



SECRETARIA GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

ANÁLISIS ECONÓMICO DEL SECTOR

MÍNIMA CUANTÍA

OBJETO: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA QUE SE REQUIERAN DENTRO DE LOS PLANES DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DE LOS PROYECTOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL.

I. Introducción.

La planificación y desarrollo de los proyectos de infraestructura tiene dentro de sus condicionantes iniciales, la efectiva y oportuna disponibilidad física y jurídica de las áreas requeridas para las obras. El proceso de adquisición de las áreas requeridas para el desarrollo de los proyectos involucra la consideración de variables de tipo ambiental, social, técnico, jurídico, económico y cultural, evidenciables en el momento de analizar y materializar en terreno el diseño definitivo del proyecto, conforme a sus especificaciones técnicas de construcción, al alcance proyectado de las obras a desarrollar y a las necesidades de espacio físico demandado por estas.

La complejidad y costo del proceso de adquisición predial, está relacionado, entre otras, con variables como las condiciones topográficas y geológicas de la zona, el uso del suelo, las normas urbanísticas, las condiciones sociales y económicas de las personas propietarias o habitantes de los predios, las formas de tenencia de los predios en la zona, los antecedentes de otros proyectos, y el ordenamiento municipal.

La gestión predial implica la realización de todos los procesos administrativos, técnicos y jurídicos, pertinentes al proceso, tales como recopilación de insumos y preparación de documentos para el acto administrativo que contiene la oferta formal de compra al propietario, y la posterior suscripción y registro de la escritura.

Uno de esos insumos prediales, entendidos como aquellos documentos que se elaboran en desarrollo de la gestión predial y sirven como soporte para la adquisición predial, es el AVALÚO.

Previo al inicio de cualquier proceso de adquisición, la Entidad debe contar con las herramientas básicas para su ejecución, requiriendo entre ellas la elaboración del AVALÚO



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co

   Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co

COMERCIAL, insumo necesario para establecer el valor comercial del inmueble o mejora a adquirir.

Es importante indicar que la elaboración de fichas, planos y estudio de títulos, son actividades de identificación que no pueden ser ejecutadas por la misma firma que elabora los avalúos. Los avalúos deben ser desarrollados por Lonjas que cumplan con los requisitos legalmente establecidos, autónomos e independientes de la firma que elabora las demás actividades, garantizando transparencia en los procesos y evitando conflicto de intereses.

Es por ello que se hace necesario llevar a cabo un proceso de contratación que permita seleccionar de manera objetiva a una persona jurídica que ofrezca las mejores condiciones para la realización de los avalúos comerciales de los predios que se requieran en los proyectos contenidos en el Plan de Desarrollo 2020-2023 “Atlántico para la Gente”.

De acuerdo a la clasificación de Colombia Compra eficiente, los elementos que se requieren contratar son:

ITEM	Clasificación UNSPSC	Clase
1	80131800	Servicios de administración inmobiliaria

1.1. DEFINICIÓN DEL SECTOR ECONÓMICO A QUE PERTENECE EL CONTRATO:

El banco de la república realiza la clasificación de los sectores económicos de la siguiente manera:

La actividad económica está dividida en sectores económicos. Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- **Sector terciario o sector de servicios.**

Teniendo en cuenta que el presente objeto corresponde a actividades que desarrollan las personas naturales o jurídicas, tendientes a colaborar en la ejecución eficiente de proyectos, tareas de administración y gestión de entidades públicas o privadas, se ubicará dentro del Sector terciario o de servicios.

Dentro del sector de servicios en Colombia se tienen como principales productos/servicios:

- Publicidad
- **Actividades profesionales científicas y técnicas**
- Cinematográficas y programas de televisión
- Educación superior privada
- Desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos
- Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades
- Otros servicios de entretenimiento y otros servicios
- Restaurantes, catering y bares
- Actividades de programación y transmisión, agencias de noticias
- **Inmobiliarias, de alquiler y arrendamiento**
- Correo y servicios de mensajería
- Telecomunicaciones
- Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
- Actividades de empleo, seguridad e investigación privada, servicios a edificios
- Salud humana privada
- Producción de películas

A continuación, se revisarán los aspectos generales del sector que resulten relevantes en el Proceso de Contratación teniendo en cuenta fuentes de información estadísticas oficiales como lo es el DANE.

II. Económico

Producto interno bruto series encadenadas de volumen con año de referencia 2015

Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/pib/bol_PIB_Iltrim20_produccion_y_gasto.pdf
(14 de agosto 2020)

PRODUCTO INTERNO BRUTO SERIES ENCADENADAS DE VOLUMEN CON AÑO DE REFERENCIA 2015

En el segundo trimestre de 2020pr, el Producto Interno Bruto, en su serie original, decrece 15,7% respecto al mismo periodo de 2019 (ver tabla 1). Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 34,3% (contribuye -6,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras decrece 25,4% (contribuye -3,1 puntos porcentuales a la variación anual).



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co

   Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co

- Construcción decrece 31,7% (contribuye -2,1 puntos porcentuales a la variación anual).

Durante el primer semestre de 2020, respecto al mismo periodo del año anterior, el Producto Interno Bruto presenta un decrecimiento 7,4%. Esta variación se explica principalmente por:

- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 16,5% (contribuye -3,2 puntos porcentuales a la variación anual).
- Industrias manufactureras decrece 13,2% (contribuye -1,6 puntos porcentuales a la variación anual).
- Construcción decrece 21,0% (contribuye -1,4 puntos porcentuales a la variación anual)

Respecto al trimestre inmediatamente anterior, el Producto Interno Bruto en su serie corregida de efecto estacional y calendario decrece 14,9%. Esta variación se explica principalmente por la siguiente dinámica:

- Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores decrece 34,9%.
- Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida decrece 33,7%.
- Construcción decrece 24,8%.

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen¹
2020^{PT} – Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020-II ^{PT} / 2019-II ^{PT}	2020 ^{PT} / 2019 ^{PT}	2020 ^{PT} - II / 2020 ^{PT} - I
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	0,1	4,0	-6,1
Explotación de minas y canteras	-21,5	-12,1	-18,5
Industrias manufactureras	-25,4	-13,2	-21,6
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado ²	-8,6	-2,6	-10,9
Construcción	-31,7	-21,0	-24,8
Comercio al por mayor y al por menor ³	-34,3	-16,5	-33,7
Información y comunicaciones	-5,2	-2,0	-4,1
Actividades financieras y de seguros	1,0	1,6	0,3
Actividades inmobiliarias	2,0	2,3	0,1
Actividades profesionales, científicas y técnicas ⁴	-10,2	-3,9	-11,8
Administración pública, defensa, educación y salud ⁵	-3,7	-0,6	-3,8
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios ⁶	-37,1	-20,1	-34,9
Valor agregado bruto	-15,7	-7,4	-15,8
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	-16,0	-7,5	-14,5
Producto Interno Bruto	-15,7	-7,4	-14,9

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

^{PT} preliminar

¹Serie encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

²Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado; distribución de agua; evacuación y tratamiento de aguas residuales, gestión de desechos y actividades de saneamiento ambiental.

³Comercio al por mayor y al por menor, alojamiento y servicios de comida.

⁴Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades de servicios administrativos y de apoyo.

⁵Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria; educación; actividades de atención de la salud humana y de servicios sociales.

⁶Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio.

Actividades Inmobiliarias

En el segundo trimestre de 2020, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2019. Para la serie corregida de efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,1%, respecto al trimestre inmediatamente anterior (ver tabla 10).

