MIEMBROS DE
HISPANIC CHAMBER OF COMMERCE METRO ORLANDO

CORALONJAS Gremio Inmobiliario Nacional
20 AÑOS

Medellín, 08 de junio de 2023

Señor
JUAN GABRIEL FRANCO ARBOLEDA
ARQUITECTO LIDER
Gestión de Infraestructura Física
COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA
La ciudad

Asunto: Propuesta y Cotización Económica para realizar AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS BAJO NORMAS NIIF.

El suscrito **VICTOR HUGO GARCIA GONZALEZ**, en nombre de la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ - CORALONJAS**, de acuerdo con las reglas que se estipulan en la Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2.008, Ley 1673 de 2013 y demás normas sobre la materia; me permito presentar la siguiente propuesta técnica y cotización económica para realizar **AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS bajo normas NIIF** para basar los precios del mercado y el valor de la reconstrucción de inmuebles pertenecientes a la institución universitaria Colegio Mayor de Antioquia, teniendo en cuenta las condiciones actuales del mercado y las características del mismo.

VICTOR HUGO GARCIA GONZALEZ
REPRESENTANTE LEGAL
C.C.: 71.530.802 de Medellín

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

En caso de que le sea adjudicada a CORALONJAS el presente contrato, me comprometo a firmar el contrato correspondiente y a cumplir todas las obligaciones señalados en la Ley 80 de 1993 y demás normas.

Declaro así mismo:

1. Que esta propuesta y el contrato que llegare a celebrarse sólo compromete a los firmantes de esta carta.

2. Que ninguna entidad o persona distinta de los firmantes tiene interés comercial en esta propuesta, ni en el contrato que de ella se derive.

3. Que he tomado cuidadosa nota de las especificaciones y condiciones de la presente invitación.

4. Que ni el suscrito ni la sociedad que represento se hallan incursos en las causales de inhabilidad e incompatibilidad establecidas en Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2.008, Ley 1673 de 2013 y demás normas sobre la materia.

5. Que ofrezco sostener las cantidades que figuran en la presente cotización y valor total de la oferta.

6. Que el suscrito y la sociedad que represento se comprometen a entregar a satisfacción del **COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA,** en las fechas indicadas.

7. Que conocemos las leyes de la República de Colombia que rigen la presente contratación.

8. Que los precios de la propuesta se mantendrán sin variación durante la vigencia del contrato.

9. Que la presente oferta no tiene información reservada

10.Que nos encontramos inscritos en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio.

11. Cumplir con los requerimientos exigidos por la Entidad, de acuerdo a los parámetros establecidos en la solicitud de cotización.

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

12. Atender las recomendaciones dadas por **COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA,** con el objeto de garantizar el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.

13. Contar con el recurso humano profesional y técnico capacitado.

14. Cumplir a cabalidad con los plazos establecidos para la prestación del servicio.

PROPONENTE:	Corporación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz "**CORALONJAS"**
NIT:	811.036.833-6
CORREO ELECTRÓNICO:	coralonjas@gmail.com
DIRECCIÓN:	Carrera 66 No. 49 B – 20, oficina 221, bloque A Centro Comercial Los Sauces
TELÉFONO:	322 03 65
REPRESENTANTE LEGAL:	Victor Hugo Garcia Gonzalez
CEDULA DE CIUDADANIA:	71.530.802 de Medellín

PROPUESTA TECNICA

Existen diferentes métodos de valoración de predios, suelos y activos, los cuales se aplican de acuerdo a las necesidades del cliente, objetivos del avalúo, características del suelo o el bien a avaluar, información obtenida en la visita y la información suministrada por el cliente.

Teniendo en cuenta lo anterior presentamos ante ustedes la siguiente propuesta Técnica y Metodológica, para que sea tenida en cuenta a la hora de elegir la propuesta que va a ejecutar el contrato antes mencionado.

