JM Avalúos
Avalúos y Consultoría

Carepa, 29 de octubre de 2026

Doctora:
TULIA IRENE RUIZ GARCÍA
Alcaldesa Municipal
Chigorodó - Antioquia

Asunto: Propuesta de servicios profesionales para la realización del avalúo comercial de dos (2) inmuebles rurales ubicados en las veredas Guapá y Ripea y la actualización del avalúo comercial de una franja de terreno del predio La Esperanza, vereda Guapá Carretera, municipio de Chigorodó, Antioquia

Cordial saludo,

En atención al interés de la Administración Municipal de avanzar en los procesos de adquisición predial requeridos para la habilitación y mejoramiento de vías de acceso rural y para la conservación de áreas de importancia estratégica para el recurso hídrico, se presenta la siguiente propuesta unificada de servicios profesionales para la elaboración de los avalúos comerciales de la franja de terreno del predio Guapacito en la vereda Guapá, requerida para la vía de acceso comunitario, y del predio ubicado en la vereda Ripea, ofrecido en enajenación voluntaria al municipio en los términos del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, así como para la actualización del avalúo comercial de la franja de terreno del predio La Esperanza en la vereda Guapá Carretera, requerida para el proyecto vial en placa huella, cuyo avalúo anterior, emitido el 26 de diciembre de 2024, superó su vigencia de un (1) año y fue elaborado bajo la Resolución IGAC 620 de 2008, hoy derogada por la Resolución IGAC 0941 de 2026.

El alcance propuesto comprende, para cada inmueble, la inspección técnica en campo, la revisión documental, el análisis físico, normativo y, en el caso del predio de la vereda Ripea, ambiental, el estudio de mercado y la aplicación de las metodologías de valoración que resulten procedentes conforme a la naturaleza de cada bien, así como el levantamiento aerofotográfico georreferenciado mediante dron de las dos franjas de terreno, con el propósito de emitir un informe técnico de avalúo independiente por cada inmueble, ajustado a la Resolución IGAC 0941 de 2026, a la normatividad vigente y a los estándares aplicables a la actividad avaluadora en Colombia.

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO

1.1. Predio 1 – Franja de terreno del predio Guapacito, vereda Guapá (avalúo nuevo)

Variable	**Información del Predio**
Entidad interesada	Municipio de Chigorodó – Alcaldía Municipal (Secretaría de Planeación)
Propietario	DIGAR S.A.S. – NIT 890.940.810-1 (Matrícula mercantil 21-097633-12, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia)
Representante legal	Benjamín de Jesús Diez Martínez – C.C. 3.511.715
Nombre del predio	GUAPACITO
Ubicación	Vereda Guapá, zona rural del municipio de Chigorodó, Antioquia
Matrícula inmobiliaria	008-71134 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo)
Área del predio de mayor extensión	390 ha + 7.490 m² (3.907.490 m²), distribuida así: Lote 1 – 369 ha + 6.307 m²; Lote 2 – 20 ha; Lote 3 (vía) – 1 ha + 1.183 m²
Objeto del avalúo	Franja de terreno (Lote 3) requerida por la comunidad como vía de acceso y comunicación de la vereda Guapá
Área de la franja a valorar	1 ha + 1.183 m² ≈ 11.183 m², según plano general aportado por el interesado
Configuración geométrica	Corredor lineal de aproximadamente 1.837,79 m (costado norte) y 1.838,64 m (costado sur), con ancho de 6,74 m en su extremo oriental y 7,56 m en su extremo occidental
Finalidad del avalúo	Determinar el valor comercial de la franja de terreno como soporte técnico del proceso de negociación y eventual adquisición por parte del municipio de Chigorodó

1.2. Predio 2 – Predio de importancia estratégica para el recurso hídrico, vereda Ripea (avalúo nuevo)

Variable	**Información del Predio**
Entidad interesada	Municipio de Chigorodó – Alcaldía Municipal (Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente)
Propietario	Eliecer Arteaga Vargas – C.C. 70.524.717
Identificación catastral	Cédula catastral 05172000100000023000600000000 – NUPRE ABR0001BZWE
Clasificación del suelo	Suelo rural con tratamiento de Conservación y Preservación Ambiental (Acuerdo 004 de 2023 – POT), integrado en su totalidad a las Áreas de Importancia Ambiental del POMCA del río León
Ubicación	Vereda Ripea, zona rural del municipio de Chigorodó, Antioquia
Matrícula inmobiliaria	008-2461 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó)
Área del predio	68 ha + 3.756 m² (683.756 m²), según certificado de tradición y libertad
Objeto del avalúo	Totalidad del predio, ofrecido por su propietario en enajenación voluntaria al municipio como área de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico (artículo 111 de la Ley 99 de 1993)
Linderos generales	• Norte: sucesión de Januario David Ríos y Ángel María López Molina • Sur: propiedad de Antonio Restrepo • Oriente: Ángel María López Molina • Occidente: quebrada La Ripea de por medio y Sociedad Industrias CYR Ltda.
Condiciones ambientales relevantes	• Zonas de recarga del Acuífero del Golfo de Urabá de importancia alta y media • Ronda hídrica de la quebrada La Ripea y retiros de cinco (5) drenajes intermitentes • Estructura Ecológica Principal: área núcleo (47,23 %) y área de conectividad (23,84 %) • Clases agrológicas 4hs4, 4s-4 y 6p-5, con predominio de suelos de vocación forestal y de conservación

