Valledupar, 12 de marzo de 2025

Señora
BLANCA KATIUSKA SANCHEZ JIMENEZ
Jefe Oficina Jurídica
Gobernación del Departamento del Cesar

Referencia: Propuesta de Servicio de Avalúo y topografía.

Respetada Señora,

En respuesta a su invitación, cuyo objeto es ***"Prestación de servicios para la medición y el Avalúo Comercial de terrenos, con la finalidad de presentar dictamen pericial ordenados en procesos judiciales en donde el departamento funge como parte demandada"***, nos permitimos presentar la presente propuesta, en los siguientes términos:

ACTIVIDADES POR REALIZAR:

1. Levantamiento topográfico, realizado por topógrafo con matrícula profesional, del inmueble identificado con la matrícula Inmobiliaria N° 190-100437 ubicado en la ciudad de Valledupar, propiedad de José Francisco Guerra Vega, para determinar el área real después de descontar las áreas vendidas a la Iglesia Pentecostal Unida de Colombia, mediante escritura 1348 del 31 de diciembre de 2.003 y al Municipio de Valledupar a través de la escritura 748 del 13 de agosto de 2.003.
2. Determinar del Valor Comercial del terreno propiedad de José Francisco Guerra Vega, determinado en el levantamiento topográfico de que trata el numeral anterior.
3. Levantamiento topográfico, realizado por topógrafo con matrícula profesional, del área ocupada en el inmueble identificado con la matrícula Inmobiliaria N° 192-6192 de la Oficina de Registro de Chimichagua, Cesar, por el Parque Biosaludable ubicado en la Calle 13 N° 18-20 sector "Villa Luisa" del Barrio Calixto Eugenio Oyaga Quiroz, en la ciudad de Chiriguaná.
4. Determinar del Valor Comercial del terreno ocupado por el Parque Biosaludable de que trata el numeral anterior y el Muro de Contención de la cancha del Barrio La Paz, en la ciudad de Chiriguaná.

PROPUESTA TÉCNICA.

A. Para la realización de los trabajos topográficos:

1- Trabajo de campo

1.1- Amarre geodésico: consiste en trasladar coordenadas desde un punto geodésico del IGAC hasta el lote en mención dejando allí dos (2) referencias en concreto y a partir de allí realizar el levantamiento topográfico

1.2- Levantamiento topográfico del lote teniendo en cuenta colindancias, longitudes y demás detalles que se encuentren en el contorno del lote

1.3- Personal por utilizar:
Dos (2) topógrafos
Dos (2) auxiliares

1.4- Equipos para utilizar
GPS Hiper GR-5 TOPCON (de alta precisión)
Estación total 239 TOPCON (de alta precisión)
Computador
Vehículo

1.5- Tiempo de duración: ocho (8) días a partir del día a convenir.

2- Documentos por entregar

2.1- **Plano** resultante del levantamiento topográfico en PDF y DWG

2.2- **Informe técnico**: el cual contendrá la logística para realizar el levantamiento, amarre geodésico, localización, procesamiento de cálculos, equipos utilizados, personal, software, registro topográfico, descripción técnica de linderos y otros. Toda esta información estará regulada por las normas técnicas actuales del IGAC.

B. Para la elaboración de los avalúos:

El producto ofrecido corresponde a avalúos corporativos realizados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR a los bienes inmuebles determinados, de conformidad con los estudios de títulos y los documentos catastrales correspondientes, para lo cual aplicamos nuestros procesos específicos que garantizan la transparencia e idoneidad del resultado.

El procedimiento y las características del avalúo corporativo, indicado para estos casos, los realizaremos mediante los siguientes pasos:
Asignación de él o los peritos.
Una vez recibida la asignación, él o los peritos realizarán las siguientes actividades:

1. Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo.
2. Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo
3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo con la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC.
4. 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.

