ESTUDIO DE MERCADO

La Alcaldía de Valledupar, realiza el presente estudio de mercado para atender la necesidad de **CONTRATAR LA ELABORACIÓN DE UN AVALÚO PARA LA SERVIDUMBRE DEL ACUEDUCTO PLUVIAL DE LA CARRERA CUARTA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR;** para establecer los precios de mercados, se solicitaron dos (2) cotizaciones del costo de los servicios en esta actividad, con la finalidad de obtener un precio indicativo que sirva de fundamento a la estimación del valor del contrato que se pretende celebrar.

- **Cotización número 1**

HONORARIO DE LOS SERVICIOS DE AVALÚO

Con base en estos cálculos el valor de los honorarios asciende a la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE, ($5.000.000).** IVA incluido.

FORMA DE PAGO
100% a la entrega de trabajo valuatorio

Atentamente,

ARQ. EDUARDO JOSÉ USTARIZ ARAMENDIZ
RAA AVAL-77017530 R.N.A. 1237
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR

- **Cotización número 2**

El valor de los servicios de valuación, es de SEIS MILLONES DE PESOS ($6.000.000,oo) más un IVA (19%) de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA MIL PESOS ($1.140.000,oo) para un valor total de **SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE. ($7.140.000,oo)**

Forma de Pago

- 100% con el informe definitivo de valuación.

Atentamente,

Danilo Alberto Urruchurto Caballero
Gerente
AVALCARIBE S.A.S.
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097
Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores

Después de haber observado los precios presentados por los oferentes, estos nos arrojan que el menor valor fue de: **CINCO MILLONES DE PESOS MCTE ($ 5.000.000,00),** los cuales se tendrán en cuenta para el presente proceso de contratación para el pago del valor del contrato de conformidad con el presupuesto oficial vigencia 2021 que tiene la entidad municipal.

Nota: cabe resaltar que las cotizaciones hacen parte del expediente contractual.

Proyectó:
JHON FLOREZ CASTRO
Economista

ESTUDIO DE SECTOR

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR PARA ATENDER LA NECESIDAD DE CONTRATAR LA ELABORACIÓN DE UN AVALÚO PARA LA SERVIDUMBRE DEL ACUEDUCTO PLUVIAL DE LA CARRERA CUARTA DEL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

El Municipio de Valledupar requiere a través de la Secretaria General, contratar la elaboración de un avalúo para la servidumbre del acueducto fluvial de la carrera cuarta del municipio de Valledupar, por ello iniciará un proceso de mínima cuantía siguiendo los parámetros establecidos en el Articulo 94, de la Ley 1474 de 2001, y el Articulo 84 del Decreto 1510.

El posible proponente podrá ser una persona natural o jurídica que tenga capacidad, para ejecutar el objeto del contrato.

consultoría

El proceso de consultoría es una actividad conjunta del consultor y el cliente destinado a resolver un problema concreto y a aplicar los cambios deseados en las organizaciones.

Este proceso se conforma por fases o etapas que constituyen un trabajo de consultoría

Diagnosticar la situación actual de la organización.
Obtener información actual e histórica de la organización.
Determinar la situación actual de la organización.
Determinar el sistema de ayuda a la organización.
Diseñar sistemas de ayuda a la organización.
Diseñar sistemas de ayuda académica y misional en la organización.
Acordar el sistema de ayuda a implantar con el consultante.
Implantar el sistema de ayuda a la organización.
Elaborar el plan de implantación del sistema de ayuda.
Diseñar y determinar los procedimientos a utilizar en la implantación del sistema de ayuda.
Ejecutar el plan de implantación del sistema de ayuda.
Documentar el proceso de implantación del sistema de ayuda en la organización.
Planeación de la implantación del sistema de ayuda.

Definiciones:

En la Resolución 0898 del 19 de agosto de 2014, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, incorpora los siguientes conceptos dentro del marco legal unificado para la ejecución de avalúos:

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente. Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

La Ley 1673 del 19 de julio de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del valuador y se dictan otras disposiciones", define:

a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;

b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;

c) Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;

d) Registro Abierto de Avaluadores (RAA): Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley:

e) Sector Inmobiliario: Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios".

