

Barranquilla, Julio 3 de 2025

Señores

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL DE CARTAGENA

Atn.: Alexander Javier Montes Miranda

Secretario de Educación Distrital de Cartagena (E)

Ref.: **PROPUESTA PARA AVALÚO DE INMUEBLES Y EQUIPOS**

¿Qué es un avalúo Comercial?

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. El dictamen de la valuación se denomina avalúo.

Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores.

Sector Inmobiliario: Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades:

Valuación de todo tipo de inmuebles:

- Venta o compra
- Administración
- Construcción
- Alquiler y/o arrendamiento de inmuebles
- Promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios
- Consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios.

¿Para qué sirve un avalúo comercial?

El avaluador desempeña las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

- La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios)
- El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros.

Calle 117 # 42B – 74 Torre 7 Ap. 402
Teléfonos: 3260409 – 3006674771 – 3015141609
e-mail: jcamilo.caballero@gmail.com

Afiliado a la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
“LONJANAP”

- En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros.
- El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros.
- Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones.
- Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación.
- El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control.
- Los dictámenes de valor de los bienes tangibles bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades.
- Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.

Alcance de la Propuesta

La propuesta comercial para la realización del avalúo comprende la inspección de los inmuebles y equipos objeto de dictamen, análisis documental, determinación del justo precio y presentación de un informe con todos los soportes

Inmuebles objeto de dictamen

BIEN INMUEBLE	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA
I.E. Las Américas	Calle 32 # 80 – 346	1300101080000129600003000000000	060 – 90948	7.171 m ²
I.E. El Progreso	Carrera 69 No. 5 – 80 MZ 4 Lo 6. Carrera 69 No. 5 – 30 MZ 4 Lo 7.	13001010700009560012000000000	060 – 106467 060 – 106468	7.694 m ²
I.E. Las Gaviotas	Transversal 65 No. 31 – 111	13001104000006160002000000000	060 – 28898	5.503 m ²

Calle 117 # 42B – 74 Torre 7 Ap. 402
Teléfonos: 3260409 – 3006674771 – 3015141609
e-mail: jcamilo.caballero@gmail.com

**Afiliado a la Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales
“LONJANAP”**

Corregimiento La Boquilla	Carrera 9° # 65 – 72 Carrera 9° # 65 – 52	No Suministrado	060 – 234728 060 – 234198	No Suministrado
------------------------------	--	-----------------	------------------------------	--------------------

Documentación Requerida

Es necesario aportar:

- Certificado de Tradición y Libertad actualizado (Fecha de expedición no mayor a un mes)
- Copia del último recibo de impuesto predial.
- Certificado Catastral
- Planos de los Inmuebles

Valor Dictamen Pericial

El valor de la Propuesta es por un valor total de **SETENTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$70'000.000.00)**, valor que incluye impuestos, gastos y tasas.

Forma de Pago

Para la firma del contrato se requiere un anticipo del **CINCUENTA POR CIENTO (50%)** del valor del contrato y el excedente con la entrega de los dictámenes.

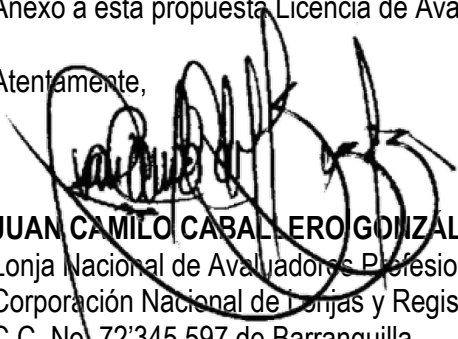
Tiempo de Entrega

La entrega del dictamen valuatorio hará al solicitante en físico y digitalizado en formato PDF en medio magnético (Enviado vía Correo Electrónico) en un plazo no mayor a **DIEZ (10)** días hábiles después de haber realizado la inspección y contar con la documentación requerida completa.

Anexos

Anexo a esta propuesta Licencia de Avaluador y Certificado de Vigencia de la misma.

Atentamente,



JUAN CAMILO CABALLERO GONZÁLEZ
Lonja Nacional de Avaluadores Profesionales “LONJANAP”
Corporación Nacional de Lonjas y Registros “CORPOLONJAS”
C.C. No. 72'345.597 de Barranquilla
R.N.A. /C. -05-7007

Calle 117 # 42B – 74 Torre 7 Ap. 402
Teléfonos: 3260409 – 3006674771 – 3015141609
e-mail: jcamilo.caballero@gmail.com





El Presidente de la Junta Directiva, con base
En las Matriculas de la
CORPORACION NACIONAL DE
LONJAS Y REGISTROS
"CORPOLONJAS"

CERTIFICA:

JUAN CAMILO CABALLERO GONZALEZ
C.C.72.345.597 DE BARRANQUILLA

Presentó solicitud de inscripción en esta Lonja, la cual fue estudiada y aprobada por el Consejo Directivo de Avaluadores de CORPOLONJAS Bogotá D.C., comprobándose su idoneidad e imparcialidad como perito Avaluador técnico, ha ejercido en las siguientes áreas,

INMUEBLES URBANOS: AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES RURALES; AVALUO COMERCIAL Y DE RENTA _____
INMUEBLES DE CONSERVACION Y MONUMENTOS NACIONALES _____
AVALUOS DE BIENES MUEBLES Y ESPECIALES _____
AVALUOS DE MAQUINARIA Y EQUIPO _____
AVALUOS EFECTO PLUSVALIA _____
AVALUO DE INMUEBLES DE CONSERVACION Y PATRIMONIO _____
AVALUOS AMBIENTALES _____
NORMAS INTERNACIONALES FINANCIERAS (NIIF) _____
AVALUO DE AUTOMOTORES _____
AVALUO DE GOOD-WILL E INTANGIBLES _____

Certifica además que le fue otorgado el Registro - Matrícula Asociado No **R.N.A./C-05-7007** con radicación ante la Superintendencia de Industria y Comercio No. 08-059233 y Superintendencia de Industria y Comercio de **CORPOLONJAS** No 01052055 y que respalda esta determinación con vigencia hasta el día **30 DE DICIEMBRE DEL 2026**, lo cual le faculta para avalar, respaldar y firmar avalúos a nivel nacional en el territorio colombiano.

La presente certificación se expide a los 14 días de Octubre del año 2023.

CARLOS ALBERTO PERANQUIVE NIÑO
Presidente
Junta Directiva.

Sede Nacional Calle 150 No. 16 - 56 Of. 2-025/2-007 C.C. Cedros - Bogotá
PBX: 4820888 - 5279798 **Móvil:** 312 4794039 - 312 4797168
www.corpolonjas.com - email: gerencia@corpolonjas.com

JCamiloCG