

	ANÁLISIS DE PRECIO DE MERCADO SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	CÓDIGO: GJ-R-002
		FECHA VIGENCIA: 2016-10-12
		VERSIÓN: 02
		Página 1 de 2

CIUDAD Y FECHA: Ibagué, Abril 21 de 2017

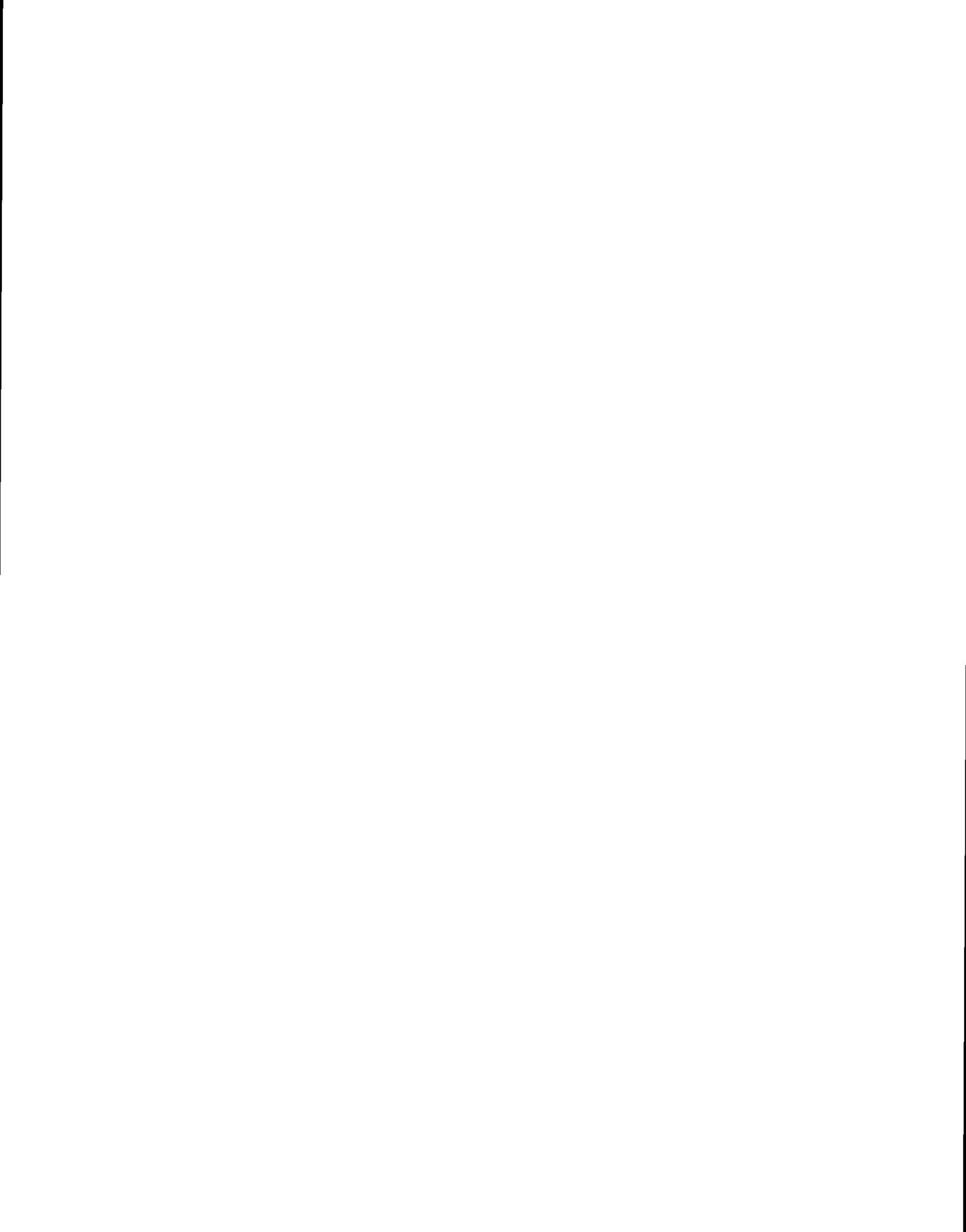
DEPENDENCIA: Grupo de Proyectos

OBJETO NECESIDAD CONTRATAR LOS SERVICIOS DE AVALUOS Y ESTUDIOS DE TITULOS EN LAS ZONAS ESTABLECIDAS DENTRO DEL ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO FASE II EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ, CON EL FIN DE ESTABLECER VALORES A INDEMNIZAR POR LOS DERECHOS DE SERVIDUMBRE Y/O DE PROPIEDAD DEL PREDIO”.

CANTIDAD	DESCRIPCION	SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA	LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
1	CONTRATAR LOS SERVICIOS DE AVALUOS Y ESTUDIOS DE TITULOS EN LAS ZONAS ESTABLECIDAS DENTRO DEL ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO FASE II EN LA CIUDAD DE IBAGUÉ, CON EL FIN DE ESTABLECER VALORES A INDEMNIZAR POR LOS DERECHOS DE SERVIDUMBRE Y/O DE PROPIEDAD DEL PREDIO”.	\$ 1.190.000.00	\$ 842.500.00
	INCLUIDO EL IVA 19%		
	TOTAL	\$ 1.190.000.00	\$ 842.500.00

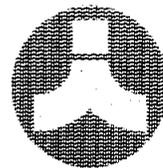
MODALIDAD DE CONSULTA: El presente análisis de precio de mercado se realiza a través de cotizaciones solicitadas a las empresas **SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA, y LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA**, las cuales hacen parte del presente análisis de precio de mercado.


ERIKA MELISSA PALMA HUERTAS
 Jefe Grupo de Proyectos



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8



FEDELONJAS

Ibagué, abril de 2017

Ingeniera

ERIKA MELISSA PALMA HUERTAS

Jefe Grupo de Proyectos

IBAL S.A. ESP OFICIAL

Ciudad

Respetada ingeniera Erika Melissa

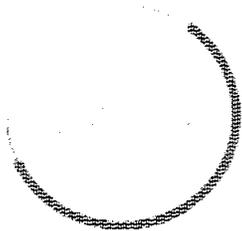
En atención a su solicitud y con el ánimo de brindar un apoyo institucional, nos permitimos presentarle nuestra oferta de servicios, de acuerdo a su necesidad para la realización del avalúo comercial con el fin de adquirir servidumbres para el proyecto del acueducto complementario.

Al principio podrá encontrar toda nuestra experiencia profesional, encontrando al término de la misma la propuesta comercial de nuestra corporación. Es de aclarar que nuestro interés es apoyar las necesidades técnicas de su entidad.