Variable	**Información del Predio**
Finalidad del avalúo	Determinar el valor comercial del predio como soporte técnico del proceso de enajenación voluntaria y eventual adquisición por parte del municipio de Chigorodó con cargo a los recursos destinados por el artículo 111 de la Ley 99 de 1993

1.3. Predio 3 – Franja de terreno del predio La Esperanza, vereda Guapá Carretera (actualización de avalúo)

Variable	**Información del Predio**
Entidad interesada	Municipio de Chigorodó – Alcaldía Municipal (Secretaría de Planeación)
Propietario	Uribe Zapata S.A.S. – NIT 901.235.388 (adquirió mediante Escritura Pública 790 del 19 de junio de 2020, Notaría Veintidós de Medellín)
Identificación catastral	• Código catastral 05172000200000003018000000000 • NUPRE ABR0002SZBC • Ficha predial 13173338
Nombre del predio	LA ESPERANZA (Lote número dos)
Ubicación	Vereda Guapá Carretera, corregimiento Barranquillita, zona rural del municipio de Chigorodó, Antioquia, con acceso por la vía Chigorodó – Medellín a unos 15 km del parque principal
Matrícula inmobiliaria	008-61175 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó)
Área del predio de mayor extensión	• 236,1241 ha según ficha predial 13173338 • 230 ha según certificado de tradición y libertad • 1.629,12 m² de construcciones registradas en catastro
Objeto del avalúo	Franja de terreno requerida por el municipio para la ejecución del proyecto vial en placa huella
Área de la franja a valorar	9.224 m², según el área solicitada por el municipio para el avalúo de diciembre de 2024, sujeta a verificación con el plano o levantamiento topográfico que se aporte

Variable	**Información del Predio**
Condiciones normativas y jurídicas relevantes	• Tratamiento de Recuperación para la Producción Sostenible (100 %), mapa RU-05 del POT (Acuerdo 04 de 2023) • Servidumbre de tránsito activa de 553 m registrada en la anotación 003 del folio • Colinda al occidente con la vía a Medellín y al sur con el río Guapá • Avalúo comercial corporativo previo del 26 de diciembre de 2024, sin vigencia a la fecha
Finalidad del avalúo	Determinar el valor comercial actualizado de la franja de terreno como soporte técnico del proceso de negociación y eventual adquisición por parte del municipio de Chigorodó

2. COMPETENCIA PROFESIONAL

Para la determinación del valor comercial de un inmueble en Colombia, la normatividad vigente establece que dicho proceso puede ser adelantado por: a) el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, conforme a lo previsto en el Decreto 1420 de 1998, artículos 8 al 14; o b) personas naturales o jurídicas de carácter privado que cuenten con la debida acreditación profesional y se encuentren inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, de acuerdo con la Ley 1673 de 2013, que regula el ejercicio de la actividad avaluadora en el país.

En cumplimiento de este marco normativo, la presente oferta es presentada por JM AVALÚOS, bajo la dirección técnica de Marcela Restrepo Restrepo, profesional en Administración Ambiental, con más de 15 años de experiencia en procesos de ordenamiento territorial, planificación ambiental, gestión del suelo y seguimiento técnico de proyectos de desarrollo, tanto para entidades públicas como para empresas del sector productivo. Cuenta con formación avanzada como Magíster en Desarrollo Sostenible y una amplia trayectoria académica como docente universitaria en programas de pregrado y posgrado en instituciones como: Universidad de Antioquia, Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, FESU – Fundación de Estudios Superiores Universitarios-.

En el ámbito empresarial, ha actuado como consultora especializada en gestión ambiental, cumplimiento normativo, evaluación ambiental de proyectos y

acompañamiento en trámites de licenciamiento ambiental, asesorando a múltiples compañías de la región en el fortalecimiento de sus procesos de sostenibilidad y cumplimiento regulatorio.

Adicionalmente, se desempeña como tasadora externa de las firmas GESVALT LATAM y AMT Avalúos, compañías especializadas en avalúos corporativos, industriales y de desarrollo, con experiencia en la valoración de bodegas, oficinas, plantas de producción, centros logísticos y proyectos inmobiliarios en diferentes etapas. Su trayectoria incluye la realización de avalúos industriales y productivos para empresas como Promotora Palmera de Antioquia y la Comercializadora Internacional AGROGAIRA en Urabá, lo que refuerza su experticia en activos del sector agroindustrial y logístico. Esta vinculación y experiencia consolidan su práctica profesional bajo estándares técnicos robustos y metodologías aplicadas en el contexto empresarial nacional e internacional.

Como empresa consultora, contamos con un equipo técnico interdisciplinario que respalda la calidad de cada avalúo emitido. Para el presente estudio se pone a disposición un Profesional especialista en Sistemas de Información Geográfica (SIG), encargado del análisis espacial, revisión de cartografía oficial, levantamiento digital de áreas, verificación geográfica del predio y soporte en análisis normativo territorial.

3. ACTIVIDADES INCLUIDAS

- Inspección técnica completa en campo sobre cada uno de los inmuebles y, en el caso de las franjas de terreno, sobre sus predios de mayor extensión.
- Levantamiento fotográfico terrestre y verificación de áreas y linderos contra la información registral, catastral y planimétrica aportada.
- Vuelo de dron y elaboración de aerofotografía georreferenciada de las franjas de terreno de los predios Guapacito y La Esperanza.
- Revisión de los documentos aportados: certificados de tradición y libertad, fichas catastrales, planos topográficos, certificados de existencia y representación legal de los propietarios que sean personas jurídicas, oferta formal de enajenación del predio de la vereda Ripea y avalúo comercial anterior de la franja del predio La Esperanza.
- Análisis normativo del uso del suelo, clasificación del suelo rural, afectaciones viales, rondas hídricas, servidumbres registradas y áreas de protección aplicables a cada inmueble.

