para llevar a cabo **CONSULTORIA PARA LA REALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES Y DE SERVIDUMBRES DE ACUERDO A LA NECESIDAD; UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA – CUNDINAMARCA.**

La empresa AURE COSNULTORIAS & AVAUOS SAS. Es una Empresa Comercial del sector Privado, con la misión de desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a la prestación de toda clase de servicios relacionados con la administración de bienes inmuebles, avalúos comerciales, avalúos de renta, avalúos indemnizatorios, avalúos para garantías hipotecarias, consultorías para proyectos urbanísticos, gestión predial, topografías, gerenciamiento de proyectos de construcción, estudio de títulos e interventoría.

Uno de los objetos de la Empresa es realizar estudios jurídicos y económicos en los procesos de formaciones, actualizaciones y conservación catastral, levantamientos topográficos en coordinación con las autoridades establecidas por la Ley, Avalúos de bienes, gestión predial y ambiental, gerenciamiento de proyectos de construcción e interventoría.

Finalmente, es pertinente manifestarle que contamos con la capacidad técnica, financiera y humana, teniendo un equipo de especialistas que conoce técnica, social y jurídicamente la importancia de la ejecución de obras de utilidad pública.

2. INFORMACIÓN GENERAL DE LA EMPRESA.

RAZÓN SOCIAL	AURE CONSULTORIAS & AVALUOS SAS
NIT	901236433-8
DIRECCIÓN	Calle 19B No. 81b-45 Torre 3 Oficina 302
TELÉFONOS	6455323 - 3133724545
CORREO ELECTRONICO	Aure.avaluos@gmail.com
REPRESENTANTE LEGAL	LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ

AURE
CONSULTORIAS & AVALUOS S.A.S.
EXPERIENCIA SOLIDEZ Y SERVICIO

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

OBJETO	La Empresa AURE CONSULTORIAS & AVALUOS SAS tiene como objeto desarrollar, celebrar y ejecutar actos, negocios y operaciones inherentes a la Administración de bienes inmuebles públicos y privados, la administración de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal y la contratación de los servicios inherentes a ello, tales como mantenimiento, servicio de aseo y vigilancia, La operación catastral y gestión predial y ambiental, avalúos de bienes, Consultoría, estudios, diseños, gerenciamiento y ejecución de proyectos de obra civil, construcción e interventoría, proyectos de infraestructura y servicios tecnológicos, gestión documental.
COBERTURA	En el Departamento de Cundinamarca y en todo el territorio Nacional.
VIGENCIA	Indefinida.

El compromiso con nuestros clientes es brindar un servicio integral teniendo en cuenta las necesidades específicas de cada uno de ellos y la disponibilidad económica.

Portafolio de servicios:

- Administración de bienes inmuebles públicos y privados, la administración de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal y la contratación de los servicios inherentes a ello, tales como mantenimiento, servicio de aseo y vigilancia.
- La operación catastral y gestión predial y ambiental, avalúos de bienes.
- Consultoría, estudios, diseños, gerenciamiento y ejecución de proyectos de obra civil, construcción e interventoría, proyectos de infraestructura y servicios tecnológicos, gestión documental.

3. PRINCIPALES CLIENTES

Entidades de Orden Nacional:

- Corporación Autónoma Regional – CAR.
- Superintendencia de Notariado y Registro.
- Instituto Nacional Penitenciario-INPEC.
- Unidad de Restitución de Tierras.
- Unidad para la Atención y Reparación Integral a las Victimas.
- Escuela Superior de Administración Pública
- Empresa Inmobiliaria y de Servicios logísticos de Cundinamarca

Entidades del Departamento de Cundinamarca:

- Secretaría General.
- Secretaría de Transporte y movilidad
- Empresas Públicas de Cundinamarca- EPC.
- Secretaría de Competitividad y Desarrollo Económico.
- Secretaría de Gobierno.
- Secretaría de Medio Ambiente.
- Secretaría de Agricultura.
- Secretaría de Planeación
- Beneficencia de Cundinamarca.
- Instituto de Cultura de Cundinamarca.
- Instituto de Deportes de Cundinamarca.
- Instituto de Concesiones y Construcciones- ICCU
- Empresa de Licores de Cundinamarca.

Municipios del Departamento de Cundinamarca:

- Anapoima,
- Agua de Dios.
- Cáqueza
- Gacheta.
- Girardot.
- Fusagasugá.
- Fómeque.
- Facatativá
- Funza
- La Mesa.
- Mosquera.
- Madrid.
- Quetame.
- Ricaurte,
- Sibaté.
- Soacha.
- Tenjo
- Yacopi

Otras entidades:

- Amarilo SAS.

4. PROPUESTA

OBJETIVO DE LA PROPUESTA:

Realizar el proceso de **CONSULTORIA PARA LA REALIZACION DE AVALUOS COMERCIALES Y DE SERVIDUMBRES DE ACUERDO A LA NECESIDAD; UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA – CUNDINAMARCA.**

ALCANCE DE LA PROPUESTA:

A continuación, presentamos nuestra propuesta para llevar a cabo las actividades propias que permitan la elaboración de Avalúos Comerciales de cada uno de los Bienes a Adquirir.