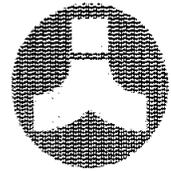
Agradecemos la atención brindada al presente,

Cordialmente,


CESAR A. QUINTERO VARÓN
Director Ejecutivo



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
NIT. 800113519-8



FEDLOTIJAS

**DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
MUNICIPIO DE IBAGUE**

**PROPUESTA
PRESENTADA A:**

**LA EMPRESA IBAGUERENA DE ACUEDUCTO Y
ALCANTARILLADO I.B.A.L. S.A. ES.P. OFICIAL**

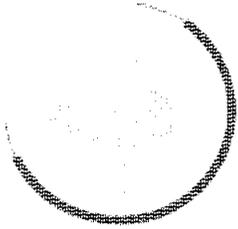
**POR:
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA**

**REPRESENTANTE LEGAL
CESAR AUGUSTO QUINTERO VARÓN**

OBJETO

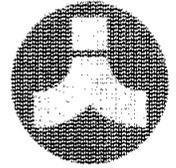
**PROPUESTA CONTRACTUAL PARA LA ELABORACIÓN DE
AVALÚOS CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DENOMINADO
ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO FASE II, EN EL CUAL
CONSISTE EN LAS NEGOCIACIONES POR PROCESOS DE
IMPOSICIÓN O EXPROPIACIÓN DE LAS AFECTACIONES
PEDIALES (SERVIDUMBRES) QUE CONLLEVA EL PROYECTO
SOBRE LA LINEA DE ADUCCION, EN APROXIMADAMENTE 8 KM.**

**ABRIL 2017
IBAGUÉ - TOLIMA**



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



FEDELONJAS

I. PRESENTACIÓN DE LA EMPRESA

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

II. RESEÑA HISTÓRICA

LONJA DEL TOLIMA

La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA es una Corporación gremial de naturaleza civil, **sin ánimo de lucro**, de derecho privado, de ámbito regional, conformada por personas naturales y jurídicas vinculadas al ser inmobiliario, que desarrollen actividades relacionadas con bienes inmuebles, como administración, intermediación, avalúos en general, administración o asesoría en propiedad horizontal, gerencia y promoción de proyectos de construcción y demás actividades afines del sector, la cual actúa conforme a la Ley a los estatutos constituidos.

En el año de 1.986 un grupo de profesionales inmobiliarios, constituyeron el CAPITULO TOLIMA y en el año de 1.990 se constituyó en LONJA DE PROPIEDAD

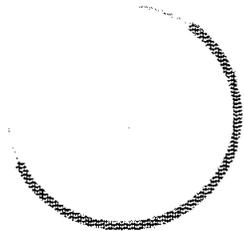
RAÍZ, con Personería Jurídica mediante Resolución No. 4235 (Octubre 9 de 1.990), expedida por la Gobernación del Tolima – Sección de Asuntos Delegados de la Nación.

La Lonja del Tolima tiene como misión “Ser “Gremio Regional” conformado por inmobiliarios y actuar como representantes del sector en el ámbito público y privado, que soportado en su unidad gremial transmite en sus actuaciones compromiso y experiencia, buscando siempre el bien común y la excelencia.

Su visión es consolidar el liderazgo gremial llevando la vocería regional, servir de orientador de la opinión pública, de medio para la capacitación profesional e impulsar la investigación y el desarrollo tecnológico bajo principios éticos y de solidaridad.

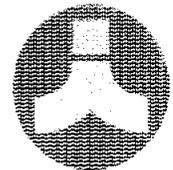
Estatutariamente los objetivos de la Lonja del Tolima consagran las pautas y actividades en las que se debe centrar la entidad, entre las cuales se destacan las siguientes:

- Propender por que las actividades relacionadas con el sector inmobiliario se adelanten de manera profesional en toda la región, dentro del marco de una estricta ética.
- Ejercer la representación regional del gremio y llevar su vocería en los niveles regionales, nacionales e internacionales.
- Defender los intereses del gremio inmobiliario regional y propiciar su fortalecimiento.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 80013510-8



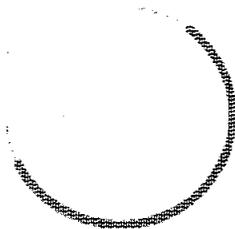
FEDERACIÓN

- Servir de cuerpo consultivo y asesor ante las entidades nacionales, regionales, públicas y privadas.
- Adelantar, publicar y difundir estudios e investigaciones de carácter regional y nacional, sobre temas relacionados con el sector inmobiliario.
- Servir de centro de información y consulta de temas relacionados con el desarrollo del sector inmobiliario en todos sus ámbitos.
- Prestar servicio de asesoría, consultoría, interventoría, valuaciones y demás estudios socioeconómicos, relacionados con el sector inmobiliario.
- Propender por la profesionalización y capacitación de las personas dedicadas al desarrollo del sector inmobiliario.
- Organizar y promover, seminarios, mesas redondas, foros, conferencias y similares de carácter regional, nacional e internacional.
- Fomentar entre sus afiliados la conciencia gremial, el cumplimiento de las normas éticas, comerciales y evitar la competencia desleal.
- Orientar, organizar y liderar el ejercicio de la actividad inmobiliaria a nivel regional.
- En cumplimiento de su objeto podrá adquirir, enajenar y gravar toda clase de Bienes muebles e inmuebles y negociar toda clase de valores, instrumentos de Comercio e intangibles.

III. ESQUEMA DE ORGANIZACIÓN EXISTENTE

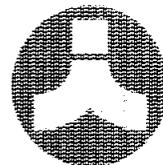
La LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA como entidad sin ánimo de lucro con cubrimiento en el Departamento del Tolima y a la cual se encuentran adscritos los Municipios de Girardot, Ricaurte y Agua de Dios, tiene como órgano supremo la Asamblea General, en la cual participan todos los afiliados.

En el desarrollo de la Asamblea General Ordinaria de Afiliados se elige el Revisor Fiscal y se designan para períodos anuales los miembros de Junta Directiva, la cual elige de su seno al Presidente y Vicepresidente. La Junta Directiva nombra al Director Ejecutivo, quien es el Representante Legal y responsable de la correcta aplicación de las normas Estatutarias y reglamentarias en cuanto no estén asignadas a otros órganos y de las directrices impartidas por la Asamblea General y la Junta Directiva.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8



FEDELONJAS

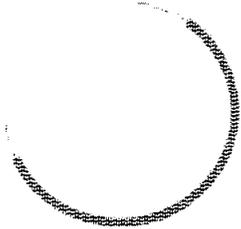
La organización administrativa está apoyada por diferentes comités de carácter consultivo, asesor y operativo, entre los cuales se encuentran: Tribunal de Ética del Inmobiliario, Tribunal de Ética del Avaluador, Comité Técnico Corporativo, Comité Estudio del Valor del Suelo, Comité Plan de Ordenamiento Territorial, Comité de Capacitación y Comité Institucional.. De igual manera cuenta con el apoyo de asesores externos especializados en diferentes áreas relacionadas con el objeto de la entidad.