- Análisis cartográfico en Sistemas de Información Geográfica (SIG) del predio de la vereda Ripea sobre la cartografía oficial del POT, el POMCA del río León y las determinantes ambientales de CORPOURABA, con cuantificación de las áreas afectadas por cada restricción.
- Estudio del mercado inmobiliario rural de la zona de influencia, con investigación de ofertas y transacciones comparables en las veredas Guapá, Guapá Carretera y Ripea y en sectores homogéneos del municipio de Chigorodó, con soporte de localización, fuente, fecha de consulta y enlace de cada oferta.
- Aplicación de las metodologías de valoración procedentes conforme a la Resolución IGAC 0941 de 2026: a. Enfoque de mercado (comparación directa); b. Enfoque de costo (reposición depreciada) para las mejoras que se identifiquen; c. Método de capitalización de rentas o técnica residual cuando aplique.
- Análisis de los efectos de la segregación de las franjas sobre los predios de mayor extensión y de la incidencia de las restricciones ambientales y normativas en el valor del predio de la vereda Ripea.
- Actualización integral del avalúo de la franja del predio La Esperanza con nueva visita y nuevo estudio de mercado, utilizando el avalúo de diciembre de 2024 únicamente como antecedente.
- Elaboración de un informe técnico independiente por cada inmueble, con sus conclusiones y la determinación del valor comercial final.
- Sustentación de los informes técnicos ante la Administración Municipal y, de requerirse, ante las partes propietarias.

4. PROPUESTA ECONÓMICA

El valor que se relaciona a continuación corresponde al valor total de los servicios para los tres (3) inmuebles, el cual comprende el componente de aerofotografía georreferenciada con dron de las dos franjas de terreno descrito en el numeral anterior e incorpora los impuestos, estampillas, tasas, contribuciones y retenciones de ley que se aplican a la contratación con el municipio de Chigorodó.

Descripción del Servicio	Valor
Predio 1 – Avalúo comercial de la franja de terreno segregada del predio Guapacito, matrícula inmobiliaria 008-71134, vereda Guapá.	$ 3.600.000

Descripción del Servicio	Valor
Predio 1 – Vuelo de dron (RPAS) para aerofotografía georreferenciada de la franja, con verificación gráfica del corredor sobre cartografía oficial.	$ 422.728
Predio 2 – Avalúo comercial del predio identificado con matrícula inmobiliaria 008-2461, vereda Ripea, con un área de 68 ha + 3.756 m².	$ 5.525.000
Predio 3 – Actualización del avalúo comercial de la franja de terreno del predio La Esperanza, matrícula inmobiliaria 008-61175, vereda Guapá Carretera.	$ 2.727.272
Predio 3 – Vuelo de dron (RPAS) para aerofotografía georreferenciada de la franja, con verificación gráfica del corredor sobre cartografía oficial.	$ 422.728
Subtotal servicios	**$ 12.697.728**
Impuestos y retenciones de ley	$ 3.792.828
VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA	**$ 16.490.556**

Para efectos de su correspondencia con los valores unitarios del proceso de contratación, el valor total de la propuesta se distribuye por inmueble de la siguiente manera:

Valor por inmueble (incluidos impuestos y retenciones de ley)	Valor
Predio 1 – Franja del predio Guapacito (008-71134)	$ 5.224.322
Predio 2 – Predio vereda Ripea (008-2461)	$ 7.175.325
Predio 3 – Franja del predio La Esperanza (008-61175)	$ 4.090.909
TOTAL	**$ 16.490.556**

5. TIEMPO DE ENTREGA

Los tres (3) informes finales serán entregados dentro del plazo de ejecución del contrato de un (1) mes, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, siempre que se hayan podido realizar las visitas de inspección en campo y que el contratante haya entregado completa la documentación requerida para cada inmueble. La ejecución de los vuelos de dron está sujeta a condiciones

meteorológicas favorables y a las restricciones de operación aérea aplicables en la zona.

6. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

Esta propuesta tendrá vigencia de un (01) mes.

7. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

El contratante deberá entregar a la avaluadora, para cada inmueble, la siguiente documentación, así como indicar expresamente si cada ítem se encuentra disponible o no:

a. Levantamiento topográfico del predio
b. Ficha Catastral del Predio
c. Certificado de Libertad y Tradición del predio
d. Copia impuesto predial vigencia.
e. Plano del trazado de las vías con las franjas de terreno requeridas
f. Copia del avalúo comercial anterior de la franja del predio La Esperanza
g. Información adicional relevante sobre el predio o su operación

8. CONSIDERACIONES GENERALES

a. Cada avalúo tendrá una vigencia de un (1) año calendario, contada a partir de su fecha de expedición, siempre que no se presenten cambios sustanciales en las condiciones físicas, jurídicas, normativas o de mercado del inmueble.
b. Se aclara que todo informe técnico de avalúo se ajusta a la ley vigente, a la Resolución IGAC 0941 de 2026 y a las normas y guías sectoriales respectivas.

c. Los avalúos se realizan en concordancia con las orientaciones profesionales de la Lonja CORPOANEX, entidad en la cual se encuentra inscrita la avaluadora.

d. JM AVALÚOS se encuentra plenamente habilitada y dispuesta a suscribir el tipo de contrato o instrumento jurídico que la entidad requiera para la ejecución del servicio.

e. Toda la información, documentación y datos suministrados por el **municipio de Chigorodó** para la elaboración de esta propuesta —independientemente de que el servicio sea finalmente contratado o no— serán tratados con estricta confidencialidad, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1581 de 2012, el

Decreto 1377 de 2013 y las normas vigentes sobre protección de datos personales, garantizando su uso exclusivo para los fines evaluativos de la presente oferta y evitando cualquier divulgación o tratamiento no autorizado.