De acuerdo con las definiciones anteriores el avalúo es un instrumento para determinar el valor de un inmueble, construcción o terreno; el cual recoge toda la información del mismo, incluyendo los títulos de dominio, ubicación, tamaño, calidad de construcción, vida útil y las características necesarias, para determinar el valor de mercado, el cual es utilizado como referencia en el proceso de compra o venta; y debe ser realizado por un profesional idóneo (Avaluador), legalmente registrado conforme lo estipula la ley.

Bien Inmueble: Bien inmueble, bien raíz o propiedad raíz. Se refiere al terreno y a las construcciones permanentes edificadas.

Clasificación del suelo: La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación

Por otro lado, al analizar el sector Servicios o sector terciario es el sector económico que engloba las actividades relacionadas con los servicios materiales no productores de bienes. No compran bienes materiales de forma directa, sino servicios que se ofrecen para satisfacer las necesidades de la población.

Incluye subsectores como comercio, transportes, comunicaciones, centro de llamadas, finanzas, turismo, hostelería, ocio, cultura, espectáculos, la administración pública y los

denominados servicios públicos, los presta el Estado o la iniciativa privada (sanidad, educación, atención a la dependencia), entre otros.

Dirige, organiza y facilita la actividad productiva de los otros sectores (sector primario y sector secundario). Aunque se lo considera un sector de la producción, propiamente su papel principal se encuentra en los dos pasos siguientes de la actividad económica: la distribución y el consumo.

El municipio de Valledupar, con su política de calidad y su plan de desarrollo, ha venido contratando estos servicios en años anteriores como se observan a continuación:

Detalle del Proceso Número: CMC 061 DE 2019
CESAR - ALCALDÍA MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8010] Servicios de asesoría de gestión
Clase	[801016] Gerencia de proyectos
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	ESTUDIOS DE AVALÚOS PARA LA ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE PAR OPTIMIZAR EL SISTEMA DE ACUEDUCTO EN LA CIUDAD DE VALLEDUPA
Cuantía a Contratar	$ 30,000,000
Moneda de Pago	Peso Colombiano
Tipo de Contrato	Prestación de Servicios

Respaldos Presupuestales Asociados al Proceso

Tipo de respaldo presupuestal	Número del respaldo presupuestal	Cuantía del respaldo presupuestal
CDP	793 del 28 de mayo de 2019	$ 30,000,000

Ubicación Geográfica del Proceso	
Departamento y Municipio de Ejecución	**Cesar** : Valledupar
Departamento y Municipio de Obtención de Documentos	**Cesar** : Valledupar
Dirección Física de Obtención de Documentos del Proceso	Cra 5 No. 15- 69. Alcaldia de Valledupar, Contratacion, Sec General , segundo piso
Departamento y Municipio de Entrega Documentos	**Cesar** : Valledupar
Dirección Física de Entrega de Documentos del Proceso	Cra 5 No. 15- 69. Alcaldia de Valledupar, Contratacion, Sec General , segundo piso
Cronograma del Proceso	
Fecha y Hora de Apertura del Proceso	12-06-2019 10:00 a.m.
Fecha y Hora de Cierre del Proceso	13-06-2019 05:55 p.m.
Datos de Contacto del Proceso	
Correo Electrónico	contratacion@valledupar-cesar.gov.co
Información de los Contratos Asociados al Proceso	
Número del Contrato	849 DE 2019
Estado del Contrato	Celebrado
Objeto del Contrato	ESTUDIOS DE AVALÚOS PARA LA ADQUISICIÓN DE SERVIDUMBRE PARA OPTIMIZAR EL SISTEMA DE ACUEDUCTO EN LA CIUDAD DE VALLEDUPAR
Cuantía Definitiva del Contrato	$29,988,000.00 Peso Colombiano
Nombre o Razón Social del Contratista	LONJA INMOBILIARIA DE VALLEDUPAR
Identificación del Contratista	Nit de Persona Jurídica No. 800171493
País y Departamento/Provincia	**Colombia** : Cesar

