Fecha: 8 de noviembre de 2021	**Ciudad:** Bogotá.	OFERTA COMERCIAL No 0314

DATOS DEL SOLICITANTE.	
Nombre o Razón Social: CORPROGRESO	**C.C./ NIT: 830021593-7**
Teléfono: 3003396241	**Email:** Felipe.marin@corprogreso.com

Es para nosotros grato presentarle la propuesta que más adelante se describe. En la misma, se incluye el alcance de las actividades por usted requeridas, así como el costo asociado de las mismas. Esperamos poder contar con su aprobación y así ser parte del cumplimiento de sus proyectos Empresariales.

¿QUIÉNES SOMOS?

ASOCIACION LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA.

¿QUIÉNES SOMOS?

Somos una entidad prestadora de servicios valuatorios e inmobiliarios a nivel nacional, para entidades públicas y privadas que requieren actualizar sus patrimonios para efectos de aplicación de normas internacionales de información financiera (Niff), estudios para su contabilidad, actualización de su patrimonio, procesos de planeación financiera, procesos jurídicos y/o liquidación de sociedad.

Así mismo prestamos nuestros servicios a personas naturales que requieren actualizar el valor de su patrimonio para algún proceso de compraventa, judicial, fiscal, o trámite ante entidades públicas y/o privadas.

A nivel valuatorio nuestros servicios se basan en un estudio completo con aplicación de normatividad nacional e internacional para obtener el valor razonable del bien según la oferta y demanda de un mercado y su nicho.

A nivel Inmobiliario nos enfocamos en un servicio completo desde el momento de captación y/o consignación del inmueble hasta la venta del mismo en el que se incluye un paquete completo que se adapta a la necesidad del cliente dependiendo de los procesos de negociación y variables que puedan influir en la venta del bien para así obtener un servicio completo y satisfactorio.

MISIÓN.

Somos una organización con visión de futuro, líder en la asesoría valuatorio y la comercialización de bienes inmuebles orientada, contando con un excelente recurso humano comprometido con la filosofía del mejoramiento continuo, el trabajo en equipo y una actitud de servicio de alta calidad, buscando siempre obtener:

La satisfacción total de los requerimientos y necesidades de nuestros clientes al entregarles productos y servicios de la mejor calidad.
La satisfacción y el bienestar de los integrantes de la organización. La más alta rentabilidad para los clientes, los inversionistas y accionistas de la empresa.

VISIÓN:

Para el año 2020 la **ASOCIACIÓN LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAIZ Y AVALUADORES DE COLOMBIA (ASOLNALPRAC)** continuaremos siendo reconocidos a nivel nacional como un organismo de certificación de competencias de Avaluador de predios urbanos, rurales, activos fijos, tangibles e intangibles, siendo considerada por los aspirantes, clientes, afiliados y proveedores como la mejor opción para el apoyo de sus proyectos inmobiliarios y/o actualización de su patrimonio, dada nuestra credibilidad, experiencia y excelente servicio; garantizando así, impacto social y financiero para nuestros afiliados, nuestros clientes, la entidad y la comunidad.

OBJETIVOS INTEGRALES.

- Identificar en forma sistemática oportunidades de mejora en los procesos que conforma el sistema de Gestión.

- Determinar y cumplir con todos los requerimientos del afiliado y/o cliente, de acuerdo a las necesidades y expectativas fijadas en la afiliación y/o servicio prestado, manteniendo actualizado el estado de su servicio y asegurando un mejoramiento continuo en nuestros procesos.

- Establecer un presupuesto de gasto e inversión con el ánimo de fijar metas y un porcentaje de crecimiento, que permitan un desarrollo auto sostenible de la empresa.

- Verificar continuamente los controles ejercidos para la eliminación o minimizar los riegos a la imparcialidad, independencia y confidencialidad.

- Detectar a tiempo falencias en las certificaciones que aseguren la calidad de los resultados.

- Identificar mediante una evaluación y valoración de riesgos los peligros que atañen la operación de la organización y establecer controles efectivos a los mismos según su criticidad.

- Brindar herramientas y formación a los trabajadores que permiten el resguardo de su salud y seguridad frente a enfermedades laborales y/o accidentes de trabajo.

- Establecer mecanismos mediante los cuales la organización puede actualizarse periódicamente en requisitos de normatividad legal para dar cumplimiento oportuno al mismo y a las necesidades del mercado y de nuestros clientes.