Cordialmente,

MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Avaluador inscrito en A.N.A.

JGM
ESTUDIO LEGAL

PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA
Avalúos comerciales
Referencia: AV-2026-083
Fecha: 28 de septiembre de 2026

PROPONENTE	**DESTINATARIO**
JGM Estudio Legal SAS NIT: 901662055-3	Municipio de Chigorodó NIT: 890.980.095-2
Objeto: Cotización para la elaboración de los avalúos comerciales del predio con matrícula inmobiliaria No. 008-2461 (vereda Ripea) y de las franjas de terreno segregadas de los predios con matrícula inmobiliaria No. 008-71134 (vereda Guapá) y No. 008-61175 (vereda Guapa Carretera), municipio de Chigorodó, Antioquia.	

De acuerdo con su solicitud, me permito enviar cotización para la contratación de los servicios profesionales de avalúo comercial requeridos para tres procesos de adquisición predial que comprende la elaboración de los tres avalúos, conforme al alcance mínimo que se describe a continuación:

Predio 1 – Vereda Ripea	
Matrícula inmobiliaria	008-2461 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó)
Identificación catastral	Cédula catastral 05172000100000230006000000000 – NUPRE ABR0001BZWE
Área	68 ha + 3.756 m² (683.756 m²), según certificado de tradición y libertad
Clasificación del suelo	Suelo rural con tratamiento de Conservación y Preservación Ambiental (Acuerdo 004 de 2023 – POT), integrado en su totalidad a las Áreas de Importancia Ambiental del POMCA del río León
Condiciones ambientales relevantes	• Zonas de recarga del Acuífero del Golfo de Urabá de importancia alta y media • Ronda hídrica de la quebrada La Ripea y retiros de cinco (5) drenajes intermitentes • Estructura Ecológica Principal: área núcleo (47,23 %) y área de conectividad (23,84 %) • Clases agrológicas 4hs4, 4s-4 y 6p-5
Finalidad	Soporte técnico de la oferta de enajenación voluntaria del predio al municipio como área de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico (artículo 111 de la Ley 99 de 1993)

Predio 2 – Vereda Guapá (franja de terreno)	
Matrícula del predio de mayor extensión	008-71134 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo), predio Guapacito
Área del predio de mayor extensión	390 ha + 7.490 m² (3.907.490 m²)

Objeto	Franja de terreno (Lote 3) requerida por la comunidad como vía de acceso y comunicación de la vereda Guapá
Área de la franja	1 ha + 1.183 m² (11.183 m²), según plano general aportado
Configuración geométrica	• Corredor lineal de aproximadamente 1.837,79 m (costado norte) y 1.838,64 m (costado sur) • Ancho de 6,74 m en el extremo oriental y 7,56 m en el extremo occidental
Finalidad	Soporte técnico del proceso de negociación y eventual adquisición de la franja por parte del municipio

Predio 3 – Vereda Guapa Carretera (franja de terreno)	
Matrícula del predio de mayor extensión	008-61175 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó), predio La Esperanza – Lote número dos
Área del predio de mayor extensión	236 ha + 1.241 m² (2.361.241 m²), según ficha predial catastral
Objeto	Franja de terreno requerida por el municipio para la construcción de placa huella sobre la vía de acceso
Área de la franja	9.224 m², según área solicitada por el municipio
Clasificación del suelo	• Suelo rural con tratamiento de Recuperación para la Producción Sostenible en el 100 % del predio (Acuerdo 04 de 2023 – POT) • Destinación económica agrícola
Finalidad	Soporte técnico del proceso de negociación y eventual adquisición de la franja por parte del municipio

RUTA DE TRABAJO

Etapa	Contenido
Fase 1 — Preparación documental	Revisión de títulos, información catastral, normativa urbanística, antecedentes del inmueble y definición de información faltante.
Fase 2 — Trabajo de campo	Inspección física, registro fotográfico y mediciones.
Fase 3 — Análisis valuatorio	Estudio de mercado, selección y aplicación del método técnicamente procedente, homologación de datos y determinación del valor.
Fase 4 — Informe y entrega	Informe por cada inmueble, memoria de cálculo, anexos y firma del avaluador responsable.

INVERSIÓN

Ítem	Servicio	Cant.	Valor unitario	Subtotal
1	Predio 1 – Vereda Ripea	1	$ 5.500.000	$ 5.500.000
2	Predio 2 – Vereda Guapá (franja de terreno)	1	$ 7.500.000	$ 7.500.000
3	Predio 3 – Vereda Guapa Carretera (franja de terreno)	1	$ 4.350.000	$ 4.350.000
VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA				**$ 17.350.000**

JGM
ESTUDIO LEGAL

Los valores incluyen desplazamientos ordinarios del equipo técnico para las visitas programadas y todo lo requerido como soporte del avalúo además de impuestos, estampillas, tasas, contribuciones y retenciones de ley aplicables a la contratación con el municipio de Chigorodó.