Tabla 10. Actividades inmobiliarias
Tasas de crecimiento en volumen¹
2020^{Pr}– Segundo trimestre

Actividad económica	Tasas de crecimiento		
	Serie original		Serie corregida de efecto estacional y calendario
	Anual	Año corrido	Trimestral
	2020 ^{Pr} - II / 2019 ^{Pr} - II	2020 ^{Pr} / 2019 ^{Pr}	2020 ^{Pr} - II / 2020 ^{Pr} - I
Actividades inmobiliarias	2,0	2,3	0,1

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

^{Pr} preliminar

¹Series encadenadas de volumen con año de referencia 2015.

ANÁLISIS DE LA CARTERA Y DEL MERCADO INMOBILIARIO EN COLOMBIA

Fuente: Banco de la República – I Semestre de 2020

<https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/9866/informes-especiales-analisis-de-cartera-del-mercado-de-vivienda-primer-semester-2020?sequence=1&isAllowed=y>

Sector inmobiliario no residencial

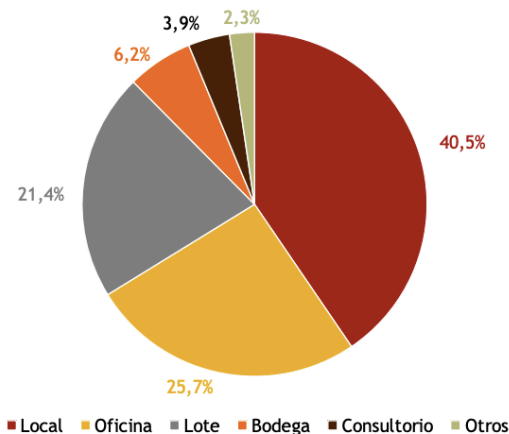
En esta sección se presenta un análisis de las dinámicas de la demanda, la oferta y los precios de los inmuebles no residenciales en Colombia. Este análisis se realiza a partir de la base de datos Coordinada Urbana de la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol). Coordinada Urbana es un sistema que registra información georreferenciada del sector constructor, alimentada por un censo mensual de edificaciones nuevas de tipo residencial y no residencial ofertadas a la venta¹⁵.

El Gráfico 19 muestra la composición de la oferta por tipo de inmueble de la base de datos, con información a abril de 2020. Se observa que los locales son los más representativos, seguidos de las oficinas y los lotes. Los menos representativos son las bodegas, los consultorios y otros inmuebles¹⁶.

¹⁵Dentro de la información de los inmuebles no residenciales se registran sus características, unidades vendidas y ofertadas, precio de oferta, entre otras. Los datos están disponibles a partir de enero de 2008, y cubren 18 regionales de Camacol que monitorean 119 ciudades. A pesar de la amplia cobertura, cerca del 70% de las observaciones están concentradas en Bogotá, Cundinamarca y Antioquia.

¹⁶Los otros inmuebles incluyen habitaciones, parqueaderos, inmuebles industriales, inmuebles institucionales, inmuebles de servicios e inmuebles comerciales

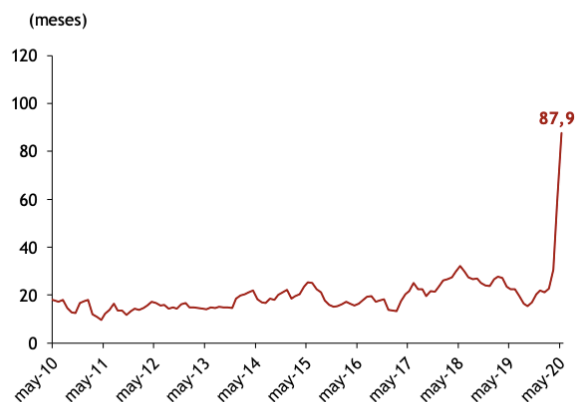
Gráfico 19: Composición oferta de inmuebles no residenciales en Colombia



Fuente: Camacol (Coordinada Urbana); cálculos del Banco de la República.

En el Gráfico 20 se presenta el índice de rotación agregado, que presentó su máximo histórico en abril de 2020 cerrando en 106,4 meses requeridos para vender la oferta existente. En comparación con el índice de rotación de vivienda nueva se puede observar que el impacto de la cuarentena nacional fue significativamente mayor en este mercado. Por tipo de inmueble se encuentra que las bodegas son las de menor rotación (presentaron menos de una venta promedio en los últimos tres meses), mientras que los de mayor rotación son los consultorios, con un índice de 32 meses.

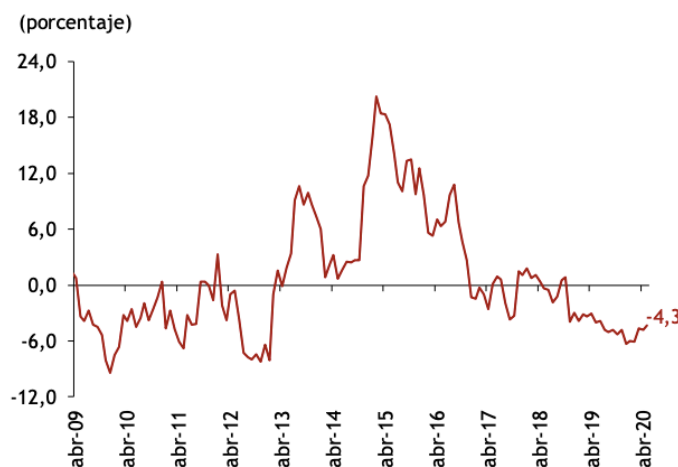
Gráfico 20: Índice de rotación inmuebles no residenciales en Colombia



Fuente: Camacol (Coordinada Urbana); cálculos del Banco de la República.

Por último, el Gráfico 21 presenta el crecimiento real de los precios por metro cuadrado promedio de este mercado, que a abril de 2020 registró una contracción de 4,0%. A pesar de registrar un crecimiento negativo, es el mayor registro desde finales de 2018. Similar a lo encontrado en el mercado de vivienda nueva, este indicador de actividad parece no haberse visto afectado por las medidas de contención de la pandemia. Por tipo de inmueble, el mayor decrecimiento fue presentado por los consultorios (-14,4%), mientras que la mayor expansión se observó para los lotes (11,2%). De los seis tipos de inmuebles analizados, cuatro (consultorios, bodegas, locales y oficinas) presentaron contracciones reales en su índice de precios. Gráfico 21: C

Gráfico 21: Crecimiento de los precios por metro cuadrado promedio de inmuebles no residenciales en Colombia



Fuente: Camacol (Coordenada Urbana); cálculos del Banco de la República.

Conclusiones

El mercado inmobiliario en Colombia atraviesa uno de sus momentos más retadores como consecuencia del COVID-19. Los indicadores de actividad recientes muestran una acumulación de inventarios, una caída en la demanda, y un consecuente incremento en el índice de rotación de los inmuebles. Estos resultados son generalizados para todas las ciudades de estudio, y para todos los tipos de inmuebles analizados en este informe especial. El desempeño de corto y mediano plazo dependerá principalmente de la reactivación de la actividad económica, los incentivos otorgados por el gobierno nacional, y los ajustes en precios y oferta que puedan realizar los constructores. La posible materialización de un escenario macroeconómico adverso en el que las medidas de aislamiento social se prolonguen más de lo esperado, profundizando las pérdidas del sector, hace necesario continuar con el monitoreo de los factores que afectan la salud financiera de aquellas empresas a las que los establecimientos de crédito están expuestos.