5. Entregar en original y copia, firmados por el representante legal de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR y el perito designado, el informe final de avalúo, incorporando dentro del documento una fotocopia de la ficha predial con su plano

C. ASISTENCIA A AUDIENCIAS.

En caso de ser necesario, la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR, designara a un perito especializado para que aclare y defienda el informe de avalúo presentado ante la instancia judicial correspondiente.

D. VALOR DE LA PROPUESTA:

El valor de los honorarios profesionales para la realización de las distintas actividades, basados en las tarifas que estableció la Sociedad de Activos Especiales (S.A.E), para el año 2024, es el siguiente:

	Descripción	Área- m2	Tarifa/m2	Valor Parcial
1	Levantamiento Topográfico en Valledupar		Global	$ 5.600.000,00
2	Avalúo Terrenos Urbanos en Valledupar, barrio "Tierra Prometida".	196.553	$296	$ 58.179.688,00
3	Levantamiento Topográfico en Chiriguana		Global	$ 4.900.000,00
4	Avalúo Terrenos Urbanos en Chiriguana, barrio "Calixto Oyaga" y "Barrio La Paz".	1190	$2.904	$ 3.455.760,00
5	Desplazamiento cuadrilla topográfica		Global	$ 500.000,00
6	Desplazamiento equipo avaluador		Global	$ 500.000,00
	Subtotal			$ 73.135.448,00
7	IVA			$ 13.895.735,00
	Gastos legalización O.S.		6%	$ 4.388.127,00
	Valor Total propuesta			**$ 87.031.183,00**

SON: OCHENTA Y SIETE MILLONES TREINTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS M/CTE.

El valor de cada actividad incluye todos los costos de realización de esta con los insumos o documentos soporte **aportados por el Contratante** para realizarla, descritos en la propuesta técnica.

Las revisiones, correcciones o ajustes, que se deban realizar a los documentos presentados por la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR y que sean de su responsabilidad, se entenderán incluidos en el valor propuesto y no causaran ningún valor adicional a la entidad.

E. VIGENCIA DE LA OFERTA: Un (1) mes.
De ser aprobada la presente oferta, se formalizará un Contrato de Prestación de Servicios entre la GOBERNACIÓN DEL DEPARTAMENTO DEL CESAR y la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR.

F. FORMA DE PAGO:
La propuesta de pago de los servicios a prestar es la siguiente:

El 100% del valor del Contrato una vez finalizada la ejecución del contrato y recibido a satisfacción.

G. DURACION Y TERMINACION DEL CONTRATO:
Se estima y propone en un (1) mes.

Precisamos también que las diligencias de avalúos se realizan una vez se cuente efectivamente con toda la información técnica y legal necesaria, que entregará la entidad contratante.

Y que el rendimiento en el trabajo de campo dependerá de las posibilidades y facilidades de ingreso a él o los inmuebles y del acompañamiento efectivo de un responsable designado por la entidad contratante para orientar en la identificación y el reconocimiento del sitio.
Este tema es muy importante para alcanzar los objetivos de los trabajos, en el cumplimiento de los plazos propuestos y el tiempo de respuesta.

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

Atentamente,

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR



HELCÍAS RODOLFO CASTILLA VALERA
Gerente
lonjacesar@gmail.com

ANEXO:

CUADRO NO.1 TARIFAS AVALÚOS BIENES URBANOS

TABLA DE VALORES					VALOR M2	TOPE MÁXIMO
1	Por los primeros	0.01	hasta	200.00	$ 8,450	$ 1,690,000
2	Por los siguientes	200.01	hasta	400.00	$ 4,143	$ 2,518,520
3	Por los siguientes	400.01	hasta	800.00	$ 4,028	$ 4,129,704
4	Por los siguientes	800.01	hasta	2,000.00	$ 2,904	$ 7,613,958
5	Por los siguientes	2,000.00	hasta	5,000.00	$ 1,828	$13,098,703
6	Por los siguientes	5,000.00	hasta	10,000.00	$ 1,244	$19,316,723
7	Por los siguientes	10,000.01	hasta	En adelante	$ 296	$39,000,000

***FUENTE*:** *Sociedad de Activos Especiales (SAE). 2024*