CONDICIONES COMERCIALES

Tiempo estimado	30 días hábiles a partir de la orden de inicio y de contar con acceso y documentación suficiente.
Pago	40 % a la orden de inicio, 30 % al finalizar visitas y 30 % contra entrega final.
Validez	30 días calendario contados desde la fecha de emisión.
Entregables	Tres informes valuatorios independientes en PDF y planimetría arquitectónica básica de soporte en PDF y archivos editables.

La presente cotización NO incluye estudios no contemplados. Cualquier actividad adicional se cotizará por separado.

Atentamente,

Daniel Gómez Loaiza
C.C. 1.126.806.804
Representante Legal
JGM Estudio Legal

Apartadó, 15 de octubre de 2026

Señores
Municipio de Chigorodó
Alcaldía

Asunto: Cotización para elaboración de avalúos comerciales de tres predios rurales.

1. OBJETO Y ALCANCE

Presentamos propuesta económica para la elaboración de tres (3) informes de avalúo comercial, incluyendo el levantamiento arquitectónico de las instalaciones como insumo técnico del proceso valuatorio. El servicio comprende:

- Revisión de la información jurídica, catastral, urbanística y física suministrada para cada inmueble.

- Visita técnica e inspección ocular de los predios, con registro fotográfico y verificación de características .

- Investigación y depuración de información de mercado, conforme a la metodología que resulte técnicamente aplicable.

- Determinación del valor comercial, discriminando cuando corresponda terreno, construcciones y mejoras, con memoria de cálculo y soportes.

- Entrega de un informe valuatorio independiente por cada predio, firmado por el profesional responsable y con anexos técnicos pertinentes.

2. PROPUESTA ECONÓMICA

Predio / inmueble	Entregable	Valor	Periodicidad
Predio – Vereda Ripea con Matrícula inmobiliaria008-2461	Informe valuatorio	$ 5.625.349	Única
Predio – Vereda Guapá (franja de terreno) con Matrícula Inmobiliaria 008-71134	Informe valuatorio	$ 7.367.840	Única
Predio La Esperanza – Vereda Guapa Carretera (franja de terreno) con Matrícula Inmobiliaria 008-61175	Informe valuatorio	$ 4.125.000	Única
Total Propuesta			**$ 17.118.189**

3. MARCO NORMATIVO Y CRITERIOS TÉCNICOS

- **Decreto 1420 de 1998:** Parámetros, criterios y métodos aplicables a la determinación del valor comercial de inmuebles.

- **Decreto 1170 de 2015, Capítulo 3 del Título 2:** Marco reglamentario sectorial aplicable a la elaboración de avalúos.

- **Resolución IGAC 941 de 2026:** Métodos y condiciones vigentes para la elaboración y presentación de avalúos; derogó la Resolución 620 de 2008.

- **Ley 1673 de 2013 y reglamentación concordante:** Régimen de la actividad del avaluador y acreditación/registro profesional, cuando corresponda.

La metodología específica se seleccionará de acuerdo con la naturaleza y la información disponible de cada predio, aplicando los métodos admitidos por la regulación vigente y dejando trazabilidad de las fuentes y cálculos empleados.

4. PLAZO, FORMA DE PAGO Y VIGENCIA

Plazo de ejecución	Hasta 20 días calendario, contados desde la orden de inicio, entrega completa de documentos y disponibilidad de acceso a los inmuebles.
Vigencia de la cotización	Un (1) mes calendario. Válida hasta el 15 de noviembre de 2026.

Observación de alcance: No incluye levantamiento topográfico.

Atentamente,



YEISON MEJÍA CARDONA
C.C. 1.040.354.358
REPRESENTANTE LEGAL (S)
Constructora e Inmobiliaria El Abibe S.A.S ZOMAC
NIT. 901400251-7

Carepa, 29 de octubre de 2026

Doctora:
TULIA IRENE RUIZ GARCÍA
Alcaldesa Municipal
Chigorodó - Antioquia

Asunto: Propuesta de servicios profesionales para la realización del avalúo comercial de dos (2) inmuebles rurales ubicados en las veredas Guapá y Ripea y la actualización del avalúo comercial de una franja de terreno del predio La Esperanza, vereda Guapá Carretera, municipio de Chigorodó, Antioquia

Cordial saludo,

En atención al interés de la Administración Municipal de avanzar en los procesos de adquisición predial requeridos para la habilitación y mejoramiento de vías de acceso rural y para la conservación de áreas de importancia estratégica para el recurso hídrico, se presenta la siguiente propuesta unificada de servicios profesionales para la elaboración de los avalúos comerciales de la franja de terreno del predio Guapacito en la vereda Guapá, requerida para la vía de acceso comunitario, y del predio ubicado en la vereda Ripea, ofrecido en enajenación voluntaria al municipio en los términos del artículo 111 de la Ley 99 de 1993, así como para la actualización del avalúo comercial de la franja de terreno del predio La Esperanza en la vereda Guapá Carretera, requerida para el proyecto vial en placa huella, cuyo avalúo anterior, emitido el 26 de diciembre de 2024, superó su vigencia de un (1) año y fue elaborado bajo la Resolución IGAC 620 de 2008, hoy derogada por la Resolución IGAC 0941 de 2026.

