PROPUESTA PARA AVALUO DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON NÚMERO DE MATRICULA 50S-291030 y 50S-40563575.



ALCALDIA LOCAL DE BOSA

Corporación Lonja De Propiedad Raíz De Barranquilla – Marzo de 2.026

Lonja de Barranquilla
El gremio inmobiliario

CONTENIDO

1. PRESENTACIÓN 2
2. COMPETENCIA JURÍDICA 3
3. OBJETIVO DEL TRABAJO 4
4. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR 4
5. METODOLOGÍA APLICABLE EN LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CORPORATIVOS PARA LOS LOTES DONDE SE PROYECTAN LAS SUBESTACIONES ELÉCTRICAS DE AIR-E S.A.S ESP ..... ¡Error! Marcador no definido.
6. EXPERIENCIA GENERAL Y ESPECÍFICA 5
7. EQUIPO DE TRABAJO 6
8. OFERTA ECONÓMICA 6
9. FORMA DE PAGO: 7
10. TIEMPOS DE ENTREGA: 7
11. VIGENCIA DE LA OFERTA: 7
12. INFORMACION O DOCUMENTACION REQUERIDA 7

Lonja de Barranquilla
El gremio inmobiliario

1. PRESENTACIÓN

La Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, es una entidad gremial sin ánimo de lucro que agrupa a personas y empresas vinculadas al sector inmobiliario en las áreas de avalúos corporativos, comercialización de inmuebles, administración y arrendamientos, promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios.

Con más de 53 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 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., 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, y 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.

Lonja de Barranquilla
El gremio inmobiliario

2. COMPETENCIA JURÍDICA (MARCO NORMATIVO)

Conforme a lo establecido en la Ley 1673 de 2013 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 categorías de 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, 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 9 de1.989, 388 de 1997, 1682 de 2.013, Decreto 1420 de 1.998, Resolución 620 de 2.088. Igualmente, para el desarrollo del proyecto propuesto en la presente oferta, se deberá tener en cuenta la siguiente normatividad:

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 ejecutor 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.

3. OBJETIVO Y ALCANCE DEL TRABAJO

El objetivo y alcance del trabajo será la realización de avalúo de los predios identificados con número de matrícula 50S-291030 y 50S-40563575, los cuales pretende adquirir el fondo de desarrollo local de Bosa, con el fin de llevar a cabo la nueva sede administrativa.

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

- 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)

Nota 1: Debido a que nuestra entidad es una corporación de carácter gremial, nuestros informes relacionados con el alcance de la presente invitación adquieren la connotación de CORPORATIVOS, y serán presentados como tal.

Nota 2: Los informes, resultado del trabajo encomendado se entregarán en medio virtual.

Nota 3: Para la realización de las visitas técnicas de inspección se requiere contar con el acompañamiento del personal de la entidad solicitante y deberán coordinarse logísticamente entre las partes. Los avalúos y visitas técnicas se realizarán con base en la información recibida por el solicitante.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR

El alcance del objeto de la invitación está definido en la realización de los siguientes encargos valuatorios:

- Planeación y programación del encargo – Alistamiento de información.
- Análisis del mercado inmobiliario
- Visitas de inspección
- Desarrollo metodológico de los informes valuatorios
- Elaboración de Informe valuatorio

Entregable Final:
Informe valuatorio sobre los predios identificados con número de matrícula 50S-291030 y 50S-40563575. Se podrá realizar sustentación de lo entregables.

Lonja de Barranquilla
El gremio inmobiliario

5. 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.:

- Inmuebles Urbanos (Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas).
- 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).
- 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).
- Obras de infraestructura (Estructuras especiales, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar)
- Edificaciones de Conservación Arqueológica y Monumentos Históricos
- Inmuebles Especiales (Centros Comerciales, Hoteles, Instituciones Educativas, hospitales, clínicas, estaciones de servicios, entre otros)
- 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, equipos e infraestructura de transmisión y distribución. Maquinaria de construcción, movimiento de tierra y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo y transporte automotor).
- Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio (Revalorización de activos, materia prima, producto en proceso y producto terminado, establecimientos de comercio)
- Intangibles Especiales (Daño Emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, daños herenciales y litigiosos, derechos de indemnización o cálculos de compensación).
- Intangibles (Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos de autor, nombres comerciales, derechos deportivos, prima comercial, y otros similares).

