Santander de Quilichao, Cauca, Septiembre 23 de 2026

Ingeniero
Luis Eduardo Grijalba
Alcalde Municipal
Santander de Quilichao

Cordial saludo,

De acuerdo con la solicitud hecha me permito presentarle cotización del predio ubicado en el Corregimiento de Mondomo de propiedad de la señora Alba Lilia Arenas Rodríguez y el señor Carlos Alberto Londoño González, predio con matricula inmobiliaria 132-21030, el cual cuenta con un área de 25000 m2 y área construida de 329 m2

ALCANCE DEL TRABAJO

El procedimiento normal para el avalúo será el de la obtención y revisión de documentos de tenencia del lote y conocimiento de la naturaleza de los mismos, características intrínsecas y exógenas, estudio de mercado de bienes comparables al avaluado metodología valuatoria y otros complementarios que sirvan para alcanzar de una manera objetiva el concepto de justa valoración final del predio.

METODOLOGÍA PARA EL TRABAJO

La metodología para llevar a cabo el avalúo del lote se hará con base en el Decreto Nacional 1420 de 1998 "*por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 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 1998, que hacen referencia al tema de avalúos*", la Resolución 0941 del 2026 expedida por el IGAC mediante la cual "*se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*", y demás Decretos complementarios que reglamentan la elaboración de avalúos

Conforme la reglamentación vigente, el proceso de avalúo contendrá las siguientes etapas:

- Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

Carrera 10# 12-112 Celular 310 4969760 Santander de Quilichao – E-mail carlosdavidjavier@hotmail.es

- Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien.
- De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, se verificará la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la Alcaldía Municipal, se verificará la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.
- Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo, adelantado directamente por la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.
- Verificación de las medidas del predio.
- En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.
- Realización de estudio de mercado de predios comparables al avaluado y/o encuestas a personas conocedoras del mercado inmobiliario.
- Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, se realizará una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien.

TERMINOS DEL TRABAJO

La dirección y ejecución del trabajo estará directamente bajo la responsabilidad del Ingeniero Perito Avaluador JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES. Para la realización del mismo la entidad solicitante se compromete a suministrarme la documentación requerida para llevar a cabo de una manera eficiente el trabajo.(certificado de tradición, escrituras, planos, recibos de predial, uso de suelo, etc.

El plazo para la entrega del informe de avalúo será de diez (10) dias contados a partir de la legalización del respectivo contrato de Prestación de Servicios.

VALOR DE LA PROPUESTA Y FORMA DE PAGO

El valor de la Cotización es de **TRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE,** representados en los honorarios profesionales, los costos logísticos para el trabajo y los descuentos tributarios y no tributarios que realiza la Administración pública en esta modalidad de contratación.

El pago se realizará a la entrega del informe de avalúo y recibido a satisfacción de por parte de la administración municipal.

Carrera 10# 12-112 Celular 310 4969760 Santander de Quilichao – E-mail carlosdavidjavier@hotmail.es

EXPERIENCIA RELACIONADA

Mi experiencia como Avaluador registrado es de más de 25 años, en trabajos dentro del sector público y privado, con instituciones como el Instituto Geográfico Agustín Codazzi-IGAC, la Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, DIAN, Alcaldías Municipales de Santander de Quilichao, Suárez, Buenos Aires, Caloto, Guachene, Toribio, Jámbalo en el Departamento del Cauca, ESES de El Bordo Patía, Quilisalud, entre otros, desatancándonos con los más altos grados de rigor técnico, responsabilidad y cumplimiento. Para efectos de la verificación sobre la idoneidad a continuación se relacionan algunos de los trabajos realizados en los últimos años:

- Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao – Cauca. Contrato No. 601-2010. Objeto: Realizar la medición y el avalúo comercial de diferentes predios del sector rural que han sido ofertados a la Administración Municipal para ser adquiridos en cumplimiento del Articulo 111 de la Ley 99 de 1993 como áreas de protección de cuencas hidrográficas abastecedoras de acueductos dentro del Municipio de Santander de Quilichao.

- Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao – Cauca. Contrato No. 909-2007. Realizar los avalúos comerciales de diferentes predios de la zona urbana y rural del municipio de Santander de Quilichao, con el fin de adelantar diferentes tramites administrativos y de ejecución de proyectos.

