Gmail Contratación Alcaldía de Isnos <contratacion@isnos-huila.gov.co>

Re: SOLICITUD AVALUOS Y ESTUDIOS TARIFARIOS

1 mensaje

Fabian Arley Paladines Valencia <arleypaladines@gmail.com> 12 de noviembre de 2026 a las 9:51
Para: contratacion@isnos-huila.gov.co

Cordial saludo,

En atención a su amable solicitud, remito formalmente mi propuesta técnica y económica para la ejecución de los avalúos comerciales y estudios tarifarios requeridos por el Municipio de Isnos, Huila.

Como Perito Avaluador Profesional, con inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA: AVAL-1083891428) y avalado por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (A.N.A.), confirmo que cuento con plena idoneidad, experiencia y capacidad técnica y operativa para desarrollar los cuatro productos solicitados bajo la normativa colombiana vigente (Ley 1673 de 2013, resoluciones del IGAC y Normas Técnicas Sectoriales de Valuación NTS).

Resumen de la Propuesta Económica:

1. Avalúo comercial de la Plaza de Mercado Salto de Bordones (Centro Poblado Salto de Bordones, zona rural): $2.000.000 COP
2. Avalúo comercial de la Casa Campamento Aguas y Aseo (Carrera 3 No. 1-70/76, zona urbana): $2.000.000 COP
3. Estudio tarifario de la Plaza de Mercado Salto de Bordones (Centro Poblado Salto de Bordones, zona rural): $2.500.000 COP
4. Estudio tarifario del Centro de Arte y Cultura (Carrera 4 No. 4-49, zona urbana): $2.500.000 COP

Valor Total de Honorarios: $9.000.000 COP (Nueve millones de pesos M/CTE).

Plazo de Ejecución: Un (1) mes calendario contado a partir de la suscripción contractual, la inspección física y la entrega completa de los insumos documentales por parte de la entidad.
Entregables: Tres (3) tomos impresos debidamente foliados y firmados, junto con su versión digital consolidada en formato PDF de alta resolución.

Nota: Recuerde adjuntar el archivo PDF de la cotización ("26.11.12_Cotizacion Avaluo Alcaldia Isnos.pdf") antes de enviar este correo.

Quedo atento a cualquier inquietud, aclaración adicional o requerimiento para dar inicio al proceso contractual.

Atentamente,

Fabian Arley Paladines Valencia
Perito Avaluador Profesional
C.C. 1.083.891.428 de Pitalito, Huila
Registro RAA: AVAL-1083891428 (Entidad A.N.A.)
Tel / WhatsApp: 318 613 7084 - 321 288 1282
Correo: arleypaladines@gmail.com
Pitalito, Huila

26.11.12_Cotizacion Avaluo Alcaldia Isnos.pdf
298K

12 de Noviembre de 2026

SEÑORES: Municipio de Isnos Huila

ASUNTO: Propuesta económica inicial

1. PRESENTACIÓN PROFESIONAL Y CREDENCIALES

En calidad de **Perito Avaluador Profesional**, con registro activo en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)** bajo el código **AVAL-1083891428** y respaldado por la **Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA)**, pongo a su disposición mi propuesta de servicios profesionales de valoración inmobiliaria conforme a los más altos estándares técnicos y legales vigentes en Colombia, Ley 1673 de 2013, Resoluciones del IGAC y Normas Técnicas Sectoriales de Valuación NTS.

2. OBJETO

Ejecución de los servicios periciales y valuatorios para la determinación del valor comercial y rentístico de inmuebles institucionales y operativos, comprendiendo:

- Estudio técnico valuatorio tarifario del canon de arrendamiento: Centro de Arte y Cultura.
- Estudio técnico valuatorio de valor comercial y estudio tarifario del canon de arrendamiento: Galería comercial Salto de Bordones.
- Avalúo comercial integral: Inmueble donde funciona la sede operativa de Aguas y Aseo.