FASES DE LA GESTIÓN PREDIAL:

Fase de avalúos Corporativos: Es la fase tendiente al estudio y análisis de diversos factores arquitectónicos, urbanísticos, estructurales y de mercado, aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos y territoriales, que permitan realizar la estimación de un precio acorde con el mercado y justo, tanto para el propietario como para la entidad, como posible compradora de una propiedad. Los avalúos se someten a comité de avalúos, utilizando la metodología establecida para tal fin, garantizando así la objetividad en el proceso y el control de calidad respectivo.

- Ley 1673 de 2013
- Resolución 620 de 2008 del I.G.A.C.
- Decreto 1420 de 1998 del I.G.A.C
- Ley 546 de 1999
- Ley 550 de 1999
- Decreto 2649 de 1993

AVALÚOS COMERCIALES

Para la realización de cada avalúo que sea requerido se efectuará visita de inspección y reconocimiento de los predios a avaluar, con acompañamiento del funcionario que defina la Alcaldía o la entidad contratante.

- El avalúo debe contener la Información básica, Información Catastral, Información Jurídica, Características del sector, Características del Inmueble, Normatividad del sector, Método del avalúo, Estudio del Mercadeo, Depreciación de construcciones, Resultado del avalúo, Fuentes consultadas, Certificación del avalúo, Registro fotográfico en medio magnético.
- La realización de los avalúos y estimación de los valores de referencia de la presente propuesta se utilizarán los métodos valuatorio que enmarca la reglamentación definida en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución No. 620 de 2008 IGAC.

- **ACTIVIDAD DE CAMPO:** Mediante visita a cada predio asignado se realizará el estudio, investigación y análisis del sector para determinar el avalúo; las principales labores a realizar en campo son las siguientes:
- Se revisará y estudiará los planos y documentos que proporcione el usuario de acuerdo con los requerimientos de la Empresa AURE CONSULTORIAS & AVALUOS SAS. y del Decreto 1170 de 2015y la Resolución 620 de 2008 del IGAC.
- Visita al predio y al sector.
- Investigación de ofertas en el sector.
- Características físicas del sector.
- Estado, condiciones físicas y destinación del inmueble.
- Tipo de construcción y su concordancia con la norma urbanística del inmueble.
- Estado de las Vías
- Pendiente topográfica
- Infraestructura de servicios públicos (redes de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, gas natural).

ACTIVIDAD DE INVESTIGACIÓN Mediante un proceso investigativo se consultará con las entidades competentes los documentos que permitirán el desarrollo del objeto del contrato y las labores a realizar son:

- Verificación de la norma urbanística que regula el desarrollo del inmueble que le proporcione a La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca.
- Se verificará la clasificación del suelo a que corresponde el inmueble objeto de avalúo.
- Se determinará, presentará e incluirá del avalúo aquellos factores que influyan de manera directa en el valor del inmueble. (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.).
- Se verificarán los documentos suministrados a la Empresa en cuanto a la propiedad de los inmuebles.
- Para el efecto de indemnizaciones, Daño emergente y Lucro cesante se procederá a corroborar la información aportada por los propietarios donde aplique tanto en lo encontrado en campo como lo aportado en documentación que acredite estas afectaciones.

REQUISITOS PARA AVALUOS:

Los requisitos para la elaboración de los avalúos según el Decreto 1170 de 2015 serán:

- Solicitud escrita y firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, informando el motivo del avalúo.
- Identificación del inmueble, dirección y descripción de linderos.
- Copia cédula catastral y valor del avalúo catastral información expedida por la Alcaldía del Municipio.

- Copia del Certificado de libertad y tradición.
- Copia del plano del predio indicando áreas del terreno, construcción y mejoras. (Levantamiento Topográfico)
- Copia de escrituras del inmueble y/o del régimen de propiedad horizontal, condominios, parcelación cuando es el caso.
- Certificación y normas de uso del suelo del predio, expedida por la oficina de planeación.
- Para predios de reserva hídrica anexar copia del estudio técnico correspondiente.
- Los demás que sean requeridos de conformidad con la especificación de cada encargo valuatorio puntual.

PROPUESTA ECONOMICA

Municipio	Nombre del Predio	Cantidad	Vr. Unitario Avaluo Comercial
la Vega	A Solicitud	12	$ 3.345.000
Subtotal			$ 40.140.000
I.V.A. 19%			$ 7.626.600
Valor Total			**$ 47.766.600**

Teniendo en cuenta el valor individual por cada Inmueble que se presentó en el cuadro anterior seria de: **CUARENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE. $47.766.600 IVA incluido**.

FORMA DE PAGO:
A Convenir entre las partes.

1. PLAZO DE EJECUCIÓN:
El plazo de ejecución total del contrato es de Dos (2) meses.

Ventajas Jurídicas, Administrativas, Técnicas y Económicas:

- La Empresa AURE CONSULTORIAS & AVALUOS SAS, cuenta con el conocimiento y la experiencia que le garantiza a la Alcaldía Municipal de La Vega, realizar los procesos de adquisición predial, realización de Levantamientos Topográficos, realización de avalúos comerciales con criterios técnicos y jurídicos eficientes, para la toma de decisiones en este caso la compra efectiva de los predios.