El alcance propuesto comprende, para cada inmueble, la inspección técnica en campo, la revisión documental, el análisis físico, normativo y, en el caso del predio de la vereda Ripea, ambiental, el estudio de mercado y la aplicación de las metodologías de valoración que resulten procedentes conforme a la naturaleza de cada bien, así como el levantamiento aerofotográfico georreferenciado mediante dron de las dos franjas de terreno, con el propósito de emitir un informe técnico de avalúo independiente por cada inmueble, ajustado a la Resolución IGAC 0941 de 2026, a la normatividad vigente y a los estándares aplicables a la actividad avaluadora en Colombia.

1. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS OBJETO DE AVALÚO

1.1. Predio 1 – Franja de terreno del predio Guapacito, vereda Guapá (avalúo nuevo)

Variable	**Información del Predio**
Entidad interesada	Municipio de Chigorodó – Alcaldía Municipal (Secretaría de Planeación)
Propietario	DIGAR S.A.S. – NIT 890.940.810-1 (Matrícula mercantil 21-097633-12, Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia)
Representante legal	Benjamín de Jesús Diez Martínez – C.C. 3.511.715
Nombre del predio	GUAPACITO
Ubicación	Vereda Guapá, zona rural del municipio de Chigorodó, Antioquia
Matrícula inmobiliaria	008-71134 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Turbo)
Área del predio de mayor extensión	390 ha + 7.490 m² (3.907.490 m²), distribuida así: Lote 1 – 369 ha + 6.307 m²; Lote 2 – 20 ha; Lote 3 (vía) – 1 ha + 1.183 m²
Objeto del avalúo	Franja de terreno (Lote 3) requerida por la comunidad como vía de acceso y comunicación de la vereda Guapá
Área de la franja a valorar	1 ha + 1.183 m² ≈ 11.183 m², según plano general aportado por el interesado
Configuración geométrica	Corredor lineal de aproximadamente 1.837,79 m (costado norte) y 1.838,64 m (costado sur), con ancho de 6,74 m en su extremo oriental y 7,56 m en su extremo occidental
Finalidad del avalúo	Determinar el valor comercial de la franja de terreno como soporte técnico del proceso de negociación y eventual adquisición por parte del municipio de Chigorodó

1.2. Predio 2 – Predio de importancia estratégica para el recurso hídrico, vereda Ripea (avalúo nuevo)

Variable	**Información del Predio**
Entidad interesada	Municipio de Chigorodó – Alcaldía Municipal (Secretaría de Agricultura y Medio Ambiente)
Propietario	Eliecer Arteaga Vargas – C.C. 70.524.717
Identificación catastral	Cédula catastral 05172000100000023000600000000 – NUPRE ABR0001BZWE
Clasificación del suelo	Suelo rural con tratamiento de Conservación y Preservación Ambiental (Acuerdo 004 de 2023 – POT), integrado en su totalidad a las Áreas de Importancia Ambiental del POMCA del río León
Ubicación	Vereda Ripea, zona rural del municipio de Chigorodó, Antioquia
Matrícula inmobiliaria	008-2461 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó)
Área del predio	68 ha + 3.756 m^2 (683.756 m^2), según certificado de tradición y libertad
Objeto del avalúo	Totalidad del predio, ofrecido por su propietario en enajenación voluntaria al municipio como área de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico (artículo 111 de la Ley 99 de 1993)
Linderos generales	• Norte: sucesión de Januario David Ríos y Ángel María López Molina • Sur: propiedad de Antonio Restrepo • Oriente: Ángel María López Molina • Occidente: quebrada La Ripea de por medio y Sociedad Industrias CYR Ltda.
Condiciones ambientales relevantes	• Zonas de recarga del Acuífero del Golfo de Urabá de importancia alta y media • Ronda hídrica de la quebrada La Ripea y retiros de cinco (5) drenajes intermitentes • Estructura Ecológica Principal: área núcleo (47,23 %) y área de conectividad (23,84 %) • Clases agrológicas 4hs4, 4s-4 y 6p-5, con predominio de suelos de vocación forestal y de conservación

Variable	**Información del Predio**
Finalidad del avalúo	Determinar el valor comercial del predio como soporte técnico del proceso de enajenación voluntaria y eventual adquisición por parte del municipio de Chigorodó con cargo a los recursos destinados por el artículo 111 de la Ley 99 de 1993

1.3. Predio 3 – Franja de terreno del predio La Esperanza, vereda Guapá Carretera (actualización de avalúo)

Variable	**Información del Predio**
Entidad interesada	Municipio de Chigorodó – Alcaldía Municipal (Secretaría de Planeación)
Propietario	Uribe Zapata S.A.S. – NIT 901.235.388 (adquirió mediante Escritura Pública 790 del 19 de junio de 2020, Notaría Veintidós de Medellín)
Identificación catastral	• Código catastral 05172000200000003018000000000 • NUPRE ABR0002SZBC • Ficha predial 13173338
Nombre del predio	LA ESPERANZA (Lote número dos)
Ubicación	Vereda Guapá Carretera, corregimiento Barranquillita, zona rural del municipio de Chigorodó, Antioquia, con acceso por la vía Chigorodó – Medellín a unos 15 km del parque principal
Matrícula inmobiliaria	008-61175 (Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Apartadó)
Área del predio de mayor extensión	• 236,1241 ha según ficha predial 13173338 • 230 ha según certificado de tradición y libertad • 1.629,12 m² de construcciones registradas en catastro
Objeto del avalúo	Franja de terreno requerida por el municipio para la ejecución del proyecto vial en placa huella
Área de la franja a valorar	9.224 m², según el área solicitada por el municipio para el avalúo de diciembre de 2024, sujeta a verificación con el plano o levantamiento topográfico que se aporte