Alcance metodológico: Aplicación de los métodos valuatorios de Comparación de Mercado, Capitalización de Rentas e Ingresos y o Costo de Reposición, según la tipología predial y bajo los lineamientos técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

3. OBLIGACIONES DEL OFERENTE

Se compromete con el contratante a realizar y entregar, los insumos técnicos necesarios en cuanto a la topografía del predio que incluye

Informe Técnico y Estudio de Determinación de Canon de Arrendamiento: Centro de Arte y Cultura

- **Documento pericial de renta:** Determinación técnica de la tarifa del canon de arrendamiento mensual sugerido, estructurado bajo el Método de Comparación de Mercado y/o Capitalización de Rentas.

- **Estudio del mercado rentístico local:** Muestreo de ofertas y cánones comparables del sector, con sus respectivas matrices de homologación de variables (área, ubicación, uso, tipología y dotación).

- **Diagnóstico de vocación y uso:** Análisis del potencial del inmueble conforme a la normativa urbanística local y su condición institucional/cultural.

- **Registro fotográfico técnico:** Levantamiento visual integral de zonas interiores, exteriores y estado de conservación de acabados e instalaciones.

Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo: Galería Comercial Salto de Bordones

- **Informe pericial comercial integral:** Determinación del valor comercial del inmueble (terreno y mejoras constructivas, mediante la aplicación combinada del Método de Comparación de Mercado, Costo de Reposición y/o Residual, según corresponda a la tipología predial.

- **Investigación y análisis de mercado inmobiliario:** Depuración y homologación de comparables del sector o corredor de influencia si aplica.

- **Modelo de depreciación de edificaciones:** Cuantificación del costo de reposición a nuevo deduciendo la depreciación acumulada mediante Ross-Heidecke o Fitto y Corvini.

- **Estudio del mercado rentístico local:** Muestreo de ofertas y cánones comparables del sector, con sus respectivas matrices de homologación de variables (área, ubicación, uso, tipología y dotación).

- **Estudio físico-jurídico:** Análisis de la información registral Folio de Matrícula Inmobiliaria, cabida y linderos, y verificación de compatibilidad

normativa de uso del suelo.

- **Registro fotográfico y memoria técnica de inspección:** Evidencia detallada de áreas de locales, zonas comunes, accesos y estado estructural.

Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo: Inmueble Sede Operativa de Aguas y Aseo

- **Informe pericial comercial integral:** Fijación formal del valor comercial del bien inmueble, discriminando el valor unitario y total del terreno y de las construcciones/adecuaciones operativas.

- **Aplicación metodológica:** Desarrollo técnico empleando el Método del Costo de Reposición y/o Comparación de Mercado para el suelo.

- **Análisis de estado constructivo y vida útil remanente:** Calificación de acabados, estabilidad funcional y cálculo de obsolescencia física o funcional.

- **Verificación documental y catastral:** Contraste entre realidad física identificada en campo y la descripción jurídica y catastral del predio.

- **Registro fotográfico sistemático:** Registro fotográfico de fachadas, oficinas administrativas, áreas de almacenamiento/taller, patios de maniobras y cerramientos perimetrales.

Anexos Técnicos Comunes y Soporte Institucional

- **Certificados de idoneidad profesional:** Copia del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) con categorías vigentes para inmuebles urbanos, comerciales y especiales.

- **Declaración pericial juramentada:** Declaración de independencia e imparcialidad bajo los lineamientos del Artículo 226 del Código General del Proceso (CGP).

- **Memorias de cálculo:** Fichas y matrices de homologación, tablas de depreciación y bases de datos de investigación de mercado en medio digital.

- **Formato de entrega:** Tres (3) tomos impresos debidamente foliados y

firmados, acompañados de su versión digital consolidada en formato PDF de alta resolución.