El R.N.A Registro Nacional de Avaluadores, con el apoyo de sus miembros FEDELONJAS Y LA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES, ratifica su compromiso indeclinable de lograr la profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia. Consecuentemente, apoyará todas las iniciativas del sector legislativo o gubernamental encaminadas en ese sentido. Como lonja de Propiedad Raíz, nos encontramos afiliados a **FEDELONJAS**, corporación gremial de **cobertura nacional**, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, constituida en el año de **1.976**, que agrupa a las principales Lonjas de Propiedad Raíz de carácter local y regional.

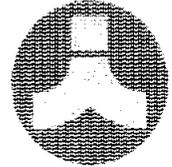
FEDELONJAS es uno de los gremios con mayor cobertura a nivel nacional, cuenta con 25 Lonjas de Propiedad Raíz que cubren prácticamente toda la geografía Colombiana, a saber: Lonja de Propiedad Raíz de Amazonas, Lonja de Propiedad Raíz de Barranquilla y del Atlántico, Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, Lonja de Propiedad Raíz de Boyacá, Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, Lonja de Propiedad Raíz de Cartagena, Lonja de Propiedad Raíz del Cauca, Lonja de Propiedad Raíz del Cesar, Lonja de Propiedad Raíz del Choco, Lonja de Propiedad Raíz del Huila y Caquetá, Lonja de Propiedad Raíz de los Llanos Orientales (Meta, Vichada, Guaviare, Guainía, Vaupés), Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, Lonja de Propiedad Raíz de Montería, Lonja de Propiedad Raíz de Nariño y Putumayo, Lonja de Propiedad Raíz de Norte de Santander y Arauca, Lonja de Propiedad Raíz de Quindío, Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, Lonja de Propiedad Raíz de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Lonja de Propiedad Raíz de Santa Marta y del Magdalena (Magdalena y Guajira), Lonja de Propiedad Raíz de Santander, Lonja de Propiedad Raíz de Sucre, Lonja de Propiedad Raíz del Tolima, Lonja de Propiedad Raíz de Tulúa y Lonja de Propiedad Raíz de Yopal y Casanare.

A su vez, las Lonjas de Propiedad Raíz agrupan a las empresas profesionales inmobiliarias del país en los siguientes subsectores, expertas empresarialmente en construcción y servicios inmobiliarios a saber:

- Consultoría Inmobiliaria
- Promoción y Construcción de Proyectos
- Corretaje y Ventas de Propiedad Raíz
- Avalúos
- Administración y Arrendamientos de bienes Inmuebles
- Administración de Propiedad Horizontal



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA
NIT. 800113519-3



FEDERLONJAS

La Federación es Miembro fundador del Registro Nacional de Avaluadores – R.N.A – entidad de organización y acreditación de la idoneidad de los avaluadores en Colombia que opera desde el año de 1.986, lo que sirvió de antecedente a las definiciones adoptadas por el Gobierno Nacional a raíz de la Leyes 546 y 550 de 1.999.

En la actualidad la Federación es miembro del Consejo Superior de Vivienda organismo asesor del Gobierno Nacional en materia política habitacional. Participa en la Junta Directiva del Fondo Nacional de Ahorro en representación del Sector Inmobiliario.

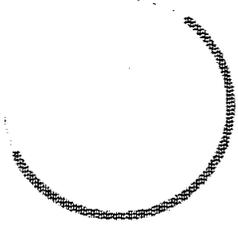
Es miembro asociado de la Federación de Bienes Raíces – FIABCI – y de la Asociación Nacional de Profesionales Inmobiliarios NAR de los Estados Unidos en su división internacional como agremiación que representa a Colombia. Igualmente, ha sido invitada a participar en la Unión Interamericana para la Vivienda UNIAPRAVI.

Lo anterior en desarrollo de los objetivos de la Federación a saber:

- Representar gremialmente a las empresas del sector inmobiliario del país, agrupando las principales Lonjas de Propiedad Raíz, una por región de Colombia.
- Propender porque las actividades relacionadas con el sector inmobiliario se adelanten de manera profesional en todo el país, dentro del marco de una estricta ética.
- Propender por la profesionalización y capacitación de las personas dedicadas al desarrollo del sector inmobiliario.
- Adelantar, publicar y difundir estudios e investigaciones de carácter nacional, sobre temas relacionados con el sector inmobiliario urbano y rural.
- Prestar a través de sus miembros servicios de asesoría, consultoría, interventoría, valuación y demás actividades relacionadas con el sector inmobiliario.

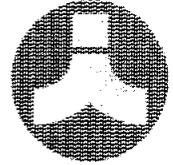
IV. EXPERIENCIA GENERAL DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

La Lonja de Propiedad Raíz del Tolima tiene una experiencia superior a treinta (30) años en la realización de trabajos especiales (Estudio Sobre el Valor del Suelo Urbano de Ibagué, Implementación del Suelo y Del Mercado Inmobiliario de Ibagué, entre otros) y avalúos de bienes inmuebles urbanos, rurales, maquinaria y equipo (industrial y agrícola), elementos de oficina (computadores, equipos, etc.), muebles y enseres en general, etc.; en el Departamento del Tolima y Municipios como Girardot, Ricaurte y Agua de Dios.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8



FEDLONJAS

Los trabajos se han realizado tanto para entidades **públicas, privadas y particulares.**

A través de sus afiliados se han realizado estudios sobre Simulación en Captura de Plusvalía, Estratificaciones Socioeconómicas Urbanas y Rurales en los Municipios del Tolima como Ribblanco, Chaparral, Ataco, Falan, Casabianca, Herveo, Santa Isabel, Venadillo, Melgar, Flandes, Icononzo, Libano, Murillo, Alpujarra, Armero Guayabal y Granada, Anolaima en Cundinamarca.

Estudios y Legalización de terrenos fiscales – Baldíos Municipales en los Municipios de Rovira, Coello, Valle de San Juan, Ortega, Armero Guayabal, Santa Isabel, Casablanca, Honda, Palocabildo, Fálán, etc.