Principales indicadores del mercado laboral Agosto de 2020

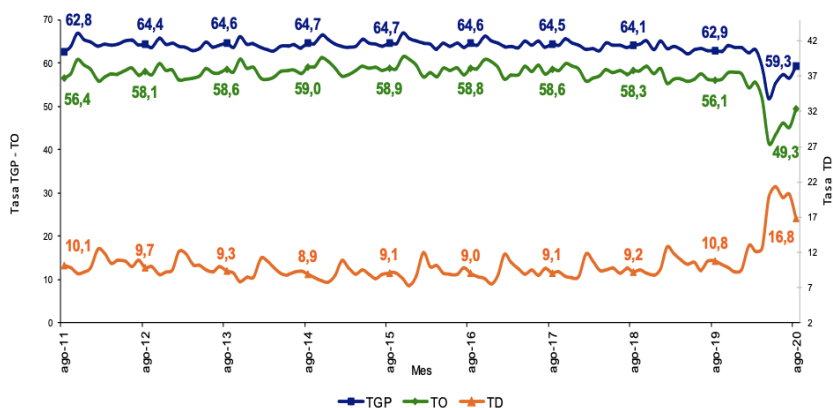
Fuente: https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ech/ech/bol_empleo_ago_20.pdf
(30 de Septiembre 2020)

Total nacional

Para el mes de agosto de 2020, la tasa de desempleo del total nacional fue 16,8%, lo que significó un aumento de 6,0 puntos porcentuales frente al mismo mes del año anterior (10,8%). La tasa global de participación se ubicó en 59,3%, lo que representó una reducción de 3,6 puntos porcentuales frente a agosto del 2019 (62,9%). Finalmente, la tasa de ocupación fue 49,3%, presentando una disminución de 6,8 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (56,1%).

Gráfico 2. Tasa global de participación, ocupación y desempleo

Total nacional
Agosto (2011 – 2020)

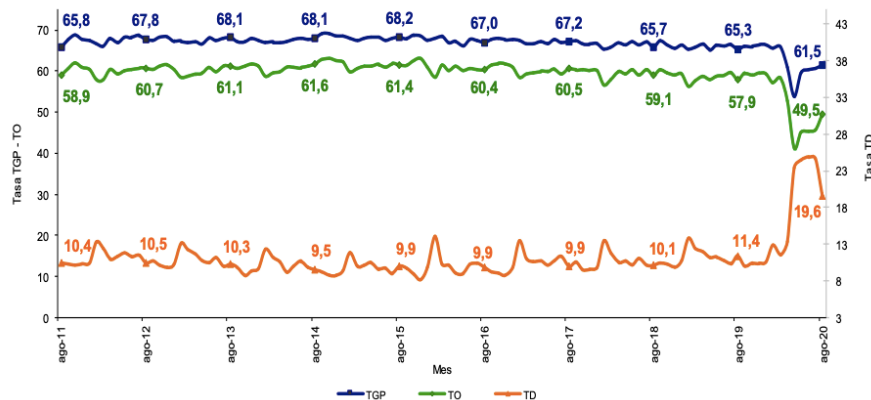


Fuente: DANE, GEIH.

Total 13 ciudades y áreas metropolitanas

En agosto de 2020 la tasa de desempleo en el total de las 13 ciudades y áreas metropolitanas fue 19,6%, lo que representó un aumento de 8,2 puntos porcentuales frente al mismo mes del año pasado (11,4%). La tasa global de participación se ubicó en 61,5%, lo que significó una reducción de 3,8 puntos porcentuales frente a agosto del 2019 (65,3%). Entre tanto, la tasa de ocupación fue 49,5%, lo que representó una disminución de 8,4 puntos porcentuales respecto al mismo mes del 2019 (57,9%)

Gráfico 3. Tasa global de participación, ocupación y desempleo
Total 13 ciudades y áreas metropolitanas
Agosto (2011 – 2020)



Fuente: DANE, GEIH.

III. Técnico

La Subsecretaría de Servicios Administrativos, adscrita a la Secretaría General del Departamento Atlántico requiere contratar la prestación de servicios profesionales especializados para la elaboración de avalúos comerciales de predios, mejoras y peritajes de actividad económica que se requieran dentro de los planes de adquisición predial y reasentamiento de los proyectos de utilidad pública o interés social contenidos en el plan de desarrollo departamental.

El proceso de práctica de avalúos deberá enmarcarse según lo establecido en la normatividad vigente, teniendo en cuenta que serán de tipo corporativo.

Como información única para la práctica de los avalúos, se debe consultar la respectiva ficha predial y su correspondiente plano de afectación predial, ciñéndose a la información contenida en ella.

Se debe dar aplicación a lo estipulado en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto reglamentario 1420 de 1988, Resolución del IGAC No. 620 de 2008, que establece la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales, Resolución IGAC 898 de 2014 y las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen. Dentro de los trámites a seguir para la elaboración de los Avalúos Comerciales para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de los proyectos se encuentra obtener:

i) Copia del acto administrativo –Acuerdo, Decreto- vigente que regula el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio con los soportes cartográficos digitales,

- ii) Certificado sobre la existencia o no de alguna licencia urbanística, urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio público de los predios relacionados,
- iii) Certificado sobre la existencia o no de Plan Parcial en el corredor de los predios relacionados y
- iv) Certificado sobre los usos permitidos, Principal, Complementario, Restringido y Prohibido de los predios relacionados de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial según sea el caso.

Informe Técnico Individual de Avalúo.

Por cada registro topográfico entregado por el Departamento, el perito deberá entregar un Informe Técnico Individual de Avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, en original y copia, firmado por el representante legal de la firma evaluadora o quien haga sus veces y el perito.

Tales parámetros son los siguientes:

- a) La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
- b) La destinación económica del inmueble.
- c) Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
- d) Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
- e) Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
- f) Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
- g) Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el

estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

- h) La estratificación socioeconómica del bien

Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características y aspectos:

Para el terreno:

- a) Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
- b) Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
- c) Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
- d) Tipo de construcciones en la zona
- e) La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte
- f) En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas
- g) La estratificación socioeconómica del inmueble

Para las construcciones:

- a) El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
- b) Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
- c) Las obras adicionales o complementarias existentes
- d) La edad de los materiales
- e) El estado de conservación física
- f) La vida útil económica y técnica remanente
- g) La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido
- h) Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

Para los cultivos:

- a) La variedad
- b) La densidad del cultivo
- c) La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
- d) El estado fitosanitario
- e) La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado

El Informe Técnico Individual de Avalúo deberá contener los siguientes aspectos:



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co

   Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co

- a) Valor total y por metro cuadrado (m2) de terreno en suelo urbano o suburbano y en hectáreas en suelo rural, protección o de expansión urbana sin plan parcial y metro cuadrado m2 de construcción, discriminando los valores de las áreas requeridas y las áreas sobrantes.
- b) Valor de las obras para la adecuación de las áreas construidas remanentes.
- c) Norma urbanística aplicada.
- d) Uso del inmueble
- e) Estratificación socioeconómica del bien.
- f) Altura permitida y ejecutable
- g) Área de terreno en reserva vial
- h) Área de construcción en reserva vial, discriminando construcción, zona dura y enramada
- i) Área sobrante de terreno
- j) Área sobrante de construcción, discriminando construcción, zona dura y enramada
- k) Valor de reposición de construcción (fachadas), si es el caso.
- l) Otras (muro de cerramiento, cimentaciones, etc.)
- m) Servicios públicos
- n) Fotografías del predio tanto internas como externas, una de ellas de la fachada, con referencia de la vía, identificando altura, entorno y una fotografía por cada ítem avaluado.
- o) Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

Para efectos de la reposición de que trata el literal k), el contratista deberá dejar constancia dentro del avalúo que el predio no se verá afectado estructuralmente con el retiro de la parte requerida y que las obras de adecuación que se proyecten permitirán su uso y destinación de acuerdo a la norma, o en su defecto, que el mismo debe ser adquirido totalmente.

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, el contratista deberá anexar a cada informe técnico, como soporte del avalúo realizado, la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos de ser el caso, de conformidad con el decreto 1420 de 1998, factores como la reglamentación urbanística municipal o Distrital vigente, licencias aprobadas, uso y destinación económica del inmueble, si se trata de propiedad horizontal, las diferentes características de terreno, tamaño, forma y diversidad de construcciones, así como el costo para la adecuación de áreas remanentes.