4. OBLIGACIONES De la entidad contratante:

- Copia de la Escritura Pública de cada inmueble.
- Certificados de Libertad y Tradición (expedición no mayor a 30 días).
- Fichas/Certificados Catastrales y recibos del Impuesto Predial.
- Certificado de Uso del Suelo.
- Levantamientos topográficos y o arquitectónicos si existen.

5. PROPUESTA ECONÓMICA Y CONDICIONES DE PAGO

No.	ACTIVIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	CANT.	VALOR
1	Avalúo comercial de la Plaza de Mercado Salto de Bordones, ubicada en el centro poblado Salto de Bordones, zona rural del municipio de Isnos, Huila. El entregable consistirá en un informe técnico de avalúo comercial.	UND	1	2.000.000 $
2	Avalúo comercial de la Casa Campamento Aguas y Aseo, ubicada en la carrera 3 No. 1-70/76, zona urbana del municipio de Isnos, Huila. El entregable consistirá en un informe técnico de avalúo comercial.	UND	1	2.000.000 $

3	Estudio tarifario de la Plaza de Mercado Salto de Bordones, ubicada en el centro poblado Salto de Bordones, zona rural del municipio de Isnos, Huila. El entregable consistirá en un documento técnico que identifique y caracterice los espacios, actividades o servicios sujetos a estudio, analice las condiciones económicas y los referentes de mercado pertinentes y establezca una propuesta tarifaria debidamente sustentada,	UND	1	2.500.000 $
4	Estudio tarifario del Centro de Arte y Cultura, ubicado en la carrera 4 No. 4-49, zona urbana del municipio de Isnos, Huila. El entregable consistirá en un documento técnico que identifique y caracterice los espacios, actividades o servicios sujetos a estudio, examine las condiciones económicas y los referentes de mercado aplicables y establezca una propuesta tarifaria justificada.	UND	1	2.500.000 $
VALOR TOTAL				**9.000.000 $**

- **VALOR TOTAL HONORARIOS:** $ 9.000.000 COP
- **VALOR EN LETRAS:** Nueve Millones de pesos moneda legal y corriente.
- **CARÁCTER DE LOS HONORARIOS:** Honorarios fijos, independientes del resultado financiero o el monto que arroje la liquidación final de los avalúos.

6. TIEMPO DE ENTREGA Y REQUISITOS TÉCNICOS

- **Plazo de Entrega:** Un (1) mes calendario, contados a partir de la contratación exitosa de la inspección física y de la recepción completa de la documentación

solicitada.

- **Modalidad de Entrega:** En físico en las instalaciones de la alcaldía municipal y en versión digital firmada (formato PDF) vía correo electrónico.

Atentamente,



FABIÁN ARLEY PALADINES VALENCIA
Perito Avaluador Profesional
C.C.: 1.083.891.428 de Pitalito, Huila
Registro RAA: AVAL-1083891428 (Entidad A.N.A.)
Dirección: Carrera 7 Este # 5 - 83, Pitalito, Huila
Teléfono / WhatsApp: 318 613 7084
Correo Electrónico: arleypaladines@gmail.com

Gmail

Contratación Alcaldía de Isnos <contratacion@isnos-huila.gov.co>

Respuesta a solicitud de cotización - Avalúos Comerciales y Estudios Tarifarios

1 mensaje

Compañia En Legalizacion De Tierras <gerenciacoltierras@gmail.com> 12 de noviembre de 2026 a las 10:13
Para: contratacion@isnos-huila.gov.co

Cordial saludo,

En atención a su comunicación formal mediante la cual solicitan cotización para la ejecución de avalúos comerciales y estudios tarifarios de bienes inmuebles municipales, nos permitimos manifestar que en **GRUPO EMPRESARIAL COLTIERRAS S.A.S.** contamos con la idoneidad, el respaldo técnico y los profesionales inscritos y activos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) para atender a cabalidad esta solicitud.