de ubicación del Contratista	
Nombre del Representante Legal del Contratista	WILLIAM ARTURO DAZA FLÓREZ
Identificación del Representante Legal	Cédula de Ciudadanía No. 12550112
Sexo representante legar del contratista	
Valor Contrato Interventoría Externa	$.00
Fecha de Firma del Contrato	19 de junio de 2019
Fecha de Inicio de Ejecución del Contrato	19 de junio de 2019
Plazo de Ejecución del Contrato	1 Meses
Destinación del Gasto	No Aplica

Detalle del Proceso Número: CMC 032 DE 2019
CESAR - ALCALDÍA MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Liquidado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8010] Servicios de asesoría de gestión
Clase	[801016] Gerencia de proyectos
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	DETERMINACION DEL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTAS PARA EFECT DE ESTABLECER LA RETRIBUCIÓN POR APROVECHAMIENTO ECONÓMIC DEL INMUEBLE DENOMINADO "PARQUE DE LA LEYENDA VALLENATA", MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CÓDIGO BPIM N° 19-920-001-0083 Y BPIN I 2019-20-001-0081
Cuantía a Contratar	$ 61,695,760
Moneda de Pago	Peso Colombiano
Tipo de Contrato	Prestación de Servicios

Respaldos Presupuestales Asociados al Proceso

Tipo de respaldo presupuestal	Número del respaldo presupuestal	Cuantía del respaldo presupuestal
CDP	548 del 29 de marzo de 2019.	$ 61,695,760

Ubicación Geográfica del Proceso	
Departamento y Municipio de Ejecución	**Cesar** : Valledupar
Departamento y Municipio de Obtención de Documentos	**Cesar** : Valledupar
Dirección Física de Obtención de Documentos del Proceso	Cra 5 No. 15- 69. Alcaldia de Valledupar, Contratacion, Sec General , segundo piso
Departamento y Municipio de Entrega Documentos	**Cesar** : Valledupar
Dirección Física de Entrega de Documentos del Proceso	Cra 5 No. 15- 69. Alcaldia de Valledupar, Contratacion, Sec General , segundo piso
Cronograma del Proceso	
Fecha y Hora de Apertura del Proceso	11-04-2019 09:00 a.m.
Fecha y Hora de Cierre del Proceso	12-04-2019 05:55 p.m.
Datos de Contacto del Proceso	
Correo Electrónico	contratacion@valledupar-cesar.gov.co
Información de los Contratos Asociados al Proceso	
Número del Contrato	729 DE 2019
Estado del Contrato	Liquidado
Tipo de Terminación del Contrato	Normal
Objeto del Contrato	DETERMINACION DEL AVALÚO COMERCIAL Y DE RENTAS PARA EFECTOS DE ESTABLECER LA RETRIBUCIÓN POR APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL INMUEBLE DENOMINADO "PARQUE DE LA LEYENDA VALLENATA", MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, CÓDIGO BPIM N° 19-920-001-0083 Y BPIN N° 2019-20-001-0081
Cuantía Definitiva del Contrato	$61,695,760.00 Peso Colombiano
Nombre o Razón Social del Contratista	CORPORACIÓN LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
Identificación del	Nit de Persona Jurídica No. 824000608

Contratista	
País y Departamento/Provincia de ubicación del Contratista	**Colombia** : Cesar
Nombre del Representante Legal del Contratista	HELCÍAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Identificación del Representante Legal	Cédula de Ciudadanía No. 15241902
Sexo representante legar del contratista	
Valor Contrato Interventoría Externa	$.00
Fecha de Firma del Contrato	16 de abril de 2019
Fecha de Inicio de Ejecución del Contrato	16 de abril de 2019
Plazo de Ejecución del Contrato	5 Días
Fecha de Terminación del Contrato	21 de abril de 2019
Fecha de Liquidación del Contrato	21 de mayo de 2019
Destinación del Gasto	No Aplica