Cuando el avalúo emplee la investigación directa o indirecta debe anexarse el procesamiento estadístico a que se refiere la resolución IGAC No. 620 de 2008.

El objeto del contrato comprende las siguientes actividades:

- a) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de predios.



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co

- b) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de mejoras.
- c) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de inmuebles sometidos a régimen de propiedad horizontal.
- d) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos de locales comerciales y/o bodegas.
- e) Elaboración de modificaciones de Avalúos Comerciales Corporativos, con visita y sin visita.
- f) Elaboración de peritajes de actividad económica determinando el monto de utilidades netas promedio mensuales de los últimos doce (12) meses, sin tener en cuenta la tenencia o la informalidad para cada una de las Unidades Sociales Económicas (USE) y de las Unidades Sociales Socio Económicas (USSE) determinadas por el Departamento, en los casos que se requiera (Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Resolución 898 de 2014).
- g) Elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos con daño emergente y lucro cesante, en los casos en que los inmuebles objeto de adquisición por parte del Departamento se encuentren dentro de proyectos de infraestructura de transporte (Ley 1682 de 2013, modificada por la Ley 1742 de 2014, Resolución 898 de 2014).

Estos avalúos se entregarán de forma individual, constituyendo cada uno un Informe Técnico Individual de Avalúo.

En consecuencia, para la ejecución del objeto contractual se requieren los siguientes servicios:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
1	Avalúo de predio	UND	1
2	Avalúo de mejora	UND	1
3	Modificación de avalúo con visita	UND	1
4	Modificación de avalúo sin visita	UND	1
5	Peritaje de actividad económica	UND	1
6	Avalúo con daño emergente	UND	1
7	Avalúo con lucro cesante	UND	1

En el evento de que se requiera un avalúo que no se encuentre en la tabla anterior, las partes definirán de mutuo acuerdo su precio, el cual tendrá que corresponder a las

condiciones de mercado vigentes en la fecha que se presente la necesidad.

Perfil y experiencia de los Avaluadores:

Los profesionales que elaborarán los avalúos deberán ser peritos Avaluadores certificados, poseer título profesional en alguna de las siguientes profesiones: arquitectura, ingeniería civil, de transportes y vías, catastral, economista, administración de empresas, contaduría, agronomía, ser especialistas en avalúos o áreas afines, con tarjeta profesional vigente y tener una experiencia mínima de cinco (5) años en la elaboración de Avalúos Comerciales Corporativos rurales y urbanos. En todo caso los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.

Debe contar con registro en la Superintendencia de Industria y Comercio o estar registrado de acuerdo a las directrices de la ley 1673 de 2013 y su decreto reglamentario 556 de 2014 y las que la modifiquen o sustituyan, para lo cual deberán aportar sus hojas de vida que acrediten el cumplimiento del perfil antes descrito.

Ninguno de los profesionales Avaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.

NOTA: El perfil y experiencia de los Avaluadores, aquí requeridos, será verificado por el supervisor del contrato durante su ejecución, mediante la revisión de los documentos correspondientes a cada profesional designado por el contratista para la elaboración de los avalúos.

IV. Obligaciones del Contratista

GENERALES:

1. Encontrarse al día en el pago de los aportes a seguridad social y parafiscal (si es del caso) durante la ejecución del contrato.
2. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del contrato bajo su propia responsabilidad.
3. Desarrollar el contrato en los términos y condiciones establecidas.
4. Contratar y obtener las garantías y seguros exigidos.
5. Cumplir de buena fe el objeto contratado.
6. Constituir las pólizas pactadas en el contrato.

7. Pagar los tributos que para tal efecto requiera la ley 80/93 y la normatividad Distrital, Departamental y Nacional vigente.
8. Obrar con diligencia y el cuidado necesario en los asuntos que le asigne la supervisión del contrato.
9. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con lo estipulado en el artículo 5o. numeral 4 de la Ley 80 de 1993.
10. Rehacer, sufragando a su costo cualquier mala ejecución del contrato, en todo o en parte, a juicio de la supervisión.
11. Desarrollar las actividades contractuales y aquellas que, a juicio del supervisor, considere faltantes o necesarias en cumplimiento del contrato

ESPECÍFICAS:

1. Realizar una visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto de avalúo.
2. Tomar fotografías que identifiquen el predio, sus componentes principales, baño, cocina, habitaciones, según sea el caso, y las mejoras más relevantes objeto del avalúo. (Se requiere una fotografía por cada ítem avaluado).
3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la Ficha Predial y sus componentes, jurídico catastral y cartográfico, implementando las metodologías definidas por el IGAC.
4. Producir el correspondiente Informe de Avalúo, dentro del plazo establecido por el Departamento, el cual no podrá exceder de diez (10) días hábiles, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con todos los insumos necesarios para su elaboración.
5. Atender todas las solicitudes y entregar los Informes de Avalúo en original y copia, firmados por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador, incorporando dentro del documento una fotocopia de la ficha predial con su plano. Para cada predio el avalúo será entregado en un documento que contenga los pormenores de la investigación y el trabajo de campo adelantado, además del certificado de avalúo y las fotografías.
6. Entregar una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de mercado, de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes.
7. Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (rondas de río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, planes parciales, etc.).
8. Tramitar y adquirir soportes documentales que permitan analizar la diferencia de valores que se presenten entre el avalúo catastral y el avalúo comercial objeto del contrato.
9. Tener en cuenta y enunciar dentro del citado informe de avalúo, la reglamentación existente (uso del suelo) en el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico o Esquema de ordenamiento, según sea el caso del respectivo municipio.

10. Ejecutar el objeto del contrato con sus propios medios – materiales, equipo y personal – en forma independiente y con plena autonomía técnica y administrativa.
11. Realizar los avalúos comerciales de los predios, de conformidad con las condiciones técnicas exigidas, alcance y especificaciones del objeto contractual, señaladas en el documento de estudios previos.
12. Garantizar la idoneidad profesional y experiencia del grupo profesional encargado de la ejecución del contrato. Emplear personal calificado para la realización de los avalúos objeto del contrato.
13. Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo, en virtud de lo cual efectuará las revisiones o modificaciones al Informe de Avalúo cuando el Departamento así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el Decreto 1420 de 1998.
14. Entregar los Informes de Avalúo y demás documentos diligenciados, impresos y en medio magnético (CD), incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo.
15. Tener disponibilidad permanente para atender los requerimientos del Departamento, dando cumplimiento a los tiempos de entrega de acuerdo con la necesidad.
16. Garantizar la disponibilidad necesaria del recurso humano y de los equipos requeridos para la realización de las actividades, tales como: computadores, cámaras fotográficas, transporte y demás elementos requeridos para la completa y eficiente ejecución del contrato en los tiempos estipulados.
17. Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y en desarrollo del contrato, haciendo extensiva esta obligación a las personas que intervengan por cuenta del contratista en su ejecución, aplicando a cabalidad el Código de Conducta del Valuador NTS S 04.
18. Presentar al final de la gestión un informe consolidado, de todas las actividades ejecutadas en el desarrollo del contrato.
19. Entregar la documentación requerida de acuerdo con las especificaciones correspondientes, confrontando en todo caso la información técnica levantada en terreno, información catastral, urbanismo, de tal forma que exista correlación con los documentos presentados (avalúos y documentos jurídicos).
20. Tener la capacidad de realizar la cantidad de avalúos que los proyectos requieran, en el momento que sea solicitado.
21. Cumplir, además de las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato, las derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad.

