Cartagena de Indias, 27 de junio de 2025

Doctor
ALEXANDER JAVIER MONTES MIRANDA
SECRETARIO DE EDUCACION DISTRITAL DE CARTAGENA (E)
Ciudad

Estimado Doctor:

REF. PRESTACION DEL SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO

De acuerdo con su solicitud, le presentamos la propuesta para la elaboración de los avalúos comerciales corporativos de los inmuebles donde operan las Instituciones Educativas Oficiales del Distrito de Cartagena, en el departamento de Bolívar.

REF. RESEÑA HISTÓRICA DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CARTAGENA Y BOLÍVAR.

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, es una entidad gremial, de Nacionalidad Colombiana, de carácter privado, sin ánimo de lucro, apolítica, regida por normas de derecho privado, con Personería Jurídica, Patrimonio propio y Capacidad Civil.

Fue constituida o fundada el 27 de junio de 1.979 (45 años) y actualmente está compuesta por inmobiliarias y profesionales valuadores agremiados a esta entidad.

ALCANCE DEL ESTUDIO TÉCNICO DE AVALÚO

Estudio de valuación orientado a establecer el valor comercial del inmueble o de los inmuebles relacionados en la presente propuesta.

OBJETIVO DEL ESTUDIO.

Facilitar al cliente la información oportuna y suficiente con relación al valor comercial del inmueble o de los inmuebles, ubicados en el distrito de Cartagena de Indias, en el departamento de Bolívar.

Proporcionar los valores totales y unitarios determinados mediante la debida aplicación de la metodología valuatoria establecida en el marco jurídico nacional, dando cumplimiento con la Resolución 620 de 2008 IGAC.

Entregar documento de avalúo comercial, que cumpla con todo el contenido técnico y profesional del mismo y sea descifrable para el cliente y/o solicitante.

METODOLÓGIA APLICADA EN AVALUOS:

Se da cumplimiento a lo establecido en la Resolución 620 de septiembre 23 de 2008, del Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC, teniendo además en cuenta la reglamentación y normatividad jurídica establecida en el Decreto 1420 de Julio 24 de 1998, Ley 388 de Julio 18 de 1.997, Ley 1673 de Julio 19 de 2.013 (Ley del Avaluador), y demás normas concordantes con la actividad valuatoria en Colombia.

Métodos aplicados en avalúos:

- Enfoque o Método de Comparación de mercado.
- Enfoque o Método de Costo de Reposición Depreciado.
- Enfoque o método de Capitalización de Ingresos.
- Enfoque o método (Técnica) Residual.

SEDE DE TRABAJO.

Nuestra sede son las oficinas de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CARTAGENA Y BOLIVAR, ubicadas en la Avenida Daniel Lemaitre No. 9-45, Edificio Banco del Estado oficina 701, en la ciudad de Cartagena de Indias, departamento de Bolívar.

INSUMOS

Para el desarrollo del informe de avalúo se requiere de toda la información documental disponible, o por lo menos los siguientes documentos:

- -Escrituras Públicas.
- -Certificado de tradición del inmueble.
- -Planos del predio si existen
- Cualquier documento que aporte información del predio

PLAZO PARA LA EJECUCION DEL CONTRATO

Los tiempos de entrega están sujetos a la necesidad o urgencia que cada proceso amerite. En cualquier caso, contamos con los recursos humanos y técnicos suficientes para brindar una respuesta oportuna a cada requerimiento.

ENTREGABLES

Se entrega un informe técnico de avalúo en medio impreso, por inmueble objeto de estudio valuatorio y/o se envía por vía electrónica.

PROFESIONALES A CARGO

Los avalúos corporativos de la Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, son realizados por nuestros avaluadores afiliados a la corporación, profesionales calificados y certificados por el Registro Abierto de Avaluadores –RAA e inscritos ante Registro Nacional de Avaluadores de Fedelonjas.

En este orden de ideas, nuestro equipo de profesionales en avalúos se acogió a la Ley 1673 de 19 de julio de 2013. “POR LA CUAL SE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES, en Colombia.