1. AVALÚO.
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. Y en base de la legislación y/o normatividad vigente.

2. LOS AVALÚOS PUEDEN SER:
Resolución 22639 de 2000 de la superintendencia de industria y comercio. Atendiendo las disposiciones contenidas en las normativas mencionadas, la Superintendencia de Industria y Comercio expidió esta Resolución en donde informa las diferentes especialidades que conforman el registro nacional de Avaluadores.

a. Comercial. Este avalúo es realizado por un perito especializado para determinar el valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

b. Fiscal. - Son aquellos que se realizan principalmente en transacciones legales donde se indica el valor que le ha asignado el fisco a un bien y que por lo general es diferente al valor comercial.

c. Catastral. - Este avalúo consiste en la determinación del valor de los predios, obtenido mediante investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. Se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidos y a la vez es el que solicita la tesorería para el pago de impuesto catastral, así como también les sirve a las empresas para reclasificar sus tipos de construcciones repercutiendo esto en el pago del impuesto predial.

d. El avalúo judicial. Este tipo de avalúos, son los que aparecen dentro de un proceso judicial y son relevantes pa9ra la toma de decisión del Juez y obtener el valor base de Remate Judicial o el valor base para acuerdo dentro del proceso Judicial.

e. Avalúo corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o Asociación lonja nacional de propiedad raíz y Avaluadores de Colombia, con la participación colegiada de sus agremiados; Involucra un proceso que permite contar con personal conocedor, capacitado e idóneo; También y como elemento esencial, dado el proceso de selección, estudio y discusión de los temas, minimizar los riesgos de subjetividad que las actividades valuatorios pueden con lleva.(170 Asociados capacitados en diferentes ramas, ubicados a nivel nacional).

3. CATEGORÍAS SEGÚN DECRETO 556 DEL 14 DE MARZO DE 2014.

Ítem	CATEGORIA.	ALCANCES
1.	INMUEBLES URBANOS	Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.
2	INMUEBLES RURALES	Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para" el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3	RECURSOS NATURALES y SUELOS Protección	Bienes 2mbientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.
4	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA	Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.
5	EDIFICACIONES DE CONSERVACION ARQUEOLÓGICA Y MONUMENTOS HISTÓRICOS	Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.
6	INMUEBLES ESPECIALES	Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. ¡Incluye! todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores
7	MAQUINARIA FIJA, EQUIPOS Y MAQUINARIA MÓVIL	Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios y estos equipos, redes, main frames,

		periféricos especiales y otros equipos accesorios de " éstos. Equipos de telefonía, electro medicina y radio comunicación. Transporte Automotor: Vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, moto triciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.
8	MAQUINARIA EQUIPOS ESPECIALES.	Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
9	OBRAS DE ARTE, ORFEBRERIA, PATRIMONIALES y SIMILARES.	Arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, palenteológico y similares.
10	SEMOVIENTES Y ANIMALES.	Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11	ACTIVOS OPERACIONALES Y ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO.	Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado. Establecimientos de comercio.
12	INTANGIBLES.	Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, prima comercial y otros similares.
13	INTANGIBLES ESPECIALES.	Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herencia les y litigiosos Y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

4. PROTOCOLO DE SERVICIO:

Se elabora el informe con criterios técnicos que soporten el registro actualizado del patrimonio, donde se determina el valor real del bien objeto de avalúo, basado en aspectos jurídicos, físicos, metodológicos, económicos, estadísticos, contables y territoriales para garantizar la estimación de un precio acorde con el mercado y el valor razonable dentro de un ciclo económico.

5. ACTIVIDADES A REALIZAR AVALÚOS DE MAQUINARIA. (categoría 07**)**
a) Revisión e inspección general de los muebles.
b) Estudio de mercado y nichos de mercado.
c) Valorización de los mismos.
d)Análisis y determinación del valor de reposición y el valor razonable de cada uno.
e) Calcular depreciación teniendo en cuenta vida útil remanente, VALOR DE REPOSICIÓN Y VALOR.
f) Determinación de los Factores de Estado y Comercialidad.
g) Determinación del Avalúo Comercial.
h). Sustentación.
i). Entre otras

5.1. Factores a tener en cuenta
En el proceso de avalúo, el Interesado deberá tener en cuenta factores como:
a) Estado, funcionamiento actual, y mantenimiento preventivo y correctivo de la maquinaria y vehículos.
b) Determinación y levantamiento de la información de los muebles.
c) Definición de la vida remanente de los muebles.
d) Funcionamiento en el momento de la visita.
e) Búsqueda de información: marca, año de fabricación y especificaciones técnicas.
f) Investigación de valores de reposición o estudio de mercado.
g) Evaluación de la información recolectada para posteriormente practicar el cálculo de avalúo, teniendo en cuenta: su valor de reposición, vida útil, depreciación.
h) Toma de archivo fotográfico.

6. METODOLOGIA A UTILIZAR
6.1. Método del mercado.
Es la técnica valuatorio que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
6.2. Método de costo de reposición
Es el que busca establecer el valor comercial de la maquinaria y/o vehículo objeto de avalúo a partir de estimar el costo total a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente a la maquinaria.
Parágrafo. – Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar del bien objeto del avalúo por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.
Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de los muebles, maquinarias o vehículos.

7. ENTREGA:
La entrega se realiza de acuerdo al tiempo convenido, y el informe debe contener:
a. Entrega del informe.
b. Entrega del informe en medio magnético. (U.S.B.).
c. Concepto jurídico.
d. Anexos fotográficos.
e. Soportes que avalan la información registrada en el informe.
f. Soporte que avale la idoneidad del perito avaluador.

