Valledupar, 20 de septiembre de 2.024

SEÑORES
FONDO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y REFORMA URBANA DE VALLEDUPAR – "FONVISOCIAL"
Gabriel Pineda
Director

Cordial saludo,

En atención a su amable invitación, nos permitimos presentarle a su consideración propuesta técnica y económica para realizar *"Avalúo para determinar valor comercial de dos bienes inmuebles urbanos, ubicados en el municipio de Valledupar, departamento del Cesar"*

ESQUEMA DE PRODUCTOS
El planteamiento de la propuesta radica en realizar el estudio de valuación del bien inmueble, tomando como base los registros históricos de adquisición, depreciación, mejoras y métodos de reconocido valor técnico, requeridos en cada etapa de la valuación. Realizar la subdivisión del predio.

DESCRIPCION TECNICA
Objeto: Realizar avaluo comercial de bien inmueble.
Definición: Consiste en determinar el valor comercial del bien en su condición y situación actual, entendiendo por valor comercial aquel que un vendedor y un comprador estarían dispuestos a pagar y a recibir en un mercado con alternativas de negociación entre las partes.

El trabajo a realizar en cada caso se compone de dos partes:
1. Estimación de lo Tangible:
1.1. Revisión, análisis y organización de la información que suministrará la entidad, con sus anexos.

Inicia con el suministro por la entidad de la información disponible. Para adelantar esta labor dispondremos en campo y en el sector el equipo de personal profesional y técnico necesario para la correcta revisión, análisis y organización de la información suministrada.

1.2. Elaboración de Avalúo Comercial.
El procedimiento y las características del avalúo corporativo, indicado para estos casos, los realizaremos mediante los siguientes pasos:

- Visita técnica al inmueble objeto del Avalúo.
- Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo
- Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC.
- Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Informe de Avalúo), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98 y en los términos de la orden de trabajo acordada.

- Revisar, estudiar y aprobar por unanimidad el dictamen pericial final.
- Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Certificado de Avalúo), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98, y en concordancia con el cronograma de priorización de la transacción determinado por la compañía.
- Realizar los informe de avalúo final para el predio con las observaciones a que hubiere lugar.
- Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución.
- Entregar en original y copia, firmados por el perito designado, el informe final de avalúo, incorporando dentro del documento una fotocopia de la ficha predial con su plano.

IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES

- Inmueble urbano, identificado con la cedula catastral FMI 190-202694, ubicado en el municipio de Valledupar, departamento del Cesar.
- Inmueble urbano, identificado con la cedula catastral FMI 190-211126 y 190-21124, ubicado en el municipio de Valledupar, departamento del Cesar.

INFORME DEL AVALÚO:

El informe de Avalúo contendrá todos los elementos que a juicio de los peritos designados, sean relevantes para la fijación del valor comercial de los predios o inmuebles, además de los establecidos en la normatividad vigente aplicable.

Debemos precisar también que para el mayor rendimiento en el trabajo de campo es necesario el acompañamiento efectivo del propietario del predio o la persona autorizada por él, para orientar a los peritos en el sitio. Este tema es muy importante y determinante para el objeto de los trabajos valuatorios y en el cumplimiento de los plazos propuestos y el tiempo de respuesta.

El Informe del contendrá los siguientes ítems:

- Todos los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y de manera fundamental el decreto 1510 de junio 17 del 2013 por el cual se reglamenta el sistema de Compras y Contratación pública.
- Observaciones jurídicas a que haya lugar (no comprende estudio de títulos).
- Registro fotográfico.
- Localización de la propiedad en la manzana y/o el sector.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Para la realizacion del avaluo sera necesario se suministre la siguiente documentacion:

- Certificado De Tradicion y Libertad
- Escritura publica
- Planos (levantamiento topografico)

OFERTA ECONOMICA
Para realizar el estudio valuatorio de los bienes determinados anteriormente tenemos el siguiente desarrollo:

DESCRIPCION	CANTIDAD DE BIENES INMUEBLES	PRECIO POR BIEN/HR	HORAS	HONORARIOS TOTALES
URBANO	1	$ 150.000	50	$ 7.500.000
URBANO	1	$ 150.000	50	$ 7.500.000
TOTAL				**$ 15.000.000**

VALOR Y FORMA DE PAGO
Valor
Son: $15.000.000,00 (QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE).

Forma de Pago
50% Como anticipo para realizar visita técnica, después de haber firmado el contrato.
50% A la entrega del informe de estudio valuatorio.

TIEMPO Y DE ENTREGA:
El tiempo de entrega del informe de estudio valuatorio es de quince (15) días calendario después de la visita técnica.

ASÍ MISMO DECLARO:

- Que esta propuesta y el contrato que llegare a celebrarse solo compromete al proponente.
- Que ninguna otra persona fuera del proponente tiene interés comercial en esta propuesta ni en el contrato dentro de los términos señalados para ello.
- Que el suscrito firma bajo gravedad del juramento, que no existe ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés y/o prohibición, señaladas en la Constitución Política, en la Ley, especialmente en el artículo 8º de la Ley 80 de 1993, y demás normas concordantes, que impidan la participación del oferente y en la celebración y ejecución del respectivo contrato.
- Que no he sido sancionado o multado por ninguna Entidad Oficial por incumplimiento de contratos estatales, mediante providencia ejecutoriada.
- Que la propuesta tiene vigencia de 30 días calendario.