- Alcaldía Municipal de Santander de Quilichao – Cauca. Contrato No. 842-2006. Realizar los avalúos comerciales de seis predios urbanos y rurales dentro del municipio de Santander de Quilichao, que se requieren para diferentes procesos administrativos de la Alcaldía Municipal.
-
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Contrato No. 1013 del 2012. Objeto: perito avaluador externo para realizar avalúos urbanos y rurales en todo el país.

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Contrato No. 1171 del 2013. Objeto: realizar avalúos comerciales a los puntos de investigación de los procesos de determinación de zonas físicas y homogéneas.

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Contrato No. 1429 del 2014. Objeto: realizar avalúos comerciales a los puntos de investigación de los procesos de determinación de zonas físicas y homogéneas del proyecto de actualización catastral 2014.

Carrera 10# 12-112 Celular 310 4969760 Santander de Quilichao – E-mail carlosdavidjavier@hotmail.es

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi . Contrato No. 1527 del 2015. Objeto: realizar avalúos comerciales de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales que le sean requeridos al instituto en cumplimiento de la función misional y en el marco de la ley 1448 de 2011.

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Contrato No. 1606 del 2016. Objeto: realizar avalúos comerciales de bienes inmuebles tanto urbanos como rurales que le sean requeridos al instituto en cumplimiento de la función misional y en el marco de la ley 1448 de 2011

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Contrato No. 1811 del 2018. Objeto: Prestación de servicios profesionales realizar avalúos comerciales a nivel nacional de los bienes urbanos y en la Dirección Territorial Cauca

- Lonja de Propiedad Raíz del Cauca. Periodo 2010-2019. Realizar avalúos comerciales para predios a adquirir en zonas de nacimientos de agua para diferentes municipios de municipios del Norte del Cauca en cumplimiento del Art. 111 de la Ley 99 de 1993 y Art. 210 de la ley 1450 de 2.011.

- Alcaldía Municipal de Guachene-Cauca. Contrato No. 100 del 2016. Objeto: Apoyo a la administración en los avalúos de predios para compra de uso de bienes públicos y para proyectos de desarrollo comunitario

- Alcaldía Municipal de Guachene-Cauca. Contrato No. 263 del 2013. Objeto: Apoyo a la secretaria administrativa y financiera en la elaboración de avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles de propiedad del municipio de Guachene.

- Alcaldía Municipal de Toribio-Cauca. Contrato No. 204 del 2013. Objeto: Prestar los servicios profesionales para realizar el inventario y avalúo técnico de los bienes muebles e inmuebles y vehículos que posee el municipio de Toribio.

- Alcaldía Municipal de Toribio-Cauca. Contrato No. 202 del 2015. Objeto: Prestar los servicios profesionales para realizar el avalúo de propiedad planta y equipos de la Administración Municipal de Toribio- Cauca en los grupos contables 16,17 y 18.

- Alcaldía Municipal de Jámbalo-Cauca. Contrato 123 de 2015. Objeto: prestación de servicios profesionales para realizar el avalúo comercial de 50 predios localizados en el área rural del municipio de Jámbalo, predios a ser titulados por el cabildo indígena de Jámbalo.

Carrera 10# 12-112 Celular 310 4969760 Santander de Quilichao – E-mail carlosdavidjavier@hotmail.es

- Alcaldía Municipal de Suarez-Cauca. Contrato No. 123 de 2015. Objeto: Prestar los servicios profesionales para realizar el avalúo comercial 9 predios correspondientes a las sedes educativas.

- Empresa Social del Estado Hospital Nivel I El Bordo Cauca. Contrato No 119 de 2016. Objeto: Prestación de servicios profesionales en el avalúo comercial de los inmuebles de propiedad de la Empresa Social del Estado Hospital Nivel I El Bordo.

- Alcaldía Municipal de Miranda-Cauca. Contrato No. 1011-11-12-350-2017. Objeto: Realización de diferentes avalúos comerciales de predios rurales y urbanos para el municipio de Miranda .

- Alcaldía Municipal de Jambalo-Cauca. Contrato No. C72 del 2017. Objeto: Prestar los servicios profesionales para realizar el avalúo comercial de propiedades planta y equipos , bienes de beneficio público y otros activos de propiedad de municipio de Jámbalo Cauca.

- Proyecto NASA Toribio Cauca. Contrato CPSIA 17-05 de 2018. Objeto: Elaborar el inventario y Avalúo comercial de bienes de cada una de las empresas que hacen parte de la Asociación del Cabildos Toribio, Tacueyo y San Francisco.