SUPERVISION - DIRECTOR CENTRO DE AVALUOS CORPORATIVOS SRA. ENITH BARRIOS ALANDETE- RAA-AVAL 45460828.

GRUPO DE AVALAUDORES AFILIADOS A LONJA DE CARTAGENA, CONFORMADO POR LOS SIGUIENTES PROFESIONALES:

1- NASSIF ABUITA NASSAR
2- ENITH BARRIOS ALANDETE
3- RAFAEL CARAZO LAMBIS
4- GABRIEL RODRIGUEZ OSORI
5- MAURICIO GONZALEZ
6- MAYRA RODRIGUEZ OSORIO
7- CARLOS ALEJANDRO VELEZ PAZ
8- JORGE LUIS FERNANDEZ PINEDO
9- JHONNY SANTANA CAÑAVERAS
10- JUAN MIGUEL SEGRERA MUTIS

11- ROBERT PANTOJA VELASQUEZ
12-LISANDRO CASTAÑEDA
13-LUIS RAFAEL HOYOS GARCIA
14-MIGUEL R. MENDEZ MARTINEZ

EXPERIENCIA

La Lonja de propiedad Raíz de Cartagena y Bolívar, en sus 46 años ha participado en la asesoría y realización de estudios valuatorio para diferentes empresas comerciales del país, en avalúos urbanos, bajo normas NIIF, Renta, rurales, avalúos especiales, avalúos para servidumbre eléctrica, de Gasoducto, estudio de zonas geoeconómicas, entre otros.

PROPUESTA ECONÓMICA.

La presente propuesta económica, va encaminada a la realización del estudio de los avalúos comerciales corporativos de los predios donde funcionan las entidades educativas, localizadas en el Distrito de Cartagena de Indias, en el departamento de bolívar, el cual la relacionamos en el presente documento.

COTIZACION:

BIEN INMUEBLE	DIRECCIÓN	REF. CATASTRAL	FOLIO MAT.INMOBILIARIA	AREA	VALOR	IVA	VALOR TOTAL
I.E. LAS AMERICAS	CLLE 32 C # 00-346 IN	13001010800001296000300000000	060-90948	Area Terreno: 7.172 M2. Area de construcción: 4.479 M2	$ 14.000.000	$ 2.660.000	$ 16.660.000
I.E. EL PROGRESO	CRA 89 # 5-80 MZ 4 LTE 6 CARRERA 69 # 5-30 MZ 4 LTE 7	13001010700000956001200000000	060-0106467	Area Terreno: 7.694 M2 Area construida: 1.789 M2	$ 13.000.000	$ 2.470.000	$ 15.470.000
I.E. LAS GAVIOTAS	TRANSV.65 # 31-111	13001010400000616000200000000	060-268998	Area Terreno: 5.503 M2 Area construida: 2.704 M2	$ 14.000.000	$ 2.660.000	$ 16.660.000
CORREGIMIENTO LA BOQUILLA	CRA 9#65-72		060-234728		$ 15.000.000	$ 2.850.000	$ 17.850.000
CORREGIMIENTO LA BOQUILLA	CRA 9 #65-52		060-234198		$ 10.000.000	$ 1.900.000	$ 11.900.000
				VALOR TOTAL			$ 78.540.000

SON: SETENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS CUARENTA MIL PESOS MCTE. ($78.540.000,00).

Forma de pago: anticipo del 50% del valor cotizado a la solicitud del servicio valuatorio y el saldo a la entrega.

PARA LA CONSIGNACION DEL 50% DEL VALOR COTIZADO LO PUEDE REALIZAR EN BANCOLOMBIA CTA CORRIENTE No. 4947016288-3 A NOMBRE DE LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CARTAGENA Y BOLIVAR NIT 890.481.408.

Cordialmente,



ENITH BARRIOS ALANDETE
DIRECTOR CENTRO DE AVALUOS
REPRESENTANTE LEGAL LONJA DE CARTAGENA