Estudios de valorización, Técnicos Agropecuarios (Realización Cálculo de U.A.F. Municipales Ley 505 de 1.999), Asistencia Técnica Agrícola y Pecuaria, Proyectos y Licencias Ambientales, Proyectos y Desarrollo de Programas de Reforestación.

Construcción de Obras Civiles (edificaciones y proyectos urbanísticos).

Obras de Urbanismo - Remodelaciones

Parques – Paisajismos y Complementarias

Instalaciones Interiores para Edificaciones

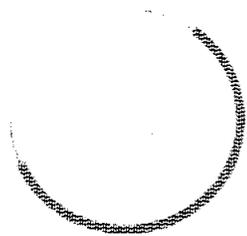
Vías de Comunicación en Superficie

Pavimentos Flexibles y Rígidos
Aprovechamiento y Uso de la Tierra

Obras Civiles Hidráulicas

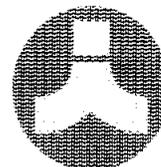
La Lonja del Tolima se encuentra inscrita en el R.N.A de la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO – SIC, con el número 01055669.

De igual manera se encuentran inscritos sus afiliados y Representante Legal.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8



FEDELONJAS

PRINCIPALES CLIENTES:

- ❖ CENTRAL DE INVERSIONES S.A "CISA"
- ❖ CONCESIONARIA SAN RAFAEL (CONSTRUCTORA DOBLE CALZADA GIRARDOT-IBAGUÉ-CAJAMARCA)
- ❖ APPGICA
- ❖ ANGLO GOLD ASHANTI COLOMBIA (EXPLORACIÓN MINA LA COLOSA CAJAMARCA)
- ❖ ISAGEN (PROYECTO HIDROELÉCTRICO RIO AMOYÁ – CHAPARRAL)
- ❖ CONSORCIO TRIANGULO DEL SUR
- ❖ EMPRESA DE ENERGÍA DEL PACIFICO EPSA S.A
- ❖ GOBERNACIÓN DEL TOLIMA
- ❖ AERONÁUTICA CIVIL
- ❖ ALCALDÍAS DEL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA
- ❖ CEMEX
- ❖ PETROBRAS COLOMBIA
- ❖ ECOPETROL
- ❖ FEDELONJAS
- ❖ UNIÓN TEMPORALES CANALES 2010

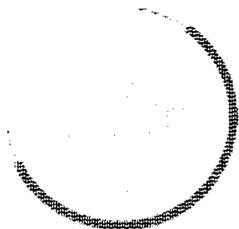
INSCRITA EN LAS SIGUIENTES ENTIDADES

- ❖ FEDELONJAS
- ❖ REGISTRO NACIONAL DE VALUADORES R.N.A
- ❖ CÁMARA DE COMERCIO DE IBAGUÉ
- ❖ REGISTRO DE PROPONENTES DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE IBAGUÉ.
- ❖ SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

PROCEDIMIENTO

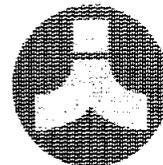
La Lonja del Tolima elabora los informes valuatorios basados en las Nuevas Normas Técnicas Sectoriales expedidas por el INCONTEC Y RNA los cuales llevan toda la información necesaria que requiere cualquier tipo de bien, derecho u obligación.

Atendemos el servicio de Estudios Técnicos Valuatorios Corporativos y Administrativos a entidades públicas y privadas. Nuestros miembros valuadores ponentes son personas idóneas y altamente calificadas; a través de la Junta Técnica, se estudia y aprueba cada uno de los trabajos valuatorios.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

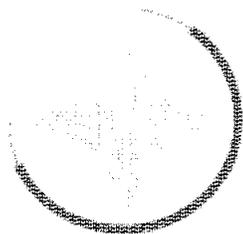
NIT. 800113519-8



FEDELONJAS

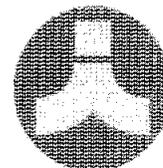
EXPERIENCIA ESPECÍFICA DE LA LONJA DEL TOLIMA

ENTIDAD	Objeto y Alcance	Valor del Contrato (COP)	Vigencia
ALCALDÍA DE IBAGUÉ	Contratar la realización del diseño del Macroproyecto de Interés Social Nacional en la zona de renovación urbana del Municipio de Ibagué, delimitada por la Secretaría de Planeación.	\$ 525.000.000	14-sep-12
CONCESIONARIA SAN RAFAEL	Adelantar actividades de actualización de las zonas homogéneas geoeconómicas del sector Ibagué-Cajamarca, de conformidad con la propuesta presentada con fecha enero de 2013.	\$ 30.000.000	15-feb-13
ISA	Estudio del valor comercial de suelo y de construcciones de cultivos y de plantaciones forestales más representativos del área de ubicación del proyecto de transmisión de energía, por medio de avalúo corporativo, a través de la valoración de puntos que se caractericen dentro de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.	\$ 37.120.000	25-abr-14
ALCALDIA DE IBAGUE	Contratar la Consultoría para la elaboración de avalúos comerciales tendientes a la elaboración de los instrumentos de planeación, gestión y financiación del suelo en el municipio de Ibagué.	\$ 100.000.000	08-nov-13



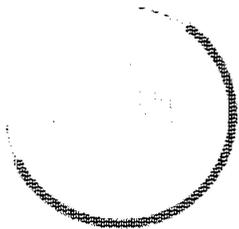
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

Nit. 800113519-8



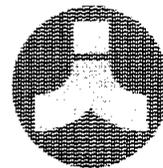
FEDELONJAS

CONSORCIO ANDINO	Estudio valuatorio de los predios requeridos en la construcción de los canales principales, estructuras, componentes y obras complementarias del distrito de riego triangulo del Tolima correspondiente al canal 1 en el Departamento del Tolima.	\$ 64.090.000	11-feb-13
HOSPITAL FEDERICO LLERAS	Avalúo técnico de las instalaciones del Hospital Federico Lleras Acosta E.S.E. Francia y Limonar. Ibagué, Tolima.	\$ 34.800.000	27-dic-12
ALCALDÍA MELGAR	Avalúo comercial de muebles y enseres y vehículos de propiedad de la Alcaldía Municipal de Melgar, Tolima.	\$ 6.000.000	27-nov-12
ALCALDÍA MELGAR	Avalúos para los proyectos de reubicación de predios de la quebrada La Melgara, predios para vivienda de interés social prioritario, Villa Olimpica Las Vegas, Intersección El Mohán, Centro de integración social El Balso y reubicación de vendedores ambulantes y estacionarios en Melgar, Tolima.	\$ 20.000.000	04-mar-13
ALCALDÍA MELGAR	Estudio previo para suscribir contrato para realizar avalúos de predios del Municipio de Melgar, Tolima.	\$ 20.000.000	02-sep-13
CONSORCIO ANDINO TRIANGULO ANDINO	Estudio valuatorio de los predios requeridos en la construcción de los canales principales, estructuras, componentes y obras complementarias del distrito de riego triangulo del Tolima correspondiente al canal 1 en el Departamento del Tolima.	\$ 78.000.000	21-feb-12
ISAGEN	Avalúos requeridos por Isagen en el área de influencia del Proyecto Hidroeléctrico del Río Amoya en el Municipio de Chaparral, Tolima.	\$ 45.240.000	26-abr-12