- Alcaldía Municipal de Toribio-Cauca. Contrato No. 166 del 2018. Objeto: Actualización del avalúo Propiedad planta y equipo de la administración municipal de Toribio - Cauca en los grupos contables 16,17 y 18.

- Alcaldía Municipal de Jambalo-Cauca. Contrato No. C49 del 2019. Objeto: Prestar los servicios profesionales para realizar el avalúo comercial de propiedades planta y equipos , bienes de beneficio público y otros activos de propiedad de municipio de Jámbalo Cauca.

- Alcaldía Municipal de Guachene-Cauca. Contrato No. 392 del 2020. Objeto: Apoyo a la secretaria administrativa y financiera en la elaboración de avalúos comerciales de Planta , equipo y muebles de propiedad del municipio de Guachene.

- Alcaldía Municipal de Toribio-Cauca. Contrato No. 175 del 2020. Objeto: Prestación de Servicios profesionales para la realización del peritaje y

  avalúo para dar de baja vehículos en mal estado de propiedad del municipio de Toribio.

Carrera 10# 12-112 Celular 310 4969760 Santander de Quilichao – E-mail carlosdavidjavier@hotmail.es

- Alcaldía Municipal de Jámbalo-Cauca. Contrato No. C1-134 del 2022. Objeto: Prestar los servicios profesionales para realizar el avalúo comercial y topografía de 6 predios rurales y actualización avalúo de un predio urbano.

  Alcaldía Municipal de Piendamo-Cauca. Contrato No. 199 del 2022. Objeto: Contratar el avalúo comercial de 10 vehículos y dos motores de propiedad del municipio de Piendamo Cauca, para darlos de baja.

- Alcaldía Municipal de Villa Rica-Cauca. Contrato No. 238 del 10-05 de 2023. Objeto: Prestación de servicios profesionales como perito Avaluador adscrito a la lonja para realizar avalúos comerciales a los predios autorizados para comprar a favor de Villa Rica Cauca, para adquirir los bienes que integran el área de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten el agua al acueducto municipal y a los acueductos regionales.

- Alcaldía Municipal de Puerto Tejada -Cauca. Contrato No. 167 del 27- 09 de 2023. Objeto: Prestación de servicios profesionales como perito Avaluador adscrito a la lonja para realizar avalúos comerciales a los predios autorizados para comprar a favor de Puerto tejada Cauca, para adquirir los bienes que integran el área de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten el agua al acueducto municipal y a los acueductos regionales.

- Alcaldía Municipal de Padilla -Cauca. Contrato No. 139 del 17-09 de 2024. Objeto: Prestación de servicios profesionales como Perito Avaluador suscrito en la Lonja para ejecutar avalúo comercial del parque automotor, de bienes muebles y del Edificio del Centro Administrativo Municipal de Padilla Cauca.

Agradezco señora Alcaldesa y demás funcionarios la confianza depositada en emplear mis servicios profesionales.

Atentamente,

Ing. JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES
Miembro Activo Lonja de Propiedad Raíz del Cauca
RAA 10480665