Adjunto a este correo encontrará nuestra propuesta técnica y económica formal por un valor total de **$10.800.000 COP**, discriminada de la siguiente manera:

- **Avalúo comercial integral** de la Plaza de Mercado / Galería Comercial Salto de Bordones (zona rural): $2.400.000.
- **Avalúo comercial corporativo integral** de la Casa Campamento - Sede Operativa Aguas y Aseo (zona urbana): $2.400.000.
- **Estudio técnico tarifario** de canon de arrendamiento de la Plaza de Mercado Salto de Bordones: $3.000.000.
- **Estudio técnico tarifario** de canon de arrendamiento del Centro de Arte y Cultura (zona urbana): $3.000.000.

La propuesta incluye todo el rigor metodológico exigido por el IGAC, así como los entregables físicos y digitales descritos en el documento adjunto, con un plazo de ejecución estimado de un (1) mes calendario.

Quedamos atentos a sus comentarios y a la respectiva gestión para dar inicio al proceso.

Atentamente,

PABLO ANDRÉS CASTELLANOS FRANCO

Director del Área Técnica

GRUPO EMPRESARIAL COLTIERRAS S.A.S.

NIT: 901.490.213-1

Teléfonos / WhatsApp: 317 005 88 43

Cotizacion_Avaluos_Isnos_Coltierras_SAS.pdf
339K

Pitalito, Huila, 12 de noviembre de 2026

Señores:
MUNICIPIO DE ISNOS, HUILA
Despacho Municipal / Secretaría de Planeación y Contratación
Isnos, Huila

ASUNTO: Propuesta Técnica y Económica para la Ejecución de Avalúos Comerciales y Estudios Tarifarios de Arrendamiento de Bienes Inmuebles Municipales.

1. PRESENTACIÓN CORPORATIVA Y RESPALDO TÉCNICO

En representación de GRUPO EMPRESARIAL COLTIERRAS S.A.S., sociedad legalmente constituida e identificada con NIT 901.490.213-1, firma especializada en consultoría técnico-jurídica de tierras, gestión catastral, topografía de precisión y valoración inmobiliaria, presento a consideración de la Administración Municipal nuestra oferta formal de servicios profesionales.

La dirección técnica y suscripción pericial de los estudios estará a cargo de nuestro profesionales inscritos y activos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) avalados por la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores (ANA). Todas nuestras actuaciones se ejecutan en estricto cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución IGAC 620 de 2008, la Resolución IGAC 941 de 2026 y las Normas Técnicas Sectoriales de Valuación (NTS) vigentes en Colombia.

2. OBJETO DE LA PROPUESTA Y ALCANCE METODOLÓGICO

Prestar servicios especializados de consultoría pericial y valuatoria para establecer el valor comercial y la estructura tarifaria de canon de arrendamiento de tres (3) activos inmobiliarios institucionales y operativos del Municipio de Isnos, Huila, discriminados así:

- **Estudio Técnico Tarifario de Canon de Arrendamiento:** Inmueble donde opera el Centro de Arte y Cultura (zona urbana).
- **Avalúo Comercial Integral y Estudio Tarifario de Canon de Arrendamiento:** Inmueble correspondiente a la Plaza de Mercado / Galería Comercial Salto de Bordones (centro poblado Salto de Bordones, zona rural).
- **Avalúo Comercial Corporativo Integral:** Inmueble denominado Casa Campamento, sede operativa de la empresa Aguas y Aseo (zona urbana).