V. Regulatorio

De acuerdo con el Objeto del Presente proceso contractual, le aplican las siguientes normas:



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co

- ✓ ley 80 de 1993, por la cual se expide el estatuto general de la contratación de la administración pública.
- ✓ decreto 1082 de 2015, por la cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública.
- ✓ Artículo 37 de la Ley 9 de 1989
- ✓ Ley 388 de 1997
- ✓ Decreto reglamentario 1420 de 1988,
- ✓ Resolución del IGAC No. 620 de 2008, que establece la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales,
- ✓ Resolución IGAC 898 de 2014 y las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen

... y demás que apliquen a la naturaleza del objeto contractual del presente proceso.

VI. Acuerdos comerciales

En observancia del numeral 8 del Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual cita que “El presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía.” Las Entidades Estatales no deben hacer el análisis de acuerdos comerciales para los Procesos de Contratación adelantados por las modalidades de selección de contratación directa y de mínima cuantía.

VII. Estudios de la oferta:

A través del presente análisis se pretende identificar las dinámicas propias del servicio a contratar entre oferta y demanda, que permitan identificar los potenciales oferentes que pueden participar en cada uno de los procesos de adquisición realizados por la entidad, los tiempos de respuesta, los costos y riesgos en que puedan afectar a la entidad.

Del análisis efectuado por la entidad y teniendo en cuenta las empresas que reportaron información ante la superintendencia financiera encontramos aleatoriamente se una muestra de las que prestan los servicios relacionados con el objeto contractual, las cuales se relacionan a continuación.

Nit	Razón social de la sociedad	Clasificación Industrial Internacional Uniforme Versión 4 A.C
900353599	INVERSIONES LEG S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
830010665	SECOLINSA S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900206267	PAPICLA CORP	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co

900169697	GARZON CAÑA Y ASOCIADOS SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900163172	INVERSIONES QUIMBAYITO S.A	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900467097	ISERRA SERRANO PINTO SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900549129	SICOL HOLDING SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900557103	PEBILUX S.A.S	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
891501365	AGRICOLA MERCANTIL DEL CAUCA S.A. AGRICCA S.A.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
816007418	L. MEJIA Y CIA SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
830025041	CONSTRUCTORA JOMAG SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900380109	JT Y P S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800137685	INVERSIONES SEMILLA SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
891702308	CONSTRUCTORA SAMARIA S.A	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900468308	SION PROJECTS SAS	L6820 - Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
800203778	VARGAS LIMITADA	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
890113394	INMOBILIARIA JIMENEZ SUAREZ SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900249518	CARAMPAS SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800093160	ARANGO V. Y CIA. S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800087385	NEMESIO ARANGO V. Y CIA. S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900712435	REFUGIO LA MERCED SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900308043	INVERSIONES SANTAMARIA CALA S.A.S. CENTRO COMERCIAL SAN ANDRESITO	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900516714	DEL ORIENTE SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
800081613	CONTRERAS Y CIA LTDA INVERSORA DE TOCANCIPA S.A	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
830128901	INVERTOP S.A INVERSIONES VELASQUEZ RUIZ Y CIA	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
900227326	S.C.A. CONSORCIO COMERCIAL SURAMERICA	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
860526514	SAS	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
830010834	KARPENTRAS S.A.S.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
860068308	JORGE ENRIQUE PULIDO Y CIA LTDA.	L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

900395808 INVERSIONES SAN REMO SABANETA S.A.S.

900403600 ALBOSQUE SAS

900415670 INVERSIONES EMU SAS

L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

L6810 - Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados

Se debe resaltar que:

1. El listado de empresas no constituye ninguna recomendación al proceso de contratación, se presenta únicamente con fines de estudio de la oferta para conocer el sector relativo al que pertenece la presente contratación sin que ello sea excluyente de nuevos oferentes.

VIII. Estudio de la Demanda:

A continuación, se presenta información de procesos similares al objeto del presente análisis en años anteriores:

AÑO	NÚMERO DE PROCESO	ENTIDAD	OBJETO	CUANTÍA
2020	MC -028-2020	MUNICIPIO DE RIONEGRO	REALIZAR LOS AVALUOS CORPORATIVOS, CON INDEMNIZACIONES Y COMPENSACIONES CUANDO FUERE PROCEDENTE; PARA LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES REQUERIDOS PARA EL CABAL CUMPLIMIENTO DE LOS PRGROAGRAMAS .	\$50.000.000
2020	MINIMA CUANTIA 076-2020	MUNICIPIO DE PEREIRA OFICIAL	AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES DE CUALQUIER ÍNDOLE, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA	\$56.000.000

2020	11045	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL CORPORATIVO DE LOS PREDIOS UBICADOS EN ÁREAS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA QUE SURTEN DE AGUA LOS ACUEDUCTOS DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	\$81.945.314
2020	CMC N° 014 DE 2020	ALCALDÍA MUNICIPAL DE VALLEDUPAR	IDENTIFICACIÓN DEL VALOR COMERCIAL DEL ÁREA DONDE SE DESARROLLARÁN VARIOS PROYECTOS DE LA MALLA VIAL PRINCIPAL	\$72.828.000

IX. Experiencia

Para demostrar su experiencia, los proponentes deberán presentar máximo dos (2) certificaciones de contratos ejecutados y terminados a satisfacción y/o acta de recibo final y/o acta de liquidación (acompañadas de las respectivas copias de los contratos), las cuales sumadas deberán ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección.

Cada una de estas experiencias acreditadas debe corresponder a objetos similares o iguales al objeto del presente proceso y la expedición de las mismas deberá ser con anterioridad a la fecha de cierre del presente proceso.

Solo se deberá presentar información sobre máximo dos (2) contratos, en el caso de que un proponente presente un mayor número de contratos para salvaguardia de los principios de transparencia e igualdad se tendrá en cuenta únicamente los dos (2) primeros que se incluyan en la propuesta en su orden.

NO SE ACEPTARÁN CONTRATOS EN EJECUCIÓN, PARA ACREDITAR EXPERIENCIA SÓLO SERÁN VALIDOS LOS CONTRATOS TERMINADOS A LA FECHA DE CIERRE DEL PRESENTE PROCESO.

Nota: Para efectos de la evaluación de la experiencia, el valor de los contratos aportados será convertido a SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES "SMMLV" de la fecha de terminación del contrato.

X. Análisis económico.

Este análisis nos permite establecer el presupuesto oficial para esta contratación. A continuación, se detalla las conclusiones del proceso:

- Se envió invitación a cotizar a las firmas: Corporación Lonja de propiedad raíz, Avaluos & bienes raíces Sas, Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica, Proinmuebles Inmobiliaria By Juan Diago Londoño Sas.
- Se recibió cotización de las siguientes firmas: Corporación Lonja de propiedad raíz, Avaluos & bienes raíces Sas, Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa.
- Las cotizaciones presentadas por las empresas: Corporación Lonja de propiedad raíz, Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa, son tenidas en cuenta para la elaboración de los cuadros comparativos debido a que cumplen con todas las especificaciones requeridas.
- La cotización presentada por la empresa Avaluos & bienes raíces Sas, NO se tendrá en cuenta debido a que la cotización no cumple con la totalidad de requisitos para efectuar la comparación de precios de acuerdo a lo solicitado, los valores cotizados fueron dados en porcentajes, razón por la cual se solicitó a la empresa ajustar la cotización, pero no se recibió respuesta de la misma.
- El presupuesto oficial es de de **OCHENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/L (\$87.000.000)** incluido IVA y todos los impuestos a que haya lugar.
- El plazo de ejecución del contrato es hasta el 31 de diciembre de 2020 o hasta el agotamiento de los recursos, lo que primero ocurra, a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.
- El lugar de ejecución del contrato es la ciudad de Barranquilla y los municipios del Departamento del Atlántico en donde se encuentren ubicados los inmuebles objeto de avalúo.