Detalle del Proceso Número: CMC 032 DE 2019
CESAR - ALCALDÍA MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8010] Servicios de asesoría de gestión
Clase	[801015] Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	
Cuantía a Contratar	$ 60,000,000
Moneda de Pago	Peso Colombiano
Tipo de Contrato	Prestación de Servicios

Respaldos Presupuestales Asociados al Proceso

Tipo de respaldo presupuestal	Número del respaldo presupuestal	Cuantía del respaldo presupuestal
CDP	1029 de 02 de agosto de 2018	$ 60,000,000

Ubicación Geográfica del Proceso	
Departamento y Municipio de Ejecución	**Cesar** : Valledupar
Departamento y Municipio de Obtención de Documentos	**Cesar** : Valledupar
Dirección Física de Obtención de Documentos del Proceso	Cra 5 # 15-69 PLAZA ALFONSO LOPEZ, Sec. General, Of. Contratación 2° piso
Departamento y Municipio de Entrega Documentos	**Cesar** : Valledupar
Dirección Física de Entrega de Documentos del Proceso	Cra 5 # 15-69 PLAZA ALFONSO LOPEZ, Sec. General, Of. Contratación 2° piso
Cronograma del Proceso	
Fecha y Hora de Apertura del Proceso	03-10-2018 08:00 a.m.
Fecha y Hora de Cierre del Proceso	04-10-2018 03:25 p.m.
Datos de Contacto del Proceso	
Correo Electrónico	contratacion@valledupar-cesar.gov.co
Información de los Contratos Asociados al Proceso	
Número del Contrato	1446 DE 2018
Estado del Contrato	Celebrado
Objeto del Contrato	CONSULTORIA PARA REALIZAR LOS ESTUDIOS DE AVALÚOS PARA CONOCER EL VALOR DE LOS BIENES Y DE LAS INDEMNIZACIONES DE LOS ASUNTOS QUE ADELANTA EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
Cuantía Definitiva del Contrato	$52,360,000.00 Peso Colombiano

Nombre o Razón Social del Contratista	LONJA INMOBILIARIA DE VALLEDUPAR	
Identificación del Contratista	Nit de Persona Jurídica No. 800171493	
País y Departamento/Provincia de ubicación del Contratista	**Colombia** : Cesar	
Nombre del Representante Legal del Contratista	WILIAN DAZA FLOREZ	
Identificación del Representante Legal	Cédula de Ciudadanía No. 12550112	
Sexo representante legar del contratista		
Valor Contrato Interventoría Externa	$.00	
Fecha de Firma del Contrato	08 de octubre de 2018	
Fecha de Inicio de Ejecución del Contrato	08 de octubre de 2018	
Plazo de Ejecución del Contrato	2 Meses	
Destinación del Gasto	No Aplica	

Histórico de compras o adquisiciones de otras entidades y otros consumidores del bien o servicios

Detalle del Proceso Número: MC-022-2021
ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE VEGACHÍ

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8013] Servicios inmobiliarios
Clase	[801318] Servicios de administración inmobiliaria
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	ELABORACIÓN DE UN AVALÚO COMERCIAL DE UN PREDIO UBICADO EN CORREGIMIENTO EL TIGRE DEL MUNICIPIO DE VEGACHÍ ANTIOQUIA.
Cuantía a Contratar	$ 3,975,408
Moneda de Pago	Peso Colombiano
Tipo de Contrato	Prestación de Servicios
Ubicación Geográfica del Proceso	
Departamento y Municipio de Ejecución	**Antioquia** : Vegachí
Departamento y Municipio de Obtención de Documentos	**Antioquia** : Vegachí
Dirección Física de Obtención de Documentos del Proceso	Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
Departamento y Municipio de Entrega Documentos	**Antioquia** : Vegachí
Dirección Física de Entrega de Documentos del Proceso	Palacio Municipal, Carrera 49 Nro. 50A -14
Cronograma del Proceso	
Fecha y Hora de Apertura del Proceso	27-04-2021 11:45 a.m.
Fecha y Hora de Cierre del Proceso	27-04-2021 11:45 a.m.
Datos de Contacto del Proceso	
Correo Electrónico	contratacionv@vegachi-antioquia-gov.co
Información de los Contratos Asociados al Proceso	
Número del Contrato	MC-022-2021
Estado del Contrato	Celebrado
Objeto del Contrato	ELABORACIÓN DE UN AVALÚO COMERCIAL DE UN PREDIO UBICADO EN EL CORREGIMIENTO EL TIGRE DEL MUNICIPIO DE VEGACHÍ ANTIOQUIA.
Cuantía Definitiva del Contrato	$2,615,400.00 Peso Colombiano
Nombre o Razón Social del Contratista	Daniel Galindo Trujillo
Identificación del Contratista	Cédula de Ciudadanía No. 1040182755
País y Departamento/Provincia	**Colombia** : Antioquia