7. DESCRIPCION DEL VALOR.

No.	SERVICIO	UBICACIÓN	ÁREA	VALOR SERVICIO	IVA (19%)	DESPLAZAMIENTO	TOTAL
1.	Avaluó Comercial	Briseño, Antioquia	7,3662 Hectáreas	$515.634	$97.970,46	$700.000	$1.313.604,46
2.	Avaluó Comercial	Briseño, Antioquia	6,2500 Hectáreas	$437.500	$83.125,00	$700.000	$1.220.625,00
3.	Avaluó Comercial	Morales, Cauca	2,6227 Hectáreas	$183.589	$34.881,91	$700.000	$918.470,91
4.	Avaluó Comercial	Teorama, Norte de Santander	18,0122 Hectáreas	$1.260.854	$239.562,26	$700.000	$2.200.416,26
VALOR TOTAL DEL SERVICIO						$ 5.653.116	

8. OBSERVACIONES

- La visita será a convenir y quedará estipulada en el contrato de prestación de servicio.
- La entrega del avalúo será a convenir y quedará estipulada en el contrato de prestación de servicio.
- Cualquier inquietud adicional, estaremos atentos a resolverla.
- Documentos solicitados.

  - **CATEGORIA INMUEBLES URBANOS.**
    - Certificado de tradición y libertad.
    - Copia de Escritura.
    - Copia de prediales.
    - Usos de suelo. (Si existe).
    - Norma Urbanística.

Método (Técnica) Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

NOTA. *La asociación lonja nacional de propiedad raíz y avaluadores de Colombia, informa que cuenta con peritos avaluadores certificados ante la ANA (La Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores). De conformidad con lo establecido por la ley 1673 del 2013.que entro en vigencia a partir del 11 de mayo del año en curso.*

9. PROFESIONALES A SU DISPOSICION.

Tenemos a su disposición un selecto equipo de expertos avaluadores cumpliendo así con un equipo de trabajo dispuesto a gerencial el proyecto solicitado por su corporativo, nuestros expertos se desempeñan en áreas como.

-. Análisis Contable.
-. Avalúos Comerciales, bancarios, jurídicos.
-. Avalúos Corporativos.
-. Análisis financieros.
-. Creación de proyectos urbanísticos.
-. Derecho Urbanístico.
-. Estadística.
-. Infraestructura y estructuras.
-. Investigación de mercados.
-. Matemáticas Financieras.
. Montajes de planes parciales y maestros
-. Normatividad.
-. POT.
-. Patologías de Infraestructura.
-. Recolección de datos.
-. Entre otros.

10. PROFESIONALES EN.

-. Administración.
-. Arquitectura.
-. Contaduría.
-. Derecho.
-. Domótica.
-. Economía.
-. Electricidad Industrial
-. Finanzas.
-. Gerencia de Proyectos.
-. Ingeniería Civil.
-. Ingenieros ambientales.
-. Ingenieros Mecánicos.
-. Ingeniería Electrónica.
-. Ingeniería de sistemas
-. Ingeniería Industrial.
-. Ingeniería Forestal.
-. Marketing.
-. Meca trónica.

11. ALGUNOS DE NUESTROS CLIENTES.

ENTES GUBERNAMENTALES.

-. ALCALDIA DE AGUA AZUL
-. ALCALDIA DE CUCUTA
-. ALCALDIA DE ISNOS HUILA.
-. ALCALDIA DE YOPAL.
- CENTRO DE SALUD DE SAN JOSE
-. CENTRO DE ARBITRAMENTO DE FACATATIVA.
-. ESE CARMEN EMILIA OSPINA HUILA

SALTO INMOBILIARIO
HAZ DEL CAMPO, TU CASA

AMERICAN TOWER
COLOMBIA

MONTAJES Y PROCESOS M.P SAS
Gestionando Soluciones

ENTES PRIVADOS.

-. AMERICAN TOWER ATC SITIOS DE COLOMBIA.
-. CAMPO INMOBILIARIO S.A.S.
-. CELDA LTDA.
-. CENTRO COMERCIAL SHANGAY.
-. COPE LTDA.
-. COLOMBIA VIVIENDA S.A.S.
-. CONSTRUCTORA AXXO.
-. CONSTRUCTORA JPACHON.
-. COOTRANSCOTA LTDA.
-. CLAVE URBANA S.A.S.
-. CLINICA CORPAS.
-. GAMELEC LTDA.
-. GLOBAL SERVICES EU.
-. GRUPO IRVA INMOBILIARIA S.A.S.
-. INMOBILIARIA DEL META SAS
-. FONCEP
-. FIMAC ARQUITECTURA SAS
- FUNDACION CORAZON VERDE
-. MIRS INMOBILIARIA SAS
- ORGANIZACIÓN DANN
-. PROPERTY PPPP SAS
-. RED INMOBILIARIA NACIONAL
-. SPHERA SAS.
- SICLO INMOBILIARIO.

Entre otros.

Cordialmente,

Jennifer Mesa
Cargo. Representante Legal.
Teléfono. (031)- 6165154
Celular. 3182269657 - 3166231466
Email: gerencia@lonjanacional.co
www.lonjanacional.co