Para constancia se firma el 28 de Octubre de 2020.



MARCELA DIAZGRANADOS R

Asesora Externa
Secretaría General
Departamento del Atlántico

Cuadro Comparativo

				CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ			SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL COSTA ATLANTICA			
ITEM	DESCRIPCION	UNID. DE MEDIDA	CANT	VALOR UNIT.	IVA	VALOR TOTAL	VALOR UNIT	IVA	VALOR TOTAL	VALOR UNITARIO PROMEDIO
1	Avalúo de predio	UND	1	990.000	188.100	1.178.100	840.336	159.664	1.000.000	\$ 1.089.050
2	Avalúo de mejora	UND	1	590.000	112.100	702.100	504.202	95.798	600.000	\$ 651.050
3	Modificación de avalúo con visita	UND	1	495.000	94.050	589.050	588.235	111.765	700.000	\$ 644.525
4	Modificación de avalúo sin visita	UND	1	396.000	75.240	471.240	294.118	55.882	350.000	\$ 410.620
5	Peritaje de actividad económica	UND	1	620.000	117.800	737.800	504.202	95.798	600.000	\$ 668.900
6	Avalúo con daño emergente	UND	1	590.000	112.100	702.100	420.168	79.832	500.000	\$ 601.050
7	Avalúo con lucro cesante	UND	1	700.000	133.000	833.000	605.042	114.958	720.000	\$ 776.500
VALOR TOTAL				\$ 5.213.390			\$ 4.470.001			\$ 4.841.695



Atlántico
para la
Gente

COTIZACIÓN 1



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

Barranquilla, Octubre 02 de 2.020

Señores
SECRETARIA GENERAL
GOBERNACION DEL ATLANTICO
Atn: Dra. Marcela Diazgranados
Ciudad

Asunto: Propuesta – Elaboración de avalúos Corporativos.

Respetados Señores:

La Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, en calidad de gremio y entidad rectora en asuntos inmobiliarios en Barranquilla y el Departamento del Atlántico, con más de 45 años de experiencia en la representación, promoción e investigación del sector, destacada por sus aportes en materia de regulación de la actividad valuatoria en Colombia, y por su conocimiento y experiencia en la elaboración de avalúos corporativos en el marco de proyectos de alto impacto para la región y el país, nos permitimos compartirle nuestra propuesta técnico-económica con base en sus requerimientos.

Vale la pena anotar que la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad valuatoria en Colombia, establece en su artículo 3 literal b que un avalúo corporativo es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.

En el caso de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, no solo contamos con la vinculación de un extenso equipo de evaluadores sino que también integramos las principales empresas del sector inmobiliario que operan en la ciudad de Barranquilla y el Departamento del Atlántico lo que nos permite estudiar con precisión el mercado inmobiliario y conocer detalladamente su composición a lo largo de todos los municipios.

Dejamos a su disposición nuestra experiencia y equipo profesional, agradeciendo de antemano su confianza y atendiendo cualquier inquietud que pueda presentarse en la revisión del presente documento.

Atentamente,



SANDRA CARBONELL MENDOZA
Directora Ejecutiva



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



Atlántico
para la
Gente



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

1. PRESENTACIÓN

La Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, es una entidad gremial sin ánimo de lucro que agrupa a más de 70 empresas vinculadas al sector valuador e inmobiliario de la ciudad de Barranquilla y del Departamento del Atlántico en las áreas de avalúos corporativos, comercialización de inmuebles, administración y arrendamientos, promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios.

Con más de 45 años de experiencia, actuamos como orientadores de los sectores valuatorio e inmobiliario en la Región Caribe Colombiana, siendo voceros calificados ante entidades públicas y privadas en el marco de proyectos de interés público. Nuestro conocimiento profundo de cada subsector que representamos, especialmente en el Valuatorio, nos ha permitido promover leyes que regulan la actividad, y participar en proyectos de gran envergadura e importancia para el país.

Contamos con representación ante el Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A. y participación en su Consejo Directivo Nacional, entidad reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio como agente para la autorregulación del sistema valuatorio en Colombia. Así mismo formamos parte del Consejo Directivo Nacional del Registro Nacional de Avaluadores -RNA- y somos miembros activos de la Federación Nacional de Lonjas de Propiedad Raíz Fedelonjas®, Federación Colombiana de Lonjas Propiedad Raíz, y parte de su Consejo Directivo a nivel Nacional.

Localmente, la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla es miembro del Comité Intergremial e Interempresarial del Atlántico, desde donde promovemos políticas orientadas al desarrollo económico del territorio y de la Región Caribe.



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



2. COMPETENCIA JURÍDICA

Conforme a lo establecido en la ley 1673 por medio de la cual se reglamenta la actividad valuatoria en Colombia, la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla cuenta con una **amplia trayectoria en la realización de avalúos corporativos a nivel departamental, regional y nacional, los cuales son elaborados con la participación de sus avaluadores afiliados quienes cuentan con la debida inscripción en la registro Abierto de Avaluadores – R.A.A.-**, en las 13 categorías establecidas por esta ley su decreto reglamentario, tales como inmuebles urbanos, inmuebles rurales, inmuebles especiales, suelos de protección, obras de infraestructura, monumentos históricos, maquinaria y equipo, activos operacionales, entre otros, destacándose por su experiencia en valoraciones para infraestructura, procesos de imposición de servidumbres, procesos de enajenación y renta, avalúos de daño emergente y lucro cesante, y avalúos de todo tipo de bienes, atendiendo altos estándares de calidad, asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia.

En materia de avalúos corporativos requeridos en procesos con el Estado, la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cumple con lo contenido en las leyes 388 de 1997 y 1564 de 2012. Igualmente, los avaluadores que participen en el proyecto, serán profesionales registrados por la Lonja atendiendo a lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, 1673 de 2013, y los decretos 1420 de 1998 y 2150 de 1995.

Finalmente, es importante señalar que la norma (lit. b, art 3 de la Ley 1673 de 2013), es clara en establecer que los avalúos corporativos son aquellos realizados por un gremio o lonja de propiedad raíz, con la participación colegiada de sus agremiados, lo que significa que la conjugación de las especialidades del equipo executor en respuesta a los requerimientos técnicos de cualquier tipo de avalúo, hace parte de los requerimientos jurídicos de obligatorio cumplimiento por parte de la entidad ejecutora.





Atlántico
para la
Gente



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

3. METODOLOGÍA APLICABLE AVALÚOS CORPORATIVOS

Los AVALUOS CORPORATIVOS de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, son el resultado de un trabajo científico, analítico y metódico, usando factores de la teoría económica, aplicando metodologías reconocidas a nivel mundial y de acuerdo a características particulares y generales del bien, produciendo un estimado de valor de cambio como si fuera a darse una operación de contado, libre de toda necesidad y urgencia.

Por otro lado, un AVALUADOR también según la Ley 1673/13, es la persona natural que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bien y que se encuentra inscrita ante el REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES, el cual se reconocerá por sus siglas RAA y estará a cargo y bajo la responsabilidad de la ENTIDAD RECONOCIDA DE AUTORREGULACION – ERA-

Una vez efectuados los informes de avalúos corporativos de los predios por parte de los evaluadores miembros de un equipo ejecutor a conformarse según las especialidades y experticias requeridas, estos son sustentados ante el grupo de peritos que conformaría la Junta Avaluadora de los proyectos encargados por la GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO quienes también son expertos profesionales en el campo valuatorio debidamente certificados, conocedores de la legislación nacional e internacional, revisando e impartiendo su aprobación.