de ubicación del Contratista	
Nombre del Representante Legal del Contratista	Daniel Galindo Trujillo
Identificación del Representante Legal	Cédula de Ciudadanía No. 1040182755
Sexo representante legar del contratista	Hombre
Valor Contrato Interventoría Externa	$.00
Fecha de Firma del Contrato	30 de abril de 2021
Fecha de Inicio de Ejecución del Contrato	30 de abril de 2021
Plazo de Ejecución del Contrato	15 Días
Destinación del Gasto	Funcionamiento

Detalle del Proceso Número: IP.020.2021
ANTIOQUIA - ALCALDÍA MUNICIPIO DE SANTUARIO

Información General del Proceso	
Tipo de Proceso	Contratación Mínima Cuantía
Estado del Proceso	Celebrado
Asociado al Acuerdo de Paz	No
Régimen de Contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo	[F] Servicios
Segmento	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos
Familia	[8013] Servicios inmobiliarios
Clase	[801318] Servicios de administración inmobiliaria
Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar	REALIZACIÓN DE AVALUOS CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL PARA LA NEGOCIACIÓN CONSISTENTE EN COMPRA O VENTA DE INMUEBLES PARA PROYECTOS DE IMPORTANCIA DEL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO
Cuantía a Contratar	$ 20,350,000
Moneda de Pago	Peso Colombiano
Tipo de Contrato	Prestación de Servicios

Respaldos Presupuestales Asociados al Proceso

Tipo de respaldo presupuestal	Número del respaldo presupuestal	Cuantía del respaldo presupuestal
CDP	432	$ 20,350,000

Ubicación Geográfica del Proceso	
Departamento y Municipio de Ejecución	**Antioquia** : El Santuario
Departamento y Municipio de Obtención de Documentos	**Antioquia** : El Santuario
Dirección Física de Obtención de Documentos del Proceso	Calle 50 Nº 49-71 Plaza Mayor José María Córdova
Departamento y Municipio de Entrega Documentos	**Antioquia** : El Santuario
Dirección Física de Entrega de Documentos del Proceso	Calle 50 Nº 49-71 Plaza Mayor José María Córdova
Cronograma del Proceso	
Fecha y Hora de Apertura del Proceso	19-04-2021 08:00 a.m.
Fecha y Hora de Cierre del Proceso	21-04-2021 10:00 a.m.
Datos de Contacto del Proceso	
Correo Electrónico	archivocentral@elsantuario-antioquia.gov.co
Información de los Contratos Asociados al Proceso	
Número del Contrato	196
Estado del Contrato	Celebrado
Objeto del Contrato	REALIZACIÓN DE AVALUOS CON EL FIN DE DETERMINAR SU VALOR COMERCIAL PARA LA NEGOCIACIÓN CONSISTENTE EN COMPRA O VENTA DE INMUEBLES PARA PROYECTOS DE IMPORTANCIA DEL MUNICIPIO DE EL SANTUARIO
Cuantía Definitiva del Contrato	$7,403,000.00 Peso Colombiano
Nombre o Razón Social del Contratista	PROYECTOS Y VALORES SAS
Identificación del Contratista	Nit de Persona Jurídica No. 901116910
País y Departamento/Provincia de ubicación del	**Colombia** : Antioquia