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8

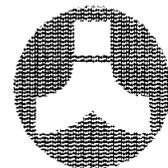


FEDELONJAS

ALCALDÍA ANZOATEGUI	Ejecucion de los procedimientos técnicos y jurídicos tendientes a obtener los datos exactos de los predios del municipio y el título de propiedad de cien (100) predios a favor del municipio de Anzoátegui, como los terrenos ocupados con construcciones que presten un servicio público en educación (Instituciones Educativas y sus respectivas sedes) y la ejecución de los procedimientos técnicos y jurídicos que permitan legalizar los terrenos baldíos urbanos a favor del municipio, incluidos los trámites ante las entidades respectivas.	\$ 40.600.000	20-dic-13
TERMINAL DE TRANSPORTES	Elaboración del estudio de índice de elaboración predial I.V.P. que permita la implementación del índice de precios inmobiliarios I.P.I. para el sector de la Terminal de Transportes de Ibagué y del predio rural denominado Portelandia de la vereda El Rodeo o Aparco para los años 2010, 2011, 2012 y 2013.	\$ 8.700.000	02-ene-14
HOSPITAL DE LÉRIDA	Consultoría en la elaboración de estudio técnico valuatorio corporativo de bienes inmuebles de propiedad del Hospital Especializado Granja Integral E.S.E. en el municipio de Lérida, Tolima.	\$ 5.800.000	28-mar-14
INFIBAGUE	Avalúo comercial del inmueble de la planta industrial La Miel ubicada en la Vereda Buenos Aires sector de puente blanco, paraje El Morro de los Toros.	\$ 4.640.000	12-feb-12

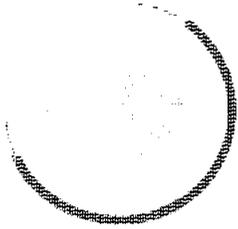
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113510-6



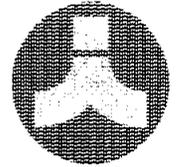
FEDALONJAS

ALCALDÍA CARMEN DE APICALA	Interventoría al contrato No 066 de 2012, suscrito entre el Municipio de Carmen de Apicalá y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC relacionado con las labores de actualización catastral del Municipio.	\$ 14.000.000	05-jun-12
ALCALDIA DE CHAPARRAL	Avalúo de los inmuebles que pretende adquirir la alcaldía Municipal de Chaparral, Tolima de conformidad con las facultades otorgadas por el Concejo Municipal mediante Acuerdo No. 00012 del 31 de Agosto de 2012.	\$ 3.000.000	05-jun-13
ASEGURADORA ALIANZA	Avalúo comercial del bien inmueble "LOTE TAMBACU" identificado con el folio No. 307-28084 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Girardot, Cundinamarca.	\$ 5.220.000	31-jul-13
ASEGURADORA ALIANZA	Avalúo comercial de los bienes muebles que se encuentran ubicados en el GIRARDOT RESORT HOTEL ubicado en el Km 1 Vía Girardot - Melgar.	\$ 5.220.000	31-jul-13
ANGLOGOD ASHANTI	Avalúos Corporativos de los predios: Finca El Pital, Finca la Ceiba, El Saman, San Roque, Finca El Porvenir, El Eden, La Arabia, Finca Guamal y Hacienda El Edén en los Municipios de Piedras y Venadillo, Tolima.	\$ 15.080.000	10-may-13
CONSORCIO ANDINO	Avalúo Corporativo según Contrato Civil de Prestación de servicios de avalúo de Predios No. 004	\$ 74.332.800	04-mar-13
FIDUCIARIA OCCIDENTE	Avalúo corporativo inmueble urbano Carrera 12 S con calle 10 Kilómetro 2 Vía Aeropuerto Perales, Ibagué Tolima.	\$ 18.000.000	09-sep-13
PEDRO GÓMEZ	Avalúos Corporativos Hacienda Sumapaz, Parqueadero Multicentro, Derechos de Ocupación.	\$ 5.800.000	09-ago-13



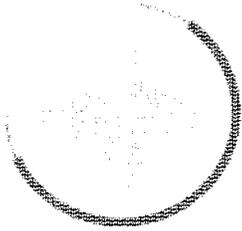
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-2



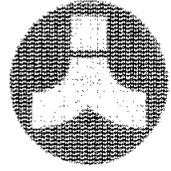
FEDELONJAS

LYDA VARGAS	Avalúos Corporativos Inmueble urbano carrera 2 calle 9 Lote de terreno Payande, Tolima. Inmueble Urbano Carrera 6 No 9-15 Municipio San Luis, Tolima. Inmueble Rural Predio Tamarindo - Payande, Tolima.	\$ 5.203.544	13-dic-11
FABRICATO	Avalúo Corporativo Inmueble Urbano Carrera 12 S con Calle 180 O. Km 2 Vía Aeropuerto Perales. Ibagué, Tolima.	\$ 9.280.000	12-jun-14
DAVIVIENDA	Identificación física, levantamiento planimétrico, estudio situación jurídica, situación física. Avalúo corporativo comercial del predio denominado La Barquereña ubicado en el Corregimiento de Coello Cocora del Municipio de Ibagué, Tolima.	\$ 5.800.000	25-jun-12
PROARROZ	Avalúo Corporativo Inmueble Rural Lote 7 Complejo Don Zolio - Picaleña Carrera 45 Sur No 169-60 - Avalúo Corporativo Maquinaria y Equipo Proarroz S.A.S.	\$ 5.800.000	27-sep-12
ROCKY POINT	Elaboración de Avalúos Comerciales a predios: Puente alegre 1 y 2 Municipio de S. Juan, Tolima. Santuario y Canoas Municipio S. Luis, Tolima.	\$ 4.500.000	19-ene-12
UNIVERSIDAD TOLIMA	Avalúos a los predios propiedad de la Universidad del Tolima así: Sede Central, sede centro, sede sur, marañones, galilea, guamo, chaparral, centro tecnológico de lérida, granja armero y granja la reforma.	\$ 63.800.000	01-nov-11
PLINCO	Avalúo corporativo comercial año 2011 y 2013 de inmuebles ubicados en la carrera 7 No 8-34, Carrera 7 No 8-50 Ibagué, Tolima.	\$ 4.640.000	14-mar-14