Variable	**Información del Predio**
Condiciones normativas y jurídicas relevantes	• Tratamiento de Recuperación para la Producción Sostenible (100 %), mapa RU-05 del POT (Acuerdo 04 de 2023) • Servidumbre de tránsito activa de 553 m registrada en la anotación 003 del folio • Colinda al occidente con la vía a Medellín y al sur con el río Guapá • Avalúo comercial corporativo previo del 26 de diciembre de 2024, sin vigencia a la fecha
Finalidad del avalúo	Determinar el valor comercial actualizado de la franja de terreno como soporte técnico del proceso de negociación y eventual adquisición por parte del municipio de Chigorodó

2. COMPETENCIA PROFESIONAL

Para la determinación del valor comercial de un inmueble en Colombia, la normatividad vigente establece que dicho proceso puede ser adelantado por: a) el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, conforme a lo previsto en el Decreto 1420 de 1998, artículos 8 al 14; o b) personas naturales o jurídicas de carácter privado que cuenten con la debida acreditación profesional y se encuentren inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, de acuerdo con la Ley 1673 de 2013, que regula el ejercicio de la actividad avaluadora en el país.

En cumplimiento de este marco normativo, la presente oferta es presentada por JM AVALÚOS, bajo la dirección técnica de Marcela Restrepo Restrepo, profesional en Administración Ambiental, con más de 15 años de experiencia en procesos de ordenamiento territorial, planificación ambiental, gestión del suelo y seguimiento técnico de proyectos de desarrollo, tanto para entidades públicas como para empresas del sector productivo. Cuenta con formación avanzada como Magíster en Desarrollo Sostenible y una amplia trayectoria académica como docente universitaria en programas de pregrado y posgrado en instituciones como: Universidad de Antioquia, Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, FESU – Fundación de Estudios Superiores Universitarios-.

En el ámbito empresarial, ha actuado como consultora especializada en gestión ambiental, cumplimiento normativo, evaluación ambiental de proyectos y

acompañamiento en trámites de licenciamiento ambiental, asesorando a múltiples compañías de la región en el fortalecimiento de sus procesos de sostenibilidad y cumplimiento regulatorio.

Adicionalmente, se desempeña como tasadora externa de las firmas GESVALT LATAM y AMT Avalúos, compañías especializadas en avalúos corporativos, industriales y de desarrollo, con experiencia en la valoración de bodegas, oficinas, plantas de producción, centros logísticos y proyectos inmobiliarios en diferentes etapas. Su trayectoria incluye la realización de avalúos industriales y productivos para empresas como Promotora Palmera de Antioquia y la Comercializadora Internacional AGROGAIRA en Urabá, lo que refuerza su experticia en activos del sector agroindustrial y logístico. Esta vinculación y experiencia consolidan su práctica profesional bajo estándares técnicos robustos y metodologías aplicadas en el contexto empresarial nacional e internacional.

Como empresa consultora, contamos con un equipo técnico interdisciplinario que respalda la calidad de cada avalúo emitido. Para el presente estudio se pone a disposición un Profesional especialista en Sistemas de Información Geográfica (SIG), encargado del análisis espacial, revisión de cartografía oficial, levantamiento digital de áreas, verificación geográfica del predio y soporte en análisis normativo territorial.

3. ACTIVIDADES INCLUIDAS

- Inspección técnica completa en campo sobre cada uno de los inmuebles y, en el caso de las franjas de terreno, sobre sus predios de mayor extensión.
- Levantamiento fotográfico terrestre y verificación de áreas y linderos contra la información registral, catastral y planimétrica aportada.
- Vuelo de dron y elaboración de aerofotografía georreferenciada de las franjas de terreno de los predios Guapacito y La Esperanza.
- Revisión de los documentos aportados: certificados de tradición y libertad, fichas catastrales, planos topográficos, certificados de existencia y representación legal de los propietarios que sean personas jurídicas, oferta formal de enajenación del predio de la vereda Ripea y avalúo comercial anterior de la franja del predio La Esperanza.
- Análisis normativo del uso del suelo, clasificación del suelo rural, afectaciones viales, rondas hídricas, servidumbres registradas y áreas de protección aplicables a cada inmueble.

- Análisis cartográfico en Sistemas de Información Geográfica (SIG) del predio de la vereda Ripea sobre la cartografía oficial del POT, el POMCA del río León y las determinantes ambientales de CORPOURABA, con cuantificación de las áreas afectadas por cada restricción.
- Estudio del mercado inmobiliario rural de la zona de influencia, con investigación de ofertas y transacciones comparables en las veredas Guapá, Guapá Carretera y Ripea y en sectores homogéneos del municipio de Chigorodó, con soporte de localización, fuente, fecha de consulta y enlace de cada oferta.
- Aplicación de las metodologías de valoración procedentes conforme a la Resolución IGAC 0941 de 2026: a. Enfoque de mercado (comparación directa); b. Enfoque de costo (reposición depreciada) para las mejoras que se identifiquen; c. Método de capitalización de rentas o técnica residual cuando aplique.
- Análisis de los efectos de la segregación de las franjas sobre los predios de mayor extensión y de la incidencia de las restricciones ambientales y normativas en el valor del predio de la vereda Ripea.
- Actualización integral del avalúo de la franja del predio La Esperanza con nueva visita y nuevo estudio de mercado, utilizando el avalúo de diciembre de 2024 únicamente como antecedente.
- Elaboración de un informe técnico independiente por cada inmueble, con sus conclusiones y la determinación del valor comercial final.
- Sustentación de los informes técnicos ante la Administración Municipal y, de requerirse, ante las partes propietarias.