Contratista		
Nombre del Representante Legal del Contratista	LUIS FERNANDO QUINTERO QUINTERO	
Identificación del Representante Legal	Cédula de Ciudadanía No. 8061854	
Sexo representante legar del contratista	Hombre	
Valor Contrato Interventoría Externa	$.00	
Fecha de Firma del Contrato	27 de abril de 2021	
Fecha de Inicio de Ejecución del Contrato	28 de abril de 2021	
Plazo de Ejecución del Contrato	4 Meses	
Destinación del Gasto	Funcionamiento	

Por lo anterior, se puede concluir que la contratación para la elaboración de avalúos, son demandadas por entidades públicas tanto del nivel nacional como territorial.

Se podría afirmar que el valor del proceso que se adelantará por parte de la Secretaria General, que soporta este informe, está acorde con el estudio de precios y cotizaciones recibidas por la entidad. Adicionalmente cabe resaltar que cada entidad es independiente en cuanto a los requerimientos técnicos que se realizan y que contemplan las diferentes entidades como prioritarios para los procesos de contratación.

JHON CARLOS FLOREZ CASTRO
Economista



Propuesta para elaboración de un avalúo comercial, en el cual se incluya la tasación del daño emergente lucro cesante y costos, de la franja requerida para el colector pluvial.

28 de abril de 2021

Carrera 14 # 13C 60 Of. 310
Centro Ejecutivo AGORA
E-Mail:**valledupar@e-dcicolombia.com**

ANTECENDENTES DE LA FIRMA

DCI Colombia S.A.S., es una empresa Colombiana subsidiaria de ***Desarrollo y Consultoría Integral S.A de C.V***. **DCI** ***México*** por lo que cuenta con toda su experiencia y con el know how en todas las estructura de servicios de dicha empresa. ***DCI Colombia S.A.S.*** es una empresa de servicios inmobiliarios y de consultoría establecida en Colombia con el soporte técnico de ***Desarrollo y Consultoría Integral S.A de C.V***. **DCI** México, que reúne a especialistas con amplia capacidad y experiencia en diversas disciplinas. De esta forma, nuestra empresa cuenta con el potencial suficiente para abarcar los temas más variados en el ámbito de los negocios, ayudando a las personas y a las empresas en la toma de decisiones, así como en la promoción y gestión de nuevos proyectos.

En el caso específico de avalúos de inmuebles urbanos y rurales, maquinaria y equipo, ***DCI Colombia S.A.S.*** agrupa a un conjunto de peritos especializados en la materia con amplia experiencia a lo largo de su carrera profesional y que abarcan desde el análisis de inmuebles de poca complejidad hasta la evaluación de grandes complejos industriales o inmobiliarios con la visión del avalúo tradicional de los activos y la perspectiva de la identificación de intangibles y oportunidades como negocio en marcha.

De esta forma el equipo de peritos de ***DCI Colombia S.A.S.*** ofrece estudios de valuación completos que proporcionan al cliente elementos suficientes para la toma de decisiones, incorporando al estudio datos adicionales a los incluidos en los trabajos tradicionales.

Por otra parte, la visión moderna de la valuación se encuentra presente en todos los trabajos de ***DCI Colombia S.A.S.*** lo que permite a nuestra empresa estar a la vanguardia en la metodología utilizadas, ofreciendo productos de gran calidad que satisfacen plenamente los requerimientos del cliente.