METODOLÓGÍA PARA REALIZAR LOS AVALÚOS

Para la realización de los avalúos de suelo con y sin proyecto, se utilizarán los siguientes métodos legalmente constituidos y avalados por la normatividad de avalúos en la Resolución 0620 de 2008 expedida por la Dirección General del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y en especial, se tendrán en cuenta las normas urbanísticas existentes:

MÉTODOS VALUATORIOS

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria 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 avaluado.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN O INGRESOS: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien a partir de la renta o ingreso que puede obtener del mismo bien o inmueble semejante o comparable por sus características físicas de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de la de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto a avaluar con una tasa de capitalización o interés.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Busca establecer el valor comercial del bien, objeto a avaluar, a partir de estimar el costo total para construir a precio de hoy un bien semejante al del objeto de avaluó, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

Carrera 66 # 49B – 20, Of.221 – Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

MÉTODO 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 mercadeo del bien final vendible en el objeto de avalúo.

NOTA: De acuerdo a los predios y sus características, CORALONJAS, tomara la decisión de usar el método valuatorio más adecuado para los mismos.

TÉCNICA PARA REALIZAR LOS AVALÚOS

En la propuesta técnica tendremos en cuenta la clasificación del suelo en: Urbano, de expansión urbana, rural, suburbana y de protección con categorías jurídicas, por lo tanto, si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas los elementos para tener en cuenta serán los acuerdos municipales que establecen el Plan de Ordenamiento Territorial, POT.

Para una mejor identificación del suelo y los bienes a evaluar, tendremos las zonas homogéneas físicas, las cuales suministraran en forma integrada el valor potencial, las pendientes, disponibilidades de aguas superficiales, usos del suelo en la zona, construcciones y tipologías del sector.

Lo importante y para tener en cuenta al momento del avalúo, es el uso que se le está dando al suelo a valorar y los futuros proyectos que se vayan a ejecutar en el sector.

TÉCNICAS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS

Para la elaboración del **AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO**, utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente, es necesario una correcta identificación física del suelo y del bien teniendo en cuenta los siguientes pasos:

- Para los respectivos avalúos, se tendrá en cuenta el índice y el costo por metro cuadrado del suelo en el sector a avaluar.

- Revisión de los documentos suministrados por la entidad, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del decreto 1420 de 1998, si así fuese necesario, se procederá a solicitarlo por escrito.

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

- Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta elaboración del avalúo. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografías aéreas para la mejor localización del bien.

- Verificar la reglamentación urbanista vigente, haciendo especial énfasis en que este se encuentre debidamente publicado.

- Reconocimiento del suelo, sitio o bien a valorar por el o los profesionales designados para tal fin o si es necesario visita del comité de avalúos de la lonja, que se encuentra legalmente constituido.

- Para las edificaciones, deberán constatarse las medidas e información suministrada por la entidad pertinente.

- En la visita de reconocimiento se tomarán fotos que nos permitirán identificar las características más importantes del suelo y del predio a valorar, las cuales posteriormente nos servirán como apoyo fílmico para una mejor sustentación de los informes debidamente valorados.

- Se revisarán los folios o expedientes, títulos, matriculas inmobiliarias; para constatar la existencia de afectaciones o usos del suelo, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir dentro del sector.

- Se localizarán las direcciones claras y suficientes de los inmuebles a avaluar, dentro del municipio y que se verán afectados por el presente contrato.

- Se revisará la tipología, características y descripción de las condiciones topográficas de los predios a valorar con sus limitaciones físicas tales como taludes, zonas de encharcamiento y demás que se puedan observar en la visita.

- Verificaremos la existencia de servicios públicos, redes primarias y secundarias y acometidas de servicios. Adicionalmente la calidad de la prestación de los servicios.

- En el evento que la zona cuente con servicios adicionales estos se tendrán en cuenta a la hora de emitir el concepto final del valor del suelo y del bien.

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

- En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, se tendrá en cuenta el estado de las mismas. Como elementos complementarios es necesario analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas o adyacentes, tendremos en cuenta: Tipo de vía, características, estado en que se encuentran y proyecciones futuras.
- identificaremos los linderos de los predios, la infraestructura que posee y la influencia de las obras existentes.