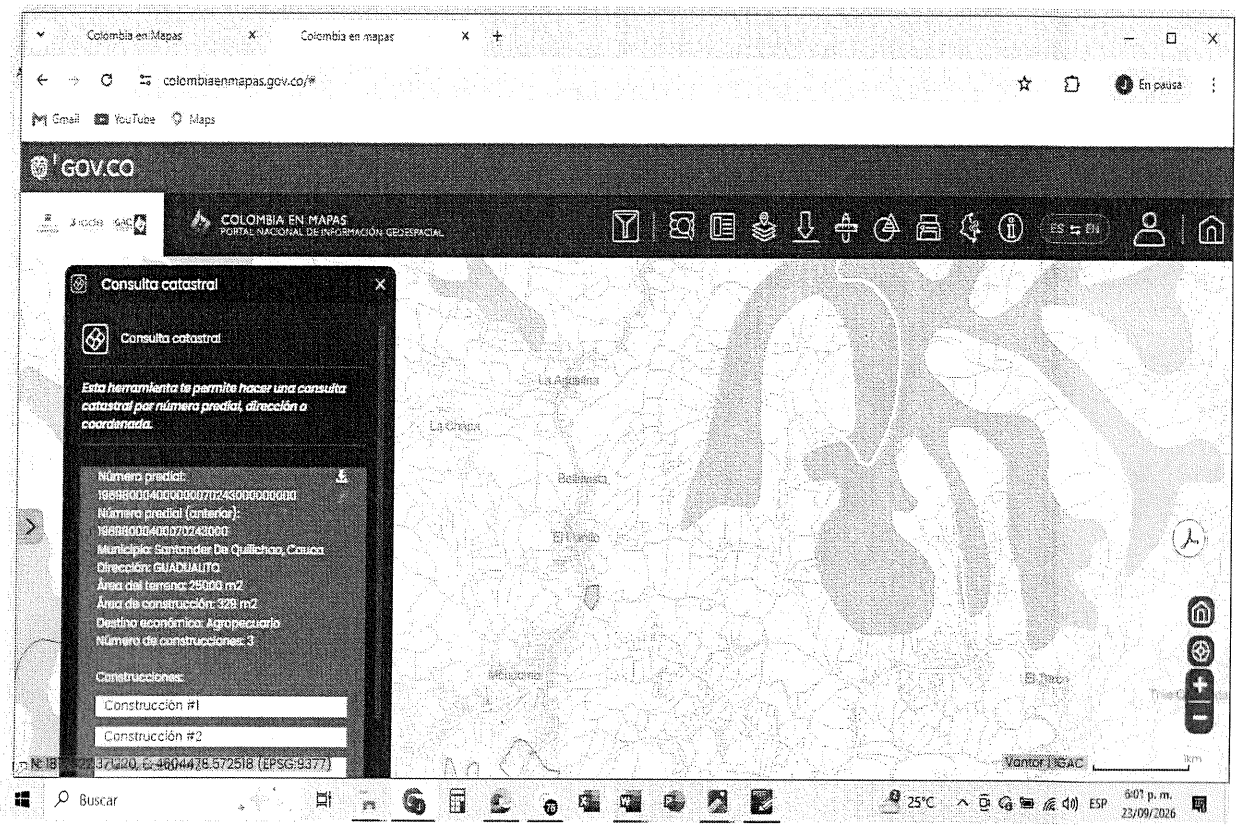
Carrera 10# 12-112 Celular 310 4969760 Santander de Quilichao – E-mail carlosdavidjavier@hotmail.es

Anexos

- Certificacion Afiliado a Lonja Propiedad Raíz del Cauca
- RAA Avaluador 10480665- mes septiembre

Los demás soportes que se requieran se adicionaran en caso de ser solicitados para el contrato

UBICACIÓN Y AREAS PREDIO



Carrera 10# 12-112 Celular 310 4969760 Santander de Quilichao – E-mail carlosdavidjavier@hotmail.es

PIN de Validación: a96909c7

https://www.raa.org.co

https://www.ana.org.co
Calle 98 No 7A - 51 Ofc 203
Bogotá D.C - Colombia
Líneas gratuitas de atención A.N.A
En Bogotá: 355 97 40
A Nivel Nacional: 01-8000 423 640

Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA

NIT: 900796614-2

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 10480665, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 18 de Enero de 2018 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-10480665.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
18 Ene 2018	**Régimen de Transición**	**15 Oct 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
18 Ene 2018	**Régimen de Transición**	**15 Oct 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 5 Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos

Alcance

- Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Fecha de inscripción	Régimen
25 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción	Régimen	Fecha de actualización	Régimen
17 Mayo 2018	**Régimen de Transición**	**15 Oct 2022**	**Régimen Académico**

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción	Régimen
25 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 9 Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares

Alcance

- Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 10 Semovientes y Animales

Alcance

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción	Régimen
25 Oct 2022	**Régimen Académico**

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.

Fecha de inscripción	Régimen
20 Nov 2020	**Régimen Académico**

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción	Régimen
25 Oct 2022	**Régimen Académico**

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de personas (Norma ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Urbanos con el Código URB-0767, vigente desde el 01 de Junio de 2017 hasta el 30 de Junio de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Inmuebles Rurales con el Código RUR-0436, vigente desde el 01 de Abril de 2017 hasta el 30 de Abril de 2021, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

- Certificación expedida por Registro Nacional de Avaluadores R.N.A, en la categoría Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil con el Código MAYE-0145, vigente desde el 17 de Febrero de 2018 hasta el 28 de Febrero de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCION EN EL RAA.