Alcance Metodológico: De acuerdo con la naturaleza física, jurídica y económica de cada activo predial, Grupo Empresarial Coltierras S.A.S. aplicará rigor técnico mediante los métodos de Comparación o de Mercado, Capitalización de Rentas o Ingresos, Costo de Reposición y/o Técnica Residual, ajustados a los parámetros normativos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

3. OBLIGACIONES Y ENTREGABLES TÉCNICOS DEL OFERENTE

Grupo Empresarial Coltierras S.A.S. se compromete a desarrollar las visitas de inspección ocular, el levantamiento de insumos técnicos y topográficos requeridos, la investigación de mercado inmobiliario y la entrega de los siguientes productos periciales:

3.1. Estudio Técnico de Determinación Tarifaria del Canon de Arrendamiento – Centro de Arte y Cultura

- **Documento Pericial de Renta:** Estructuración técnica de la tarifa mensual sugerida para el canon de arrendamiento mediante los métodos de Comparación de Mercado y Capitalización de Rentas.
- **Investigación del Mercado Rentístico Local:** Recolección y depuración de ofertas y cánones comparables en el entorno urbano, soportados en matrices de homologación por área, localización, uso, tipología y dotación.
- **Diagnóstico Urbanístico y Vocación de Uso:** Evaluación del aprovechamiento económico del inmueble en armonía con el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) municipal y su carácter cultural e institucional.
- **Registro Fotográfico Técnico:** Documentación visual detallada de fachadas, espacios interiores, áreas comunes, redes y estado de conservación de acabados.

3.2. Avalúo Comercial Integral y Estudio Tarifario – Plaza de Mercado / Galería Comercial Salto de Bordones

- **Informe Pericial de Valor Comercial:** Determinación fundamentada del valor comercial del terreno y sus mejoras constructivas aplicando de forma combinada los métodos de Comparación de Mercado, Costo de Reposición y/o Residual.
- **Estudio Tarifario de Cánones de Arrendamiento:** Caracterización de locales, puestos y áreas operativas, análisis de condiciones socioeconómicas del centro poblado y fijación sustentada de tarifas de arrendamiento.
- **Cálculo de Depreciación Constructiva:** Estimación del costo de reposición a nuevo deduciendo la depreciación acumulada por edad y estado de conservación mediante las tablas de Ross-Heidecke o Fitto y Corvini.
- **Saneamiento y Diagnóstico Físico-Jurídico:** Contraste de Folio de Matrícula Inmobiliaria, cabida, linderos y compatibilidad normativa de uso del suelo.
- **Memoria Técnica y Registro Fotográfico:** Evidencia sistemática de locales comerciales, circulaciones, cubiertas, accesos y condiciones estructurales.

3.3. Avalúo Comercial Corporativo Integral – Casa Campamento (Sede Operativa Aguas y Aseo)

- **Dictamen Pericial de Valor Comercial:** Tasación formal del bien inmueble discriminando el valor unitario y total tanto del suelo como de las edificaciones y adecuaciones operativas.
- **Modelación Metodológica:** Aplicación del Método de Comparación de Mercado para el componente terreno y Costo de Reposición depreciado para las construcciones.
- **Evaluación Constructiva y Vida Útil Remanente:** Calificación técnica de materiales, estabilidad funcional y cuantificación de obsolescencia física o funcional.
- **Verificación Catastral y Registral:** Cotejo entre la realidad física verificada en campo y la información jurídica y catastral vigente del predio.
- **Registro Fotográfico Sistemático:** Cobertura visual integral de fachadas, área administrativa, bodegas o talleres, patios de maniobras y cerramientos.

3.4. Soportes Institucionales y Anexos Comunes

- **Acreditación de Idoneidad:** Certificado vigente del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) del perito firmante en las categorías de inmuebles urbanos, rurales y especiales, junto con el certificado de existencia y representación legal de Grupo Empresarial Coltierras S.A.S.
- **Declaración Juramentada de Independencia:** Manifestación formal de imparcialidad e idoneidad conforme al artículo 226 del Código General del Proceso (CGP).

- **Memorias de Cálculo Digitales:** Anexos con fichas prediales, matrices de homologación, tablas de depreciación y soportes de investigación de mercado.
- **Presentación de Entregables:** Tres (3) ejemplares físicos originales debidamente empastados, foliados y suscritos, acompañados de su respectiva versión digital consolidada en formato PDF de alta resolución.