- Tendremos en cuenta y es de suma importancia, el uso que se le está dando al suelo en el sector a avaluar y compararemos con el legalmente permitido.

Estos avalúos NO incluyen estudios de títulos en cuanto a la parte legal se refiere.

Los avalúos se realizan por los métodos antes mencionados y siguiendo todos los pasos enumerados y además estudios de transacciones inmobiliarias realizadas en los sectores; así como de los archivos que posee la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ - CORALONJAS.**

PROPUESTA ECONÓMICA

En esta propuesta económica se resalta el valor del avalúo solicitado por ustedes.

Así mismo les informamos que nuestra empresa pertenece al **RÉGIMEN COMÚN,** es una entidad sin ánimo de lucro y ofrecemos las siguientes condiciones comerciales:

TIEMPO DE ENTREGA

El tiempo de entrega de los valores finales del avalúo comercial corporativo será a convenir entre las partes de darse la contratación y esperando la documentación solicitada para un mejor desempeño, la cual es fotocopia de **escrituras públicas**, **reglamento de propiedad horizontal (si aplica), certificados de libertad y tradición**, **certificado de uso de suelos** y los demás que sean necesarios para el análisis y entrega del producto final.

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

FORMA DE PAGO

A convenir entre las partes de acuerdo a la contratación.

VALOR AVALUO

El avalúo comercial corporativo, tiene un costo de:

VALOR AVALUO	**$ 160.000.000**
VALOR IVA	**$ 30.400.000**
TOTAL	**$ 190.400.000**

TOTAL COTIZADO INCLUYENDO IVA: $ 190.400.000 (CIENTO NOVENTA MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS COP)

NOTA 1: *En el evento de un probable o futuro proceso judicial el valor de sustentación por hora avaluador es de* ***$400.000 (CUATROCIENTOS MIL PESOS COP)***

GARANTIA DEL SERVICIO

Se debe tener en cuenta, que la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ – CORALONJAS, cuenta con un amplio número de profesionales idóneos en los temas financieros y de avalúos, además con un número aproximado de 50 (cincuenta), Técnicos por Competencia Laboral en Avalúos, inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., en 13 (trece) categorías tales como: Inmuebles urbanos, inmuebles rurales, recursos naturales y suelos de protección, obras de infraestructura, edificaciones de conservación Arqueológica y monumentos históricos, inmuebles especiales, maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil, maquinaria y equipos especiales, obras de arte, orfebrería, patrimoniales y similares, semovientes y animales, activos operacionales y establecimientos de comercio, intangibles, intangibles especiales, en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013, que estarán siempre listos para la previsión de todo tipo de riesgos.**

VIGENCIA DE LA COTIZACIÓN

Vigencia hasta el 15 de septiembre de 2023.

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com

Es de aclarar que la **CORPORACIÓN NACIONAL DE LONJAS DE PROPIEDAD RAÍZ - CORALONJAS**, cubrirá todos los costos de actividades diurnas, nocturnas o en días feriados, prestaciones sociales (legales y convencionales), seguridad social y pago de aportes parafiscales de todos los profesionales que sea necesario contratar para la realización de dicho trabajo; impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales, las herramientas, equipos, vehículos y todos los demás gastos inherentes al cumplimiento satisfactorio del contrato, incluyendo los imprevistos y gastos de administración; en ningún caso **COLEGIO MAYOR DE ANTIOQUIA,** será responsable de los mismos.

VICTOR HUGO GARCIA GONZALEZ
Representante Legal CORALONJAS
Nit: 811036833-6

Carrera 66 # 49B - 20, Of.221 - Bloque A - Centro Comercial Los Sauces (Medellín - Colombia)
Teléfono: (4)322 03 65 / Cels.3002514575 / 3002711463. Página Web:www.coralonjas.com
E-mail: coralonjas@gmail.com