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



4. EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA

A continuación nos permitimos relacionar las diferentes categorías en las que nuestros peritos se encuentran legalmente certificados ante el R.A.A.:

1. **Inmuebles Urbanos:** Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas.
2. **Inmuebles Rurales:** Terrenos rurales con o sin construcciones, cultivos, plantaciones, lotes en suelos de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.
3. **Recursos Naturales y Suelos de Protección:** Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el código de recursos naturales, renovables y daños ambientales.
4. **Obras de infraestructura:** Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura.
5. **Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos:** Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos.
6. **Inmuebles Especiales:** Centros Comerciales, Hoteles, Instituciones Educativas, hospitales, clínicas, estaciones de servicios.
7. **Avalúos Industriales, maquinaria y equipo:** Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de plantas, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, entre otras.
8. **Maquinaria y Equipos especiales:** Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.
9. **Obras de Arte, Orfebrería, Patrimoniales y Similares:** Arte, Joyas, Orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico, paleontología, y similares.
10. **Semovientes y Animales:** Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.
11. **Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio** Revalorización de activos, materia prima, producto en proceso y producto terminado, establecimientos de comercio.
12. **Intangibles (Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, prima comercial, y otros similares).**
13. **Intangibles Especiales (Daño Emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, daños herenciales y litigiosos, derechos de indemnización o cálculos de compensación).**



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

La CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BARRANQUILLA cuenta con un grupo de profesionales adscritos en las diversas ramas de la Ingeniería, Administración, Arquitectura y demás profesiones afines, inclusive ingenieros agrónomos evaluadores para la valoración de cultivos, todos con un promedio de veinte (20) años de experiencia, quienes poseen el certificado del Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), en las especialidades descritas anteriormente.

Así mismo nuestra entidad cuenta con una vasta experiencia ejecutando trabajos valuatorios en diferentes proyectos de utilidad pública y a empresas privadas en todo el territorio nacional.

5. ALCANCE DE LA PROPUESTA

Realizar avalúos corporativos comerciales e indemnizatorios para los proyectos con cargo a la Gobernación del Atlántico. Los encargos valuatorios podrán generarse de forma masiva, es decir, un conjunto de predios con características especiales o tira predial que conformen un proyecto específico, o avalúos puntuales por unidad de inmueble.

A continuación presentamos alternativas de valoración que se pueden desarrollar en cada una de las modalidades según la afectación del proyecto y/o predio.:

1. **Avalúo de Predio:** Corresponde a la valoración del lote y construcción, también se puede presentar afectación de terraza y patio. (Las áreas afectadas deben estar registradas en el certificado de tradición que indique la propiedad o tenencia de dichas áreas)
2. **Avalúo de Mejoras:** Corresponde a la valoración de construcciones más sencillas que se puedan encontrar dentro del área afectada pero fuera de la línea de propiedad, cuya tenencia puede ser el Distrito o un poseedor, tales como son: Jardineras, árboles frutales, muros de cerramiento, pozos, pisos en plantilla, portones, andenes.
3. **Peritaje de Actividad Económica:** Es el reconocimiento económico que se efectúa al arrendatario situado en un establecimiento de comercio afectado por el proyecto. Este se realiza basado en los documentos contables y financieros de la actividad y en el Decreto Departamental o municipal establecido para tal fin.
4. **Avalúos Especiales:** Corresponden a los bienes definidos en la ley 1673 de 2013 y Decreto Reglamentario 556 del 2014 tales como: Centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, estaciones de servicios, plantas industriales, entre otros, en cuyos casos los honorarios y plazos de entrega serán convenidos entre las partes.



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

5. **Modificaciones con Visita al Predio:** Corresponden a la modificación del informe inicial y dentro de su vigencia, en razón de cambio de área u otro aspecto técnico del levantamiento topográfico suministrado por la entidad contratante, en la cual se requiere una vez más la visita técnica al predio para su respectiva verificación.
6. **Modificaciones Sin Visita al Predio:** Corresponden a la modificación del informe inicial y dentro de su vigencia, en razón de cambio de área u otro aspecto técnico del levantamiento topográfico suministrado por el contratante, en la cual no se requiere visita de inspección.
7. **Daño Emergente:** Corresponde al valor comercial o al monto de las indemnizaciones o compensaciones, por el daño o destrucción si hay lugar a ello. Incluye el lote, construcción y /o cultivos objeto de la adquisición.
8. **Lucro Cesante:** Obedece al valor estimado correspondiente a la pérdida de una ganancia legítima o de una utilidad económica por parte de la víctima o sus familiares como consecuencia del daño, y que ésta no se habría producido si el evento dañino no se hubiera verificado.

6. HONORARIOS

En virtud de las definiciones anteriores, el valor de los honorarios por la realización de los diferentes encargos contenidos en la presente propuesta se describen a continuación:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	VALOR
1	Avalúo de predio	UND	1	\$990.000
2	Avalúo de mejora (que no superen 50 m2)	UND	1	\$590.000
3	Modificación de avalúo con visita	UND	1	\$495.000
4	Modificación de avalúo sin visita	UND	1	\$396.000
5	Peritaje de actividad económica	UND	1	\$620.000
6	Avalúo daño emergente	UND	1	\$590.000
7	Avalúo lucro cesante	UND	1	\$700.000

Nota 1: Los valores anteriores no incluyen el impuesto a las ventas del 19%

Nota 2: Los presentes valores aplican en el marco de proyectos de utilidad pública, bajo la modalidad de avalúos masivos (consideración mínima de 10 avalúos requeridos)



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

Nota 3: Los valores anteriores no aplican en bienes especiales definidos en la ley 1673 de 2013 y Decreto Reglamentario 556 del 2014 tales como: centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas, estaciones de servicios, plantas industriales, entre otros, en cuyos casos los honorarios serían convenidos entre las partes. Lo mismo ocurrirá en el caso de predios con grandes áreas de terreno y/o construidas (superiores a 5.000 m² en el caso de predios urbanos y 50 Has en caso de predios rurales)

7. FORMA DE PAGO:

A convenir entre las partes, según condiciones contractuales que se establezcan.

8. NOTAS Y ACLARACIONES A LA OFERTA:

1. La presente propuesta se emite bajo consideraciones y términos contenidos en la invitación a cotizar emitida el pasado 9 de Octubre del 2020 por parte de la Secretaría General de la Gobernación del Atlántico.
2. El valor a proponer incluye honorarios de los profesionales comisionados, costos de traslado hasta el municipio base o de punto de partida, alojamiento y viáticos.
3. La entidad contratante deberá garantizar el correspondiente acompañamiento y el acceso a los predios objeto de valoración.
4. Podrán definirse reuniones de trabajo y sustentaciones de los entregables, cuando el contratante GOBERNACION DEL ATLANTICO lo disponga necesario.
5. No será responsabilidad de la Corporación ni de los profesionales miembros del equipo ejecutor, que no sean procedentes o válidos los informes encargados, en aquellos casos que dichos trabajos se presenten en el marco de un proceso judicial y que no haya sido posible el acceso a los predios.
6. Según la reglamentación en materia valuatoria y las normas técnicas sectoriales que determinan la estructura esperada de los informes valuatorios, no es competencia de la Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, la determinación de la viabilidad estructural de determinado predio.

9. TIEMPOS DE ENTREGA

El tiempo estimado para la ejecución de los trabajos es de Doce (12) días hábiles, contados a partir de la entrega de la totalidad de la información requerida y visita técnica de inspección. Durante este tiempo el valuador deberá elaborar metodológicamente el informe valuatorio y sustentarlo ante el comité revisor de avalúos y/o la junta del proyecto. Después de efectuada la visita y recibidos la totalidad de los documentos, el valuador comisionado podrá solicitar una ampliación del plazo de entrega, siempre y cuando la complejidad en la valoración del inmueble así lo requiera.



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

10. INFORMACIÓN REQUERIDA

- Ficha predial que contiene la información general, técnica y jurídica de cada predio, así como el plano de afectación predial.
- Certificado de Libertad y Tradición
- Otros que se requieran después de efectuada la visita a campo.

11. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

Por cada registro topográfico o estudio de título entregado por la GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO, se ejecutará un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en la Resolución 620 del IGAC, el Decreto 1420 de 1.998, especialmente en los artículos 22 y 30, la Ley 1673 y su Decreto Reglamentario y demás normas vigentes en la materia. Los informes valuatorios se entregarán de manera virtual y física (si así se requiere) firmado por el Representante Legal del Centro de Avalúos Corporativos y el (los) valuador (es) comisionado(s).

Los informes considerarán los siguientes aspectos:

12.1 Información Básica

- Alcance
- Tipo de avalúo
- Marco legal o normativo
- Solicitante
- Fecha de informe
- Tipo de inmueble
- Vereda
- Corregimiento
- Municipio
- Departamento
- Uso y destinación actual del inmueble
- Ubicación específica
- Documentos suministrados para el avalúo
- Documentos consultados para el avalúo

12.2 Titulación del Predio

- Propietario o Poseedor
- Título Adquisitivo
- Identificación inmobiliaria y catastral



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

12.3 Características Generales del Sector

- a. Delimitación del sector de localización
- b. Generalidades del municipio
- c. Explotación económica del sector
- d. Características climatológicas y meteorológicas
- e. Recursos hidrológicos
- f. Vías de acceso
- g. Servicios públicos e infraestructura
- h. Topografía del sector
- i. Suelos y zonificación de tierras
- j. Situación de orden público en el sector
- k. Valorización del sector

12.4 Reglamentación territorial

- a. Verificación de la Reglamentación urbanística a través del Acuerdo del POT, PBOT, EOT
- b. Verificación de licencias urbanísticas, planes parciales
- c. Uso de suelo, permitidos y de uso restringido, principales y complementarios.

12.5 Características generales del predio en estudio

- a. Cabida superficial
- b. Linderos
- c. Forma geométrica
- d. Topografía y relieve
- e. Vías de acceso e internas
- f. Afectaciones
- g. Explotación actual
- h. Servicios públicos y disponibilidad de aguas
- i. Cultivos
- j. Descripción general
- k. Cerramientos
- i. Longitud del cerramiento
- a. Descripción general del cerramiento

12.6 Infraestructura y Mejoras

- a. Áreas construidas
- b. Potreros
- c. Portadas
- d. Pastos
- e. Arborización



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



CORPORACIÓN LONJA
DE PROPIEDAD RAÍZ DE
BARRANQUILLA

12.7 Metodología de Avalúo

- a. Cálculo del valor
- b. Conclusiones

12.8 Resultado de la Valoración.

12.9 Anexos

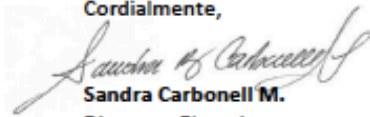
- a. Fotografías
- b. Certificaciones

Los informes valuatorios se recibirán en la coordinación de avalúos de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla por parte del equipo técnico ejecutor para su debida preparación que corresponde a revisión por parte de la junta de proyecto, impresión y firma de los mismos para ser enviado al destinatario GOBERNACION DEL ATLANTICO.

12. VIGENCIA DE LA OFERTA

Sesenta (60) días calendario.

Cordialmente,



Sandra Carbonell M.
Directora Ejecutiva.



Atlántico
para la
Gente

COTIZACIÓN 2



LONJA
SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
SECCIONAL COSTA ATLÁNTICA

NIT: 800.001.131-3
35 AÑOS



Afiliada a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV

Barranquilla, 28 de Octubre de 2020

SEÑORES:
GOBERNACIÓN DEL ATLÁNTICO.
Ciudad.

Referencia: Oferta Económica de Prestación de Servicios

1. OBJETIVO

El objeto de la presente oferta es para la elaboración de avalúos comerciales de predios, mejoras y peritajes de actividad económica con sus respectivas modificaciones que se requieren para desarrollar el proceso el proceso de Adquisición Predial y Reasentamiento en los Proyectos de Utilidad Pública o de interés social.

2. ALCANCE

El alcance de la presente Oferta de Prestación de Servicios es la cotización según lo solicitado avalúos comerciales de predios, mejoras y peritajes de actividad económica con sus respectivas modificaciones que se requieren para desarrollar el proceso el proceso de Adquisición Predial y Reasentamiento en los Proyectos de Utilidad Pública o de interés social

3. ORGANIZACIÓN

Para cumplir los objetivos propuestos, la Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores Seccional Costa Atlántica se compromete a efectuar el trabajo con personal idóneo.

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
Calle 79 No 42 - 225 • Teléfono: 3600949 - 3007540052
scdavaluadores@gmail.com - scdacaribe@yahoo.es
Barranquilla- Atlántico



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



LONJA
SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
SECCIONAL COSTA ATLANTICA

NIT: 800.001.131-3
35 AÑOS



Afiliada a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV

❖ EXPERIENCIA

Elaboración de Avalúos para Procesos de Gestión Predial Proyecto Vía la Prosperidad Trayecto Palermo - Sitio Nuevo, Consorcio Ribera Este.

Elaboración de Avalúos para Procesos de Gestión Predial (Inmuebles Urbanos y Rurales e Intangibles especiales), Proyecto la Virgencita y el Platanal ordenado por la Empresa EDUBAR S.A

❖ CONFIDENCIALIDAD

La Lonja Sociedad Colombiana de Avaluadores seccional Costa Atlántica, como empresa y su personal en concreto, asumen un compromiso de confidencialidad de los datos, Informes y documentos y certificados del cliente o proporcionados por el cliente.

Todos los datos e Informes manejados y originados en el transcurso de los trabajos, sólo serán facilitados a aquellas personas u organismos previamente designados por la propiedad, bajo estricto control.

4. OFERTA ECONÓMICA

Oferta para predios de áreas de 1.000 metros cuadrados, si superan estas áreas se ajustara el valor, el valor ofertado es por avalúos masivos.

Nota: Para Inmuebles especiales (Estaciones de Servicio, Clínicas, Colegios, Hoteles, etc.) se pedirán los documentos necesarios, para poder ofertar.

LONJA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
Calle 79 No 42 - 225 • Teléfono: 3600949 - 3007540052
scdavaluadores@gmail.com - scdacaribe@yahoo.es
Barranquilla- Atlántico



NIT: 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Calle 40 45-46 Barranquilla, Atlántico | Tel. (57)(5)330 7000
Línea Gratuita 01 8000 425 888 | gobernador@atlantico.gov.co



Atlántico para la Gente

atlantico.gov.co



LONJA
**SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES
SECCIONAL COSTA ATLANTICA**

NIT: 800.001.131-3
35 AÑOS



Afiliada a la Unión Panamericana de Asociaciones de Valuación - UPAV

ITEM	DESCRIPCIÓN	VALOR DE LA OFERTA ECONOMICA
1	AVALUO DE PREDIOS	\$ 1,000,000. Pesos IVA INCLUIDO
2	AVALUOS DE MEJORAS	\$ 600,000 Pesos IVA INCLUIDO
3	MODIFICACIÓN DE AVALÚO CON VISITA	\$ 700,000 Pesos IVA INCLUIDO
4	MODIFICACIÓN DE AVALÚO SIN VISITA	\$ 350,000 Pesos IVA INCLUIDO
5	PERITAJE DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS	\$ 600,000 Pesos IVA INCLUIDO
6	DAÑO EMERGENTE	\$ 500,000 Pesos IVA INCLUIDO
7	LUCRO CESANTE	\$ 720,000 Pesos IVA INCLUIDO

Cualquier aclaración o ampliación sobre esta oferta con gusto será suministrada.

Cordialmente,



FRANCESCO CAVALLI PAPA.
PRESIDENTE