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8



FEDELONJAS

COLOMBINA S.A.	Avalúo corporativo inmueble urbano Carrera 12 S 93-54 Kilómetro 2 Vía Aeropuerto Perales, Ibagué.	\$ 5.000.000	12-nov-13
MUNICIPIO DE PLANADAS	Avalúo corporativo inmueble rural Lote Cámara Rompe presión - Acueducto, Lote Planta de tratamiento de agua. Lote Tanque de almacenamiento sector tres, servidumbre tubos - madre del acueducto urbano. Inmueble rural Lote de la planta de tratamiento del gas del Municipio de Planadas, Tolima.	\$ 2.300.000	03-jul-13
		\$ 1.266.966.344	

CAPACIDAD INSTALADA

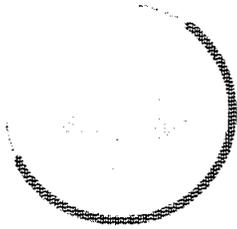
Para la ejecución del presente estudio, la empresa cuenta con sede propia en Ibagué, ubicada en el Edificio Bancolombia localizado en la Calle 14 A No. 2 A-04- Oficina 412, la cual se encuentra dotada de muebles, equipos de oficina, dibujo y sistemas para el manejo de la información en medio magnético; lo mismo que todos los elementos necesarios para llevar a cabo en forma rápida y efectiva el trabajo propuesto. Además contamos con más de 10 oficinas propiedad de nuestros afiliados, profesionales que estarán coordinando y ejecutando el estudio propuesto, dispuestas de tiempo completo para tal fin.

CAPACIDAD HUMANA

El equipo humano lo conforma un grupo de expertos en ingeniería, derecho, arquitectura, topografía, cartografía, catastro, sistemas, dibujo, expertos en recolección de información en terreno, censo predial, y personal de oficina técnicos en el manejo de datos estadísticos. Dicho equipo está integrado en la siguiente forma:

PERSONAL DE TERRENO

El equipo que adelanta las labores de campo está integrado por un coordinador de campo y peritos evaluadores, con más de 20 años de experiencia cada uno. Con más de 4 cursos de capacitación en los últimos dos años. Todos con registro del RNA y certificado de competencias laborales expedido por el SENA.



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8



FEDELONJAS

PERFIL DE NUESTROS AVALUADORES

Nuestra Corporación cuenta con un número selecto de profesionales que garantizan un cubrimiento en las disciplinas valuatorias que se requieren, dentro de los que podemos mencionar:

- Arquitectos
- Ingenieros civiles
- Ingenieros catastrales
- Abogados
- Contadores públicos
- Administradores de empresa
- Ingenieros forestales
- Administradores agropecuarios
- Zootecnistas
- Administradores financieros
- Ingenieros Hidráulicos

Así mismo, contamos con representantes de las siguientes actividades inmobiliarias en la región

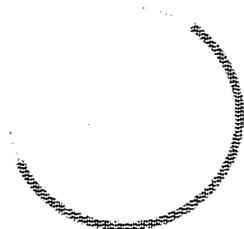
- Inmobiliarias
- Corredores inmobiliarios
- Administradores de Propiedad Horizontal
- Constructores
- Promotores de proyectos
- Asesores inmobiliarios

Nuestros profesionales cuentan con las siguientes especialidades certificadas por el R.N.A.

AVALUOS URBANOS

AVALUOS RURALES

AVALUOS DE MAQUINARIA, PLANTA Y EQUIPO



I. ALCANCE DE LA CONSULTORÍA

PROPUESTA CONTRACTUAL PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS CORRESPONDIENTE AL PROYECTO DENOMINADO ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO FASE II, EN EL CUAL CONSISTE EN LAS NEGOCIACIONES POR PROCESOS DE IMPOSICIÓN O EXPROPIACIÓN DE LAS AFECTACIONES PREDIALES (SERVIDUMBRES) QUE CONLLEVA EL PROYECTO SOBRE LA LINEA DE ADUCCIÓN, EN APROXIMADAMENTE 8 KM.

ACTIVIDADES A DESARROLLAR

- Inspección física a cada uno de los sectores que integran las zonas requeridas, para determinar y verificar, áreas, condiciones físicas, disponibilidad de servicios, etc.
- Determinación del valor por M2 de construcción para la vivienda tipo y para los anexos, mejoras o especies vegetales encontrados en cada área de estudio
- Informe final con detalle de las actividades desarrolladas, y los avalúos individuales

VI. ASPECTO JURÍDICO

El fundamento legal para la realización de los estudios propuestos se basa en las normas técnicas y jurídicas establecidas, particularmente Ley 9ª de 1.989, capítulo III, Ley 80 de 1.993, Ley 105 de 1.993, Ley 388 de 1.997, Ley 142 de 1994, Decreto 1420 de 1.998, Decreto-Ley 2150 de 1.995, Decreto Ley 151 de 1.998, Ley 1150 de 2.008, Ley 1228 de 2.008, Resolución 5345 de 2.008, Artículo 83 y siguientes de la Ley 1450 de 2.011. Como miembros de Fedelonjas, nos encontramos inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores, miembro de I.V.S. A NIVEL INTERNACIONAL.

ASPECTO FÍSICO

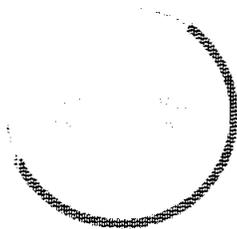
La realización del estudio propuesto, dentro de los parámetros técnicos establecidos por las Normas citadas, comprende los siguientes aspectos físicos:

ÍTEM 1 - IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y GRÁFICA DEL PREDIO MOTIVO DE VALUACIÓN

ÍTEM 2 - ANÁLISIS DE PREDIO Y CONSTRUCCIONES

ÍTEM 3 - INVESTIGACIONES Y APLICACIÓN DE METODOLOGÍAS

ÍTEM 4 ELABORACIÓN DEL INFORME TÉCNICO FINAL – AVALÚO Y ENTREGA DE MEMORIAS EN MEDIO MAGNÉTICO



LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DEL TOLIMA

NIT. 800113519-8



FEDELONJAS

I. CAPACIDAD INSTALADA

Para la ejecución del presente estudio, la empresa cuenta con sede propia en Ibagué, ubicada en el Edificio Bancolombia localizado en la Calle 14 A No. 2 A-04- Oficina 412, la cual se encuentra dotada de muebles, equipos de oficina, dibujo y sistemas para el manejo de la información en medio magnético; lo mismo que todos los elementos necesarios para llevar a cabo en forma rápida y efectiva el trabajo propuesto. Además contamos con más de 10 oficinas propiedad de nuestros afiliados, profesionales que estarán coordinando y ejecutando el estudio propuesto, dispuestas de tiempo completo para tal fin.