4. REQUERIMIENTOS E INSUMOS A CARGO DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

Para el oportuno inicio y cabal ejecución de los trabajos técnicos, el Municipio de Isnos suministrará la siguiente documentación básica de cada inmueble:

- Copia simple de las Escrituras Públicas de adquisición o títulos antecedentes.
- Certificados de Tradición y Libertad con fecha de expedición no superior a treinta (30) días calendario.
- Fichas catastrales vigentes y/o paz y salvo o factura del Impuesto Predial Unificado.
- Certificado de Uso del Suelo expedido por la autoridad de planeación municipal.
- Planos arquitectónicos y/o levantamientos topográficos existentes (en caso de contar con ellos).
- Acompañamiento logístico y autorización de ingreso a las instalaciones durante las jornadas de inspección de campo.

5. PROPUESTA ECONÓMICA Y CONDICIONES DE PAGO

A continuación se presenta la estructura de honorarios profesionales ofertados por Grupo Empresarial Coltierras S.A.S. para la ejecución integral de los estudios:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD Y ENTREGABLE	UNIDAD	CANT.	VALOR TOTAL
1	Avalúo comercial integral de la Plaza de Mercado / Galería Comercial Salto de Bordones, ubicada en el centro poblado Salto de Bordones, zona rural del municipio de Isnos, Huila. Entregable: Informe técnico pericial de avalúo comercial.	UND	1	**$ 2.400.000**
2	Avalúo comercial integral de la Casa Campamento (sede operativa Aguas y Aseo), ubicada en la Carrera 3 No. 1-70/76, zona urbana del municipio de Isnos, Huila. Entregable: Informe técnico pericial de avalúo comercial.	UND	1	**$ 2.400.000**
3	Estudio técnico tarifario de canon de arrendamiento de la Plaza de Mercado Salto de Bordones, ubicada en el centro poblado Salto de Bordones, zona rural del municipio de Isnos, Huila. Entregable: Documento técnico de caracterización espacial, análisis de mercado y propuesta tarifaria sustentada.	UND	1	**$ 3.000.000**
4	Estudio técnico tarifario de canon de arrendamiento del Centro de Arte y Cultura, ubicado en la Carrera 4 No. 4-49, zona urbana del municipio de Isnos, Huila. Entregable: Documento técnico de caracterización espacial, análisis de referentes económicos y propuesta tarifaria justificada.	UND	1	**$ 3.000.000**
	VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA ECONÓMICA (COP)			**$ 10.800.000**

VALOR TOTAL EN LETRAS: Diez Millones Ochocientos Mil Pesos M/Cte. ($10.800.000 COP).

Naturaleza de los Honorarios: Los honorarios pactados tienen carácter fijo e independiente del resultado económico o del monto que arroje la valoración comercial o tarifaria de los inmuebles objeto de estudio, garantizando plena objetividad e imparcialidad pericial.

6. PLAZO DE EJECUCIÓN Y MODALIDAD DE ENTREGA

- **Plazo de Ejecución:** Un (1) mes calendario, contado a partir de la suscripción del acta de inicio o perfeccionamiento contractual, la realización efectiva de la inspección física de los inmuebles y la entrega completa de los soportes documentales por parte de la entidad contratante.
- **Modalidad de Entrega:** Radicación física en las instalaciones de la Alcaldía Municipal de Isnos (tres ejemplares originales empastados y firmados) y remisión simultánea en medio magnético (formato PDF firmado digitalmente y anexos editables/hojas de cálculo de memorias) al correo electrónico institucional designado.

Cordialmente,



PABLO ANDRES CASTELLANOS FRANCO
Director del area tecnica
GRUPO EMPRESARIAL COLTIERRAS S.A.S. • NIT 901.490.213-1
Carrera 4 # 4-21 Edificio Las terrazas Oficina 302, Centro, Pitalito Huila
Teléfonos / WhatsApp: 317 005 88 43
Correo Electrónico: gerenciacoltierras@gmail.com