4. PROPUESTA ECONÓMICA

El valor que se relaciona a continuación corresponde al valor total de los servicios para los tres (3) inmuebles, el cual comprende el componente de aerofotografía georreferenciada con dron de las dos franjas de terreno descrito en el numeral anterior e incorpora los impuestos, estampillas, tasas, contribuciones y retenciones de ley que se aplican a la contratación con el municipio de Chigorodó.

Descripción del Servicio	Valor
Predio 1 – Avalúo comercial de la franja de terreno segregada del predio Guapacito, matrícula inmobiliaria 008-71134, vereda Guapá.	$ 3.600.000

Descripción del Servicio	Valor
Predio 1 – Vuelo de dron (RPAS) para aerofotografía georreferenciada de la franja, con verificación gráfica del corredor sobre cartografía oficial.	$ 422.728
Predio 2 – Avalúo comercial del predio identificado con matrícula inmobiliaria 008-2461, vereda Ripea, con un área de 68 ha + 3.756 m².	$ 5.525.000
Predio 3 – Actualización del avalúo comercial de la franja de terreno del predio La Esperanza, matrícula inmobiliaria 008-61175, vereda Guapá Carretera.	$ 2.727.272
Predio 3 – Vuelo de dron (RPAS) para aerofotografía georreferenciada de la franja, con verificación gráfica del corredor sobre cartografía oficial.	$ 422.728
Subtotal servicios	**$ 12.697.728**
Impuestos y retenciones de ley	$ 3.792.828
VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA	**$ 16.490.556**

Para efectos de su correspondencia con los valores unitarios del proceso de contratación, el valor total de la propuesta se distribuye por inmueble de la siguiente manera:

Valor por inmueble (incluidos impuestos y retenciones de ley)	Valor
Predio 1 – Franja del predio Guapacito (008-71134)	$ 5.224.322
Predio 2 – Predio vereda Ripea (008-2461)	$ 7.175.325
Predio 3 – Franja del predio La Esperanza (008-61175)	$ 4.090.909
TOTAL	**$ 16.490.556**

5. TIEMPO DE ENTREGA

Los tres (3) informes finales serán entregados dentro del plazo de ejecución del contrato de un (1) mes, contado a partir de la suscripción del acta de inicio, siempre que se hayan podido realizar las visitas de inspección en campo y que el contratante haya entregado completa la documentación requerida para cada inmueble. La ejecución de los vuelos de dron está sujeta a condiciones

meteorológicas favorables y a las restricciones de operación aérea aplicables en la zona.

6. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

Esta propuesta tendrá vigencia de un (01) mes.

7. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

El contratante deberá entregar a la avaluadora, para cada inmueble, la siguiente documentación, así como indicar expresamente si cada ítem se encuentra disponible o no:

a. Levantamiento topográfico del predio
b. Ficha Catastral del Predio
c. Certificado de Libertad y Tradición del predio
d. Copia impuesto predial vigencia.
e. Plano del trazado de las vías con las franjas de terreno requeridas
f. Copia del avalúo comercial anterior de la franja del predio La Esperanza
g. Información adicional relevante sobre el predio o su operación

8. CONSIDERACIONES GENERALES

a. Cada avalúo tendrá una vigencia de un (1) año calendario, contada a partir de su fecha de expedición, siempre que no se presenten cambios sustanciales en las condiciones físicas, jurídicas, normativas o de mercado del inmueble.
b. Se aclara que todo informe técnico de avalúo se ajusta a la ley vigente, a la Resolución IGAC 0941 de 2026 y a las normas y guías sectoriales respectivas.

c. Los avalúos se realizan en concordancia con las orientaciones profesionales de la Lonja CORPOANEX, entidad en la cual se encuentra inscrita la avaluadora.

d. JM AVALÚOS se encuentra plenamente habilitada y dispuesta a suscribir el tipo de contrato o instrumento jurídico que la entidad requiera para la ejecución del servicio.

e. Toda la información, documentación y datos suministrados por el **municipio de Chigorodó** para la elaboración de esta propuesta —independientemente de que el servicio sea finalmente contratado o no— serán tratados con estricta confidencialidad, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 1581 de 2012, el

Decreto 1377 de 2013 y las normas vigentes sobre protección de datos personales, garantizando su uso exclusivo para los fines evaluativos de la presente oferta y evitando cualquier divulgación o tratamiento no autorizado.

Cordialmente,

MARCELA RESTREPO RESTREPO
Registro R.A.A. AVAL-41960241.
Registro Nacional de Especialista en Avalúos R.N.E.A 201-1295
Corporación Lonja Nacional de Avaluadores Expertos en Bienes raíces
Teléfono: 3105994490
Correo electrónico: jmavaluos1@gmail.com

Avaluador inscrito en A.N.A.