II. CAPACIDAD HUMANA

El equipo humano lo conforma un grupo de expertos en ingeniería, derecho, arquitectura, topografía, cartografía, catastro, sistemas, dibujo, expertos en recolección de información en terreno, censo predial, y personal de oficina técnicos en el manejo de datos estadísticos. Dicho equipo está integrado en la siguiente forma:

PERSONAL DE TERRENO:

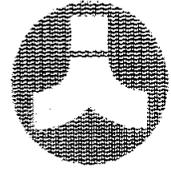
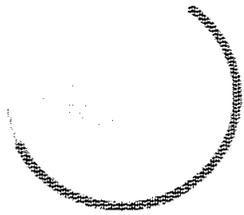
El equipo que adelantarán las labores de campo estará integrado por un coordinador de campo y peritos evaluadores, con más de 20 años de experiencia cada uno. Con más de 4 cursos de capacitación en los últimos dos años. Todos con registro del RNA y certificado de competencias laborales expedido por el SENA.

PERSONAL DE OFICINA

Estará integrado por un coordinador y peritos, encargados de la digitalización, revisión y elaboración de informes.

EXPERIENCIA ESPECÍFICA

La Lonja cuenta con toda la experiencia requerida, para el cabal cumplimiento de la propuesta presentada, como también con la experiencia de los miembros afiliados, con más de 20 años, promedio, en estudios valuatorios, con la realización de avalúos para gestión predial a entidades de gran importancia, entre otras, Concesionaria San Rafael, constructora de la obra doble calzada Flandes – Ibagué- Cajamarca. Isagen, compra de predios para la construcción de la Hidroeléctrica del río Amoyá, en Chaparral. Elaboración de avalúos para la primera fase del proyecto Triangulo del Sur, en Coyaima. Anglo Gold Achanti. Etc. Estudios valuatorios a casi todos los municipio del Tolima, a la gobernación y la Alcaldía de Ibagué.



VI. VALIDEZ DE LA PROPUESTA

La validez de la propuesta noventa (90) días calendario.

VII. PROPUESTA ECONÓMICA

Los Honorarios por La labor Contratada se estiman dependiendo del número de avalúos, los cuales se irán liquidando de conformidad con el valor establecido en la oferta. Es de aclarar que al valor de los avalúos se les debe adicionar el valor de IVA del 19%.

DETALLE	VALOR UNITARIO POR CADA AVALÚO
Avalúo puntual para la imposición de servidumbre	\$700.000
IVA 19%	\$142.500
VALOR TOTAL CADA AVALÚO REALIZADO	\$842.500

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Certificado de Tradición y Libertad (vigente)
Recibo Predial de inmueble
Escritura Pública de Inmueble
Reglamento de Propiedad Horizontal (si está sujeto)
Certificación de Uso del suelo

VIII. PLAZOS DE EJECUCIÓN

El término para la con todas las especificaciones técnicas establecidas, una vez entregada toda la documentación requerida por parte de la empresa contratante será el acordado entre las partes.

ES DE ACLARAR QUE LOS ESTUDIOS TECNICOS POSEEN TODAS LAS CONDICIONES Y SOPORTES TÉCNICOS QUE SE REQUIERE PARA LA PRESENTACIÓN ANTE CUALQUIER ENTIDAD PUBLICA, FINANCIERA O PRIVADA.

Cordialmente,

CESAR AUGUSTO QUINTERO VARÓN
Director Ejecutivo
Lonja de Propiedad Raíz del Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA
"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"
NIT 900.267.841 – 9
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ – ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



**PROPUESTA ELABORACION AVALÚOS CORPORATIVOS, DE
LOTES DE TERRENO RURALES EN EL TRAYECTO ACUEDUCTO
COMPLEMENTARIO COELLO COCORA**

**GERENTE
DAGOBERTO RIOS LOPEZ**

**COORDINADOR DE PROYECTOS VALUATORIOS
CESAR FERNANDEZ ZAFRA
AVALUADOR R.N.A No. 1.113**

1

FECHA: IBAGUE, ABRIL 18 DE 2.017



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT 900.267.841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



Ibagué, Abril 17 de 2.017

Señores
IBAL E.S.P. OFICIAL
IBAGUE

Ref.: OFERTA SERVICIOS AVALUOS CORPORATIVOS DE LOTES DE TERRENO RURAL DEL ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO.

Respetados señores

En atención a su oficio de solicitud nos permitimos presentar oferta de servicios para la elaboración de 37 avalúos corporativos para franjas de terreno de predios ubicados en la Fase II del acueducto complementario de Ibagué.

QUE ES AVALUO CORPORATIVO O COLEGIADO.

2

Es elaborado por una Corporación gremial a través de un afiliado evaluador o una comisión evaluadora, sometida a evaluación del Comité Técnico, siguiendo los procedimientos establecidos en el Decreto 1420 de 1.998 y la Resolución 620 de 2.008, sobre cualquier tipo de bienes inmuebles, muebles, en seres, maquinaria y equipo, a solicitud de personas naturales, entidades públicas y privadas.

Teniendo en cuenta que nuestra actividad es hacer parte del grupo de apoyo de la sociedad, atentamente nos permitimos presentar la Corporación Gremial **SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES - SECCIONAL TOLIMA**: Es una Lonja de carácter gremial de naturaleza civil, de interés colectivo, sin ánimo de lucro, que forma parte integrante de la **CORPORACION SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES**, inscrita en la Cámara de Comercio de Ibagué el 20 de febrero de 2.009 bajo el número 00013836 del Libro I de las Personas Jurídicas sin ánimo de Lucro.

Contamos con el respaldo y aval de la **SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES**, ubicada en la ciudad de Bogotá en la Carrera 10 No. 67 A - 45, Telefáx 2 35 52 73 y 2 35 81 78; creada en 1.974.