Los datos de contacto del Avaluador son:
Ciudad: SANTANDER DE QUILICHAO, CAUCA
Dirección: CARRERA 10 # 12 - 102
Teléfono: 3104969760
Correo Electrónico: carlosdavidjavier@hotmail.es

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico Laboral por Competencias en Avalúos- Corporación Tecnológica Empresarial
Técnico Laboral en Auxiliar Avaluador de Bienes - Academia SCOTLAND YARD

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 10480665.

El(la) señor(a) JAVIER ALONSO PEÑA CIFUENTES se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

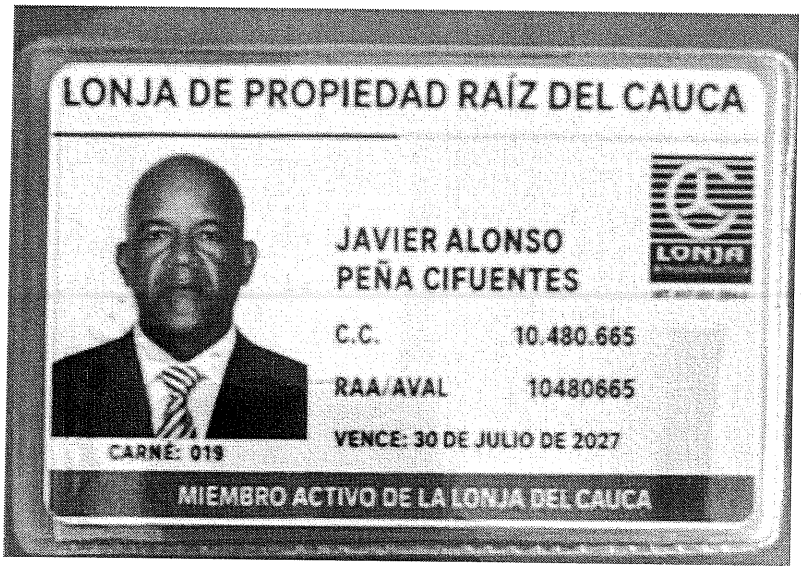
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA http://www.raa.org.co. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA.

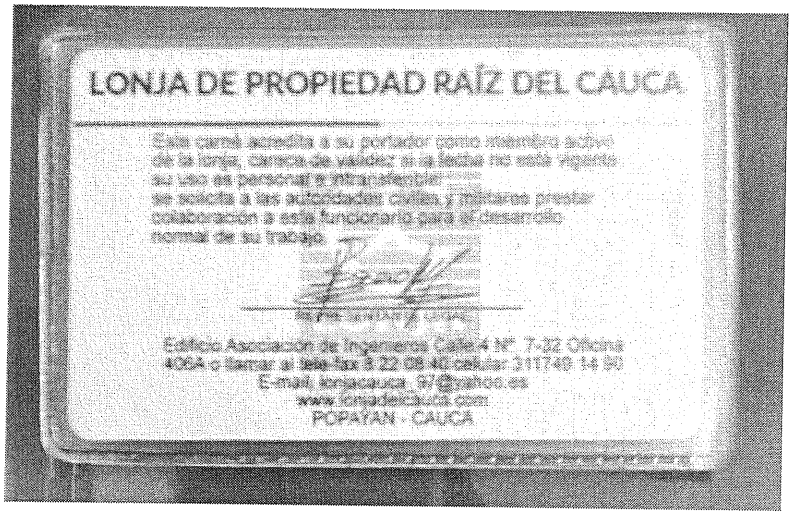
PIN DE VALIDACIÓN

a96909c7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los un (01) días del mes de Septiembre del 2026 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Alexandra Suarez
Representante Legal


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA
JAVIER ALONSO
PEÑA CIFUENTES
C.C. 10.480.665
RAA/AVAL 10480665
VENCE: 30 DE JULIO DE 2027
CARNÉ: 013
MIEMBRO ACTIVO DE LA LONJA DEL CAUCA


LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CAUCA
Este carné acredita a su portador como miembro activo de la lonja, carece de validez si la fecha no está vigente su uso es personal e intransferible
se solicita a las autoridades civiles y militares prestar colaboración a este funcionario para el desarrollo normal de su trabajo.
Edificio Asociación de Ingenieros Calle 4 Nº. 7-22 Oficina 406A o llamar al tele-fax 8 22 08 40 celular 311749 14 90
E-mail, lonjacauca_9@yahoo.es
www.lonjadelcauca.com
POPAYAN - CAUCA