AURE
CONSULTORIAS & AVALUOS S.A.S.
EXPERIENCIA SOLIDEZ Y SERVICIO

CORPORACIÓN COLOMBIANA
AUTORREGULADORA DE AVALUADORES

- Optimiza tiempos y recursos en la ejecución del proceso de gestión predial, en la relación costo – beneficio.
- Cuenta con el personal profesional idóneo que facilite el proceso de gestión predial y avalúos comerciales.

Bogotá D.C., a los Veintisiete (27) días del mes de Octubre de 2026

Cordialmente;

LUIS ALEJANDRO RODRIGUEZ GONZALEZ
Gerente
Aure Consultorías & Avalúos sas.

CL 19B No, 81B-45 TORRE 3 OFICINA 302
Aure.avaluos@gmail.com
3133724545

Bogotá D.C., 23 de Octubre de 2026

Señor
FABIO NELSON BERMUDEZ CORREA
Alcalde Municipal
La Vega - Cundinamarca
E.S.D.

OBJETO: COTIZACION PARA LA REALIZACION DE DOCE (12) AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE LA VEGA - CUNDINAMARCA.

Respetados Señores:

El suscrito, **DIDIER ANTONIO OVALLE**; como representante legal de **DEDALO ARQUITECTURA, INGENIERIA Y CONSTRUCCION;** empresa legalmente constituida con domicilio en Bogotá D.C., atendiendo su gentil solicitud de Cotización, presenta a consideración del Municipio de La Vega – Cundinamarca; Cotización formal con las siguientes características:

COSTO DE AVALUOS

INMUEBLE	CANTIDAD	VR UNITARIO	SUBTOTAL
Bien Inmueble	12	$ 3.523.000	$ 42.276.000
I.V.A.		19%	$ 8.032.440
VALOR TOTAL			**$ 50.308.440**

PLAZO DE EJECUCION: 30 Días Calendario

Cordialmente,

DIDIER ANTONIO OVALLE
Representante Legal
DEDALO A.I.C. S.A.S.

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

Bogotá D.C. Octubre de 2026

Doctor
FABIO NELSON BERMUDEZ CORREA
Alcalde Municipal
La Vega - Cundinamarca

Asunto: Propuesta económica para la elaboración de Doce (12) Avalúos Comerciales de Bienes Inmuebles Rurales y Urbanos ubicados en el municipio de La Vega - Cundinamarca.

Respetado Doctor Bermúdez:

Muy cordialmente me dirijo a usted con el fin de ofrecerle nuestro portafolio y amplia experiencia como Arquitectos y en la ejecución de Avalúos Comerciales de Bienes Muebles e Inmuebles; es por ello que nos permitimos dar una pequeña explicación de la especialidad Avalúos Comerciales:

El avalúo es un proceso de investigación, mediante diferentes métodos de acopio de información que se procesa, se analiza y se llega a una conclusión sobre el valor o el precio de un bien. Brinda los elementos de juicios adecuados, suficientes, objetivos, claros y útiles para la toma de decisiones.

Para que un avalúo cumpla con su objetivo debe tener las siguientes características:

- Confiabilidad: Debe estar basada sobre hechos reales y fuentes de información posibles de comprobar.
- Oportunidad: Los elementos de juicio aportados deben contribuir a la decisión con conceptos y datos actuales, basados en hechos aplicables al momento.
- Utilidad: El avalúo debe dar información que sirva para el propósito del usuario, de manera imparcial anotadas potencialidades y restricciones del bien en cuestión.
- Claridad, Debe ser de fácil comprensión, pero ajustado al lenguaje técnico y jurídico en que soportarse la justificación del concepto.

Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com

CAB

CONSTRUCCIONES Y SOLUCIONES S.A.S.

Lonja Nacional de Propiedad Raiz

La Empresa titular de la presenta propuesta se permite ofrecer con la mayor responsabilidad este servicio de asesoría profesional, debidamente certificada por Asolonjas, Fedeasolonjas, con registro nacional de Avaluadores "RAA", apoyados por profesionales idóneos y certificados en Arquitectura e Ingeniería Catastral.

Documentación requerida la cual va a ser analizada para la realización del Informe:

- Copia Escritura Pública
- Copia Impuesto Predial
- Certificado Tradición y Libertad
- Planos (Si existen)
- Certificación de Uso del Suelo (Planeación Municipal)

El valor de la propuesta económica para la elaboración de Doce (12) Avalúos Comerciales será la Siguiente:

La suma de **Cuarenta y nueve millones de pesos mcte. ($49.000.000) Incluido I.V.A. (19%)**; la forma de pago será la acordada entre las partes.

Tiempo de Ejecución:

30 Días Calendario.

Agradezco de antemano la atención a la presente y espero poder colaborar en su eficaz gestión.

Att;

Arq. Nicolás Palacios Gómez
Representante Legal

Calle 83 A No. 115 – 20 Int. 49 Tel. 320 9150087 Bogotá D.C.
Email: cabconstruccionesysoluciones@gmail.com