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 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 y estudios de zonas en diferentes proyectos de utilidad pública y a empresas privadas, y de servicios públicos.

En caso de que la Lonja sea la entidad seleccionada para atenderlos en sus requerimientos valuatorios, se asigna el profesional según el turno que le corresponde entre la lista de nuestros avaluadores afiliados y que se encuentre categorizado para el tipo de avalúo o informe a realizar, que, en este caso, con la información que se tiene se clasificarían en las categorías urbana, rural, intangibles especiales.

6. EQUIPO DE TRABAJO

La Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, dispondrá de un equipo técnico conformado por avaluadores profesionales certificados por el Registro Abierto de Avaluadores -R.A.A.- en las categorías anteriormente descritas.

Para este proyecto contaremos con un equipo máximo de dos valuadores, quienes conformarán entre sí la junta de proyecto, además de la coordinación administrativa y financiera a cargo del dpto. de avalúos y dirección ejecutiva de la Corporación.

Por otro lado, la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla, cuenta con una experiencia de más de 53 años en la realización de avalúos comerciales

7. OFERTA ECONÓMICA

Los honorarios corresponden a la suma de CATORCE MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL PESOS M/L ($14.280.000) incluido iva e impuestos asociados.

Nota 4: El valor propuesto incluye honorarios de los profesionales comisionados para la ejecución de los encargos valuatorios. Asimismo, incluye los costos de traslados al punto y de recorrido en la zona objeto de estudio y demás costos logísticos asociados.

Nota 5: En caso de sustentación ante instancias judiciales, se cobraría por una única vez el valor de un (1) SMMLV (salario mínimo mensual legal vigente) por cada avalúo a sustentar como honorarios por concepto de asesoría técnica y jurídica para la sustentación de dichos informes. Este requerimiento abarcaría la revisión y documentación de cada proceso con el área jurídica y técnica de la empresa solicitante.

Nota 6: Podrán efectuarse reuniones de sustentación de los entregables realizados.

8. FORMA DE PAGO:

100% contra entrega y aprobación del informe final consignados a la cuenta corriente del Banco de Colombia No. 77504051519, a nombre de la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla.

9. TIEMPOS DE ENTREGA:

El tiempo estimado para la ejecución de los trabajos es de quince (15) 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 la junta de 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.

10. VIGENCIA DE LA OFERTA:

La presente propuesta tendrá una vigencia de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la oferta.

11. INFORMACION O DOCUMENTACION REQUERIDA

Para la realización de los encargos se hace necesario contar con la siguiente documentación:

- Certificado de Libertad y Tradición
- Planos de afectación
- Escritura Pública
- Certificado de uso de suelo
- Recibo de impuesto predial
- Permiso de Ingreso a los predios
- Otros que se requieran después de efectuada la visita a campo.

12.ESPECIFICACIONES TECNICAS

En los informes valuatorios se plasmarán los siguientes aspectos:

12.1 Información Básica
a. Alcance
b. Tipo de avalúo
c. Marco legal o normativo

d. Solicitante
e. Fecha de informe
f. Tipo de inmueble
g. Vereda
h. Corregimiento
i. Municipio
j. Departamento
k. Uso y destinación actual del inmueble
l. Ubicación específica
m. Documentos suministrados para el avalúo
n. Documentos consultados para el avalúo

12.2. Titulación del Predio
a. Propietario o Poseedor
b. Título Adquisitivo
c. Identificación inmobiliaria y catastral

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

12.5. Características generales del terreno en estudio
a. Cabida superficiaria
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
i. Descripción general
j. Cerramientos
i. Longitud del cerramiento
J. Descripción general del cerramiento

12.6. Infraestructura y Mejoras
a. Áreas construidas
b. Potreros
c. Portadas
d. Pastos
e. Arborización

12.7. Consideraciones Importantes
12.8. Metodología de Avalúo
a. Cálculo del valor
b. Conclusiones

12.9. Resultado de la Valoración.

12.10. 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, para ser enviado al destinatario ALCALDIA LOCAL DE BOSA.

Cordialmente,

Kelina Puche Carrascal
Directora Ejecutiva.