Oficina E2A04 Modulo S Arkacentro Tei 3102820252 2741028

scavaluadorescolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA
"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT 900.267.841 – 9

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ – ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



I. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

- ❖ Gerente y Representante Legal: Dagoberto Rios Lopez evaluador del sistema financiero.
- ❖ Presidente y Gerente de Proyectos: Arquitecto ALVARO GARCIA RONDEROS: Constructor, evaluador del sistema financiero y particular de muebles, enseres, bienes inmuebles urbanos y rurales. Experto en presupuestos de construcción.
- ❖ Coordinador de Avalúos Cesar Fernández Zafra, Inmobiliario, Medico Veterinario, evaluador sistema financiero experto en propiedad raíz.

II. PRINCIPALES CLIENTES

- ✓ Municipio de Ibagué – Secretaría de Infraestructura
- ✓ Municipio de Ibagué – Secretaría Administrativa
- ✓ Ibal S.A E.S.P Oficial
- ✓ Infibagué
- ✓ Usi – Unidad de Salud de Ibagué
- ✓ AngloGold – Ashanti Colombia
- ✓ Gobernación del Tolima – Secretaría de Transito
- ✓ Gobernación del Tolima – Secretaría Administrativa – Actualización Activos.
- ✓ Centro de Diagnóstico del Tolima en Liquidación
- ✓ Alcaldía de Piedras
- ✓ Gestora Urbana
- ✓ Hernando Cantor Casallas
- ✓ Asmuprocan
- ✓ Agroamérica Ltda.
- ✓ Abogada Mónica Herrera
- ✓ Solarte y Solarte

3

III. ALCANCE DE LA PROPUESTA

La propuesta tiene como finalidad la elaboración de **TREINTA Y SIETE (37) AVALUOS CORPORATIVOS DE FRANJAS DE TERRENOS EN LA FASE II DEL ACUEDUCTO COMPLEMENTARIO.**

IV. METODOLOGÍA DE LA PROPUESTA

A partir de las normas citadas, de las demás reglamentarias de los avalúo y de las consideraciones sociales, se propone la metodología que se describe a continuación para el desarrollo del trabajo propuesto.



V. MARCO TECNICO

- ❖ Análisis de los documentos de propiedad de cada uno de los inmuebles entregados por el solicitante, copia planos de ubicación y detalle de las franjas a avaluar.
- ❖ Elaboración inventario y ficha técnica por franja
- ❖ Avalúo de cada una de las franjas.

La base fundamental del proceso está en la determinación de los elementos a avaluar mediante la definición de los parámetros sobre los cuales se debe mover dentro de su campo de acción el evaluador, ya que dependiendo el tipo de proyecto que se ejecute encontrará situaciones diferentes. Esta evaluación permite determinar la metodología a emplear más acorde con el principio de finalidad. Métodos a utilizar:

Método Comparación de Mercado.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de Costo de Reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total para construir a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar la utilidad.

La base fundamental del proceso está en la determinación de los elementos a avaluar mediante la definición de los parámetros sobre los cuales se debe mover dentro de su campo de acción el evaluador, ya que dependiendo el tipo de proyecto que se ejecute encontrará situaciones diferentes. Esta evaluación permite determinar la metodología a emplear más acorde con el principio de finalidad.

VI. OBLIGACIONES TECNICAS

Se hará entrega del estudio valuatorio con la siguiente información:

- ✓ Información Básica
- ✓ Titulación
- ✓ Características del Sector
- ✓ Reglamentación Vigente del Suelo
- ✓ Características del Terreno
- ✓ Construcciones
- ✓ Anexos
- ✓ Consideraciones Generales
- ✓ Metodología Valuatoria



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA
"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT 900.267.841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



- ✓ Vigencia del Avalúo
- ✓ Avalúo Comercial
- ✓ Constancia:
- ✓ Anexos

VII. ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA PARA LA EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS

El organigrama base para la ejecución de los trabajos determina el siguiente comportamiento en la línea de autoridad descendente:

Coordinador Técnico: Cargo que será desempeñado por el Medico Veterinario Cesar Fernandez Zafra, Inscrito en las Especialidades de Avalúos Urbanos, Rurales y Maquinaria y Equipos con la Credencial No. 1.113.

La entidad cuenta con avaluadores registrados y autorizados por la Sociedad, con registro vigente en el Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A, en las categorías correspondiente a avalúos de inmuebles urbanos y rurales.

En caso de ser favorecida nuestra propuesta, contamos con el apoyo y tiempo del 100% de los avaluadores anteriormente mencionados.

VIII. ALCANCE DE LAS RESPONSABILIDADES

Nuestra entidad se compromete a asumir las siguientes responsabilidades:

- ❖ Recibir y tramitar oportunamente la solicitud de avalúo que reciba y designar el avaluador que corresponda según la localización del inmueble y la modalidad de avalúo de que se trate, conforme a las estipulaciones contenidas en cada solicitud.
- ❖ Efectuar las labores de coordinación de los trabajos encomendados y velar por el cumplimiento de las instrucciones y reglamentos establecidos para la elaboración y presentación de los informes de avalúo.
- ❖ A través de los miembros comisionados y con el soporte del comité Técnico, se realizan investigaciones preliminares y complementación sobre aspectos que incidan en la valoración de los predios como es el caso de normas urbanísticas, infraestructura vial y de servicios en general, etc.

IX. PLAZO DE ENTREGA Y CAPACIDAD DE GESTION

El plazo para la ejecución y entrega de los avalúos será de 30 días hábiles.

Los plazos serán contados a partir de la aceptación y anticipo del 40% y firma del contrato.

X. DOCUMENTACION REQUERIDA

- ❖ Orden de Servicio o Contrato
- ❖ Matrícula Inmobiliaria reciente, máximo 30 días de expedición
- ❖ Recibos Prediales
- ❖ Escritura de compraventa.
- ❖ Planos que demarquen áreas y linderos de los predios

Oficina E2A04 Modulo S Arkacentro Tel 3102820252 2741028

scavaluadorestolima@hotmail.com

Ibagué - Tolima



SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES SECCIONAL TOLIMA

"GREMIO AVALUADOR POR EXCELENCIA"

NIT 900.267.841 - 9

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ - ARTICULO 9 DECRETO 1420 DE 1.998



XI. PROPUESTA ECONÓMICA

Los Honorarios por la labor contratada para efecto de la propuesta, se liquidará así:

LIQUIDACION HONORARIOS	
HONORARIOS	\$37.000.000
IVA 19%	\$ 7'030.000
TOTAL	\$ 44.030.000

SON: CUARENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA MIL PESOS MDA CTE

XII. FORMA DE PAGO

- ❖ 40% anticipo y saldo restante a la entrega y recibo a satisfacción de la entidad contratante.

Cordial Saludo,

DAGOBERTO RIOS LOPEZ
Gerente
R.N.A 1416