Valuación de Bienes Raíces

EXPERIENCIA PROFESIONAL
Valuar propiedades comerciales e industriales en una economía global se está volviendo un proceso cada vez más complejo. Debemos reconocer la forma diferente en que los atributos únicos de inversión de cada propiedad afectan las expectativas de cada inversionista sobre rendimientos de capital. Debe hacerse un enfoque analítico preciso para determinar el valor de una propiedad en particular usando

modernas técnicas de análisis de inversión junto con el más tradicional enfoque de costos. Las decisiones de negocios y financieras dependen cada vez más de tener un análisis de valuación competente. Creemos que ***DCI Colombia S.A.S.*** está particularmente bien preparado para ayudarle por las siguientes razones:

- Nuestros profesionales se han especializado en asesorar a los inversionistas, financiadores y a los negocios, sobre la valuación de bienes raíces y servicios relativos a bienes raíces durante más de 10 años.
- Los profesionales del ***DCIColombia S.A.S.*** tienen acceso a bases de datos internacionales referentes a bienes raíces y a las tasas de rendimientos esperadas para inversionistas internacionales.
- Nuestros profesionales poseen experiencia sobre una gran variedad de usuarios de avalúos, tales como administradores de carteras, contratistas, promotor, dependencias de gobierno, y compañías que operan en bolsa e inviertan en bienes raíces.
- Nuestros profesionales tienen gran experiencia en una variedad de asuntos de valuación de bienes raíces tales como el uso más alto y mejor, impuestos sobre ingresos y propiedades, dominio eminente, análisis y reclamaciones sobre seguros, y litigios.

ENFOQUE

DCIColombia S.A.S. aplicará los tres enfoques generalmente aceptados sobre valuación de bienes raíces (ingreso, costo y mercado) según sea aplicable o conveniente en la valuación de una partida especial de propiedad. Sin embargo ninguna fórmula aplica en forma única a todos los análisis debido a los diferentes propósitos de valuación, características de la propiedad, influencias económicas, datos disponibles u otros factores que requieran consideración.

ALCANCE DE LA PROPUESTA

ESQUEMA DE PRODUCTOS

El alcance del servicio es elaborar un Informe de avalúo comercial, en el cual se incluya la tasación del daño emergente lucro cesante y costos, de la franja requerida para el colector pluvial; el inmueble afectado presenta las siguientes características:

Nombre del predio:	Hermanos Martínez D y L SAS
Matrícula inmobiliaria N°:	190-189724.
Cedula catastral N°:	01-01-0462-006-000
Propietario:	Hermanos Martínez D y L SAS y otros

Tipo de inmueble: urbano
Composición del inmueble: terreno
Dirección del predio: Globo Campo Adela

En detalle se realizarán las siguientes actividades:

1. Inspección del predio afectado.
2. Análisis documental de los documentos de propiedad, catastro, impuestos, y otros estudios sobre el predio y la zona donde se ubica el mismo.
3. Investigación de los precios de mercado y de los parámetros de la estimación de los daños y perjuicios.
4. Emisión de informe valuatorio.
5. Sustentación una sola vez, exclusivamente al cliente.
6. En caso que sea necesario sustentar el informe valuatorio ante en audiencia judicial, el solicitante deberá cubrir todos los gastos de transporte, desplazamiento, alimentación, viáticos, hospedaje del equipo encargado de la sustentación; además el cliente deberá asumir el costo por hora por honorarios de cada miembro del equipo que realizaría la sustentación; que corresponden a medio salario mínimo mensual legal vigente por hora (para el 2.021 equivalen a $454.263 hora-hombre)

El alcance del servicio NO incluye:
- estudios de suelos,
- estudios topográficos,
- estudios hidrográficos,
- inventario forestal
- Costos totales de investigación y obtención de información y documentación (transporte, alojamiento y trámites ante entidades oficiales).

TIEMPO DE ENTREGA

15 días después de la visita técnica y a la entrega de la documentación pertinente cumplimiento de la aceptación de la propuesta

NECESIDADES

DCI Colombia S.A.S. requiere, si es posible, para dar inicio al proceso valuatorio la siguiente información sobre los bienes:

REQUISITOS PARA AVALÚO DE DAÑO EMERGENTE

Para inmueble:

- ☐ Certificado de Tradición y Libertad vigente.
- ☐ Escritura Pública
- ☐ Planos y Carta Catastral
- ☐ Inventario Forestal
- ☐ Licencias urbanísticas si las tiene

REQUISITOS PARA AVALÚO DE LUCRO CESANTE

- ☐ ***Certificado de Existencia y Representación Legal actualizado***

HONORARIO DE LOS SERVICIOS DE AVALÚO

Con base en estos cálculos el valor de los honorarios asciende a la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE, ($5.000.000).** IVA incluido.