Atentamente,

Arq. DANIEL ALBERTO BRITTO FERNANDEZ
C.C. 77.196.273 de Valledupar
Especialista en Avalúos
Miembro Lonja Propiedad Raíz del Cesar
RAA: AVAL-77196273

Valledupar, 20 de septiembre de 2024

Señor
GABRIEL PINEDA
Fondo de Vivienda de interés Social
Ciudad

Referencia: Cotización de servicio

De acuerdo con su solicitud nos permitimos proponer el valor de los honorarios, del estudio de avalúo, de los inmuebles identificados con los números de matrícula Inmobiliaria 190-211126 y 190-211124, ubicados en el Barrio Chiriqui y Barrio La Primavera - Departamento del Cesar, de la siguiente manera:

OBJETO:
***Avalúo Corporativo*:** Estudio que emite el gremio; en el que interviene como ponente uno de sus miembros registrado; posteriormente revisado por un Comité Técnico conformado por tres miembros seleccionados entre los más experimentados en la especialidad de cada estudio; quienes emiten el informe con estricto apego a la normatividad nacional vigente, de manera relevante a la Normas Técnicas Sectorial Colombina (NTS) y a los estándares internacionales emitidos por la Internacional Valuation Standards Comitte (IVSC).

VALOR:

CONCEPTO	HONORARIOS	VALOR
Servicio de avalúo - Chiriqui	5 SMLV	$6.500.000
Servicio de avalúo - La Primavera	5 SMLV	$6.500.000
IVA		$2.470.000
TOTAL		**$15.470.000**

El valor del servicio es**: QUINCE MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA MIL PESOS MTCE.**

VIGENCIA DE LA PROPUESTA: 1 mes

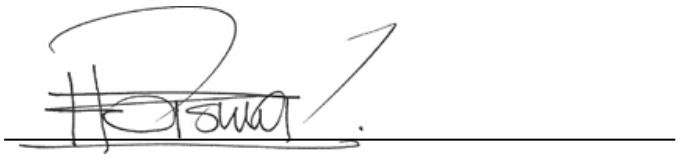
PLAZO PARA ENTREGA DEL INFORME: 5 días después de realizada la visita.

FORMA DE PAGO: Se debe cancelar 50% del valor del servicio de manera anticipada, al ordenar el trabajo; el valor restante una vez realizado el estudio, para recibir el informe.

Nota: favor consignar en nuestra cuenta corriente No. 0938000100153897 del banco BBVA.

Agradecemos su amable atención y quedamos atentos a cualquier inquietud en nuestras oficinas localizadas en la Calle 16 N° 11 A -10 Oficina 203, edificio FINICESAR de Valledupar o al correo lonjacesar@gmail.com.

Atentamente,



HELCÍAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Gerente

Valledupar, septiembre 20 de 2.024

Doctor
Gabriel Pineda
Director FONVISOCIAL
Ciudad

Referencia: Cotización de servicio

En respuesta a su solicitud nos permitimos proponer el valor de los honorarios, **del estudio de avalúo**, de los inmuebles urbanos identificados, de la siguiente manera:

OBJETO:
Calcular el Valor Comercial y el Estimativo de Renta de los inmuebles señalados con estricto apego a la normatividad nacional vigente, de manera relevante a la Normas Técnicas Sectorial Colombina (NTS), resolución 620 del IGAC, entre otros.

TARIFAS:
Las Tarifas aplicables son las establecidas para estos tipos de bienes y servicios

VALORES:

INMUEBLE	MAT INMOBILIARIA	AREA	TARIFA	VALOR HONORARIOS
Terreno urbano	190-202694	2143,06	5.0 SMLVM	6.500.000
Terreno urbano	190-2111126 Y 190-21124	20444,8	6.50 SMLVM	8.450.000
		SUBTOTAL		**14.950.000**
		IVA	**19%**	**2.840.500**
		TOTAL		**17.790.500**

El valor del servicio de ***Calcular el Valor Comercial*** es**: DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS PESOS MTCE.**

VIGENCIA DE LA PROPUESTA: 1 mes
PLAZO PARA ENTREGA DEL INFORME: 15 días después de realizadas las visitas.
FORMA DE PAGO: Se debe cancelar 50% del valor del servicio de manera anticipada, al ordenar el trabajo; el valor restante una vez realizado el estudio, para recibir el informe.

Nota: favor consignar en nuestra cuenta corriente No. 5230-6349215 de Bancolombia.

Agradecemos su amable atención y quedamos atentos a cualquier inquietud en nuestras oficinas localizadas en la Carrera 14 N°13C-60 Oficina 310, edificio Centro Ejecutivo Ägora de Valledupar o al correo eustariz64@gmail.com

Atentamente,

EDUARDO JOSÉ USTÁRIZ ARAMENDIZ
Representante Legal.