Bucaramanga, 24 de abril de 2023

Señores
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER
Bucaramanga.

ASUNTO: Solicitud de Cotización

Cordial saludo,

De forma atenta, me permito solicitar servicio de cotización del avalúo comercial corporativo del inmueble que tiene las siguientes características:

ITEM	CANTIDAD	DESCRIPCION
1	1	**Dirección:** Carrera 18C No. 8N-50, acceso a bodega barrio Villa Rosa, Bucaramanga. **Tipo:** Urbano. **No. Matricula**: 300-26559 **Cod. Catastral:** 010604450002000

DOCUMENTOS QUE SE ADJUNTAN
1. Certificado de Libertad y tradición No. matricula: 300-26559 2. Copia de escrituras públicas No. 6227 del 26/12/2013 Notaria segunda de Bucaramanga. 3. Recibo del impuesto predial del Municipio de Bucaramanga de la vigencia 2023 Cod. Catastral: 010604450002000

Las condiciones del servicio que se busca contratar son las siguientes, sin perjuicio de que durante la estructuración del proceso sea necesario ajustar o incluir otras características:

OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS PROPUESTAS
El dictamen del avaluador sobre el valor de un inmueble debe estar basado en información clara y fidedigna, la cual se registra en un informe escrito, que entre otros debe contemplar como mínimo los siguientes aspectos: • Aspectos generales del bien avaluado, es decir, la identificación del inmueble por su dirección y linderos. • Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.

COPIA CONTROLADA

Sede Administrativa: Calle 44 Número 10 -13
Bucaramanga, Santander
PBX: 6076526666 Línea Emergencias 119
Telefax: Dirección General: 6076522220

• Aspectos jurídicos del inmueble.
• Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.
• La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
• La determinación del valor.

Un avalúo no puede circunscribirse solamente al concepto de valor, sino a un conjunto de elementos fácticos, jurídicos y económicos que llevan a determinar el valor del inmueble. De acuerdo con lo anterior, se desprende la importancia de que los avalúos sean practicados por personas capacitadas, profesionales, con Matrícula de Avaluador y ante todo de reconocida honorabilidad y responsabilidad.

Contenido mínimo soporte.

Además de la firma con el respectivo número de registro y credencial del Registro Nacional de abaleadores, el documento que le entregue el avaluador debe contener como mínimo los siguientes elementos (estos pueden variar según el tipo de predio):

• Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
• Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
• Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en algunos casos comentarios relacionados con la estructura.
• Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
• Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
• Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto....
• Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
• Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizarlos cálculos.
• Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
• Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
• Cuando la metodología utiliza proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
• Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
• Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.
• Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás

COPIA CONTROLADA

Sede Administrativa: Calle 44 Número 10 -13
Bucaramanga, Santander
PBX: 6076526666 Línea Emergencias 119
Telefax: Dirección General: 6076522220

elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.

• La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo61 de la Ley 550 de 1999.

• Avalúo comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el avaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos.

• Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.

• Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.

• Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.

• Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.

PLAZO SUGERIDO

La duración del contrato será de un (1) mes, contados a partir de la fecha de la suscripción del Acta de Inicio, sin que el mismo supere la presente vigencia.

GRAVÁMENES QUE DEBE CANCELAR EL CONTRATISTA:

DEPARTAMENTALES	%	APLICA/NO APLICA
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL DPTAL	2,00%	APLICA
ESTAMPILLA PRO UIS (DPTAL)	2,00%	APLICA
10% DESCUENTO DE ESTAMPILLA DEPARTAMENTAL (Ordenanza 012)	0,4%	APLICA
SUBTOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES	4.40%	APLICA
MUNICIPALES		
ESTAMPILLA PRO CULTURA MPAL	2,00%	APLICA*
ESTAMPILLA PRO ANCIANO MPAL	2,00%	APLICA*
SUBTOTAL IMPUESTOS MUNICIPALES	4.00%	APLICA
GRAN TOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES y MUNICIPALES APLICABLES	8.40%*	APLICA

COPIA CONTROLADA

Teniéndose claro que la solicitud de cotización y el acto voluntario de esta, no constituye relación alguna, entre **Bomberos de Bucaramanga** y **el cotizante** (nombre del proveedor), así mismo, no representa compromiso de contratar la adquisición de bienes o servicios con el(los) cotizante(s).

Importante: las cotizaciones deben contener datos claros y legibles que permitan realizar la debida comparación de precios. Se debe realizar la cotización con las especificaciones, unidades de medidas, y cantidades solicitadas por la entidad, indicándose claramente el plazo de vigencia de las cotizaciones, solicitándose que este sea igual a 30 días, el cual será tenido en cuenta para la estructuración de los procedimientos administrativos correspondientes, debiéndose presentar firmada en original. Sin el lleno de los anteriores requisitos, no se tendrá por presentada la cotización.

Atentamente,

Edgar Perez

Proyectos- Bomberos

Elaboro:	Reviso:	Aprobó:

COPIA CONTROLADA

Sede Administrativa: Calle 44 Número 10 -13
Bucaramanga, Santander
PBX: 6076526666 Línea Emergencias 119
Telefax: Dirección General: 6076522220