FORMA DE PAGO

100% a la entrega de trabajo valuatorio

Atentamente,

ARQ. EDUARDO JOSÉ USTARIZ ARAMENDIZ
RAA AVAL-77017530 R.N.A. 1237
MIEMBRO LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL CESAR

AVALCARIBE S.A.S.

ASESORÍAS Y AVALÚOS DEL CARIBE S.A.S.

Valor y Gestión

Consultaría,tasación y valoración

Oferta para Avalúo para la estimación del daño emergente y el lucro cesante, por la franja de terreno requerida para la construcción de un colector pluvial en predio identificado con folio matrícula inmobiliaria 190-189724 y cedula catastral 01-01-0462-006-000.

30 de abril de 2021

avalcaribe@gmail.com
www.avalcaribe.com

1. METODOLOGÍA:

Inspección física:
Se realizará una inspección física de los activos para verificar en campo datos de ubicación y condición de los mismos.

Valoración:
Se realizará de conformidad con los criterios y metodología aceptados nacional e internacionalmente para la valoración de daño emergente y lucro cesante por obras de infraestructura, considerando los resultados de la inspección técnica, la investigación de mercado y el marco normativo relacionado.

2. ALCANCE

El alcance de los servicios es:

Informe de Valoración con la estimación del daño emergente y el lucro cesante, por la franja de terreno requerida para la construcción de un colector pluvial en predio identificado con folio matrícula inmobiliaria 190-189724 y cedula catastral 01-01-0462-006-000.

El inmueble que sería afectado por la construcción del colector pluvial:

- Matrícula inmobiliaria: 190-189724.
- Cedula catastral: 01-01-0462-006-000
- Propietario: Hermanos Martínez D y L SAS y otros
- Tipo de inmueble: urbano
- Composición del inmueble: terreno
- Dirección del predio: Campo Adela

3. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Para el desarrollo de la valoración y la asesoría son necesarios los siguientes documentos e información son:

- Planos y Carta Catastral
- Planos de la construcción del canal colector pluvial
- Escritura Pública
- Certificado de Tradición y Libertad vigente (30 días).
- Inventario Forestal (con especies, edad, medidas y estado de los árboles)
- Licencias urbanísticas y permisos especiales que recaigan sobre el predio.

avalcaribe@gmail.com
www.avalcaribe.com

www.avalcaribe.com

Tiempo de entrega
15 días hábiles después de realizada la visita técnica.

Confidencialidad
La información contenida en esta propuesta no deberá ser divulgada fuera de ***destinatario de la misma,*** y no deberá ser duplicada, usada o divulgada en su totalidad o en parte para ningún propósito ajeno a la evaluación de la propuesta.

Impuestos
El valor total incluye I.V.A.

Aceptación de la propuesta
Se considerará aceptada la propuesta la remisión de carta de respuesta afirmativa o el envío de correo electrónico a **avalcaribe@gmail.com** ó a **durruchurto@gmail.com** con la aceptación.

4. PROPUESTA ECONÓMICA

A continuación, se presenta la propuesta económica, a todo costo, para la valoración:

El valor de los servicios de valuación, es de SEIS MILLONES DE PESOS ($6.000.000,oo) más un IVA (19%) de UN MILLÓN CIENTO CUARENTA MIL PESOS ($1.140.000,oo) para un valor total de **SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS M/CTE. ($7.140.000,oo)**

Forma de Pago

- 100% con el informe definitivo de valuación.

Atentamente,



Danilo Alberto Urruchurto Caballero
Gerente
AVALCARIBE S.A.S.
Registro Abierto de Avaluadores RAA AVAL-72019097
Miembro de la Sociedad Colombiana de Avaluadores