Valorar®
es saber

Medellín, Octubre de 2021 **PE-202100385 V3**

Señor
Wilfredo Madrigal Hoyos
Municipio de Itagüí

Propuesta económica para la realización de avalúo.

Cordial saludo,

Para nosotros es un gusto presentarle la propuesta económica para la *valoración de* **inmuebles** solicitada por usted. Estamos seguros que lograremos un excelente trabajo juntos, pues llevamos 13 años en el mercado asesorando compañías privadas y entidades públicas. Contamos con un equipo especializado con el que prestamos servicios de asesoría en inversiones básicas o especializadas.

Tenemos la capacidad de valorar todo tipo de bienes. Desde capitales inmobiliarios, enseres, maquinarias, hasta empresas, tasaciones de perjuicios e indemnizaciones, cultivos y especies vegetales, entre otros.

Valorar es saber de:
Avalúos

- Avalúos y tasaciones.
- Estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
- Inventarios y gestión de activos.

Consultoría pública y privada

- Estudios de plusvalía.
- Estudios de contribución de valorización para financiación de obras públicas.
- Gestión inmobiliaria para adquisición de predios y constitución de servidumbres.
- Catastro multipropósito.

Banca inmobiliaria

- Corretaje corporativo inmobiliario.

De antemano, le agradecemos la oportunidad que le brinda a nuestra compañía de ofrecerle nuestros servicios, estamos seguros que seremos un aliado importante para el cumplimiento de sus objetivos.

Cordialmente,

Miguel Molina Valderrama
Director Comercial Público

Valorar®
es saber

1. Descripción del servicio solicitado

Realizar el avalúo comercial con cálculo de indemnizaciones (lucro cesante y daño emergente) si da lugar a ello de los predios requeridos para la construcción de proyectos que ejecutará la Alcaldía de Itagüí:

- Proyecto "Construcción de vía y urbanismo de la calle 75 entre carreras 42 y 46 del municipio de Itagüí".
  - Un (1) Predio con matrícula inmobiliaria No. 001-1028266 y sus mejoras.
  - Sesenta y un (61) construcciones (mejoras) existentes en el lote identificado con matrícula inmobiliaria 001-1260518, propiedad del Municipio de Itagüí.
- Proyecto "Construcción de redes de acueducto y alcantarillado vereda El Pedregal, sector Los Giraldo".
  - Dos (2) fajas parciales de lote de terreno que hacen parte de los inmuebles de mayor extensión identificados con folios de matrícula inmobiliarias 001-1102282 y 001-715889.
- Predio en la Vereda La María, identificado con matrícula inmobiliaria 001-882894 con un área de terreno de 0.4056 Ha, y unas construcciones de 143 mt2 aproximadamente.

La ejecución de la presente consultoría y la presentación de los informes definitivos, la realizaremos de acuerdo con la normatividad vigente nacional e internacional.

Nuestro objetivo es presentar el informe final, incluidas las tablas de avalúo, gráficas y los diferentes soportes fotográficos de los elementos más importantes, en medio físico como magnético.

2. Valor agregado

Contamos con profesionales valuadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), quienes cumplen con las disposiciones de la ley 1673 de 2013 - Profesional del avaluador - y se encuentran certificados por el Registro Nacional de Avaluadores (R.N.A) de Fedelonjas. Además, **Valorar** cuenta con una póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Nuestras valoraciones se elaboran bajo el criterio de un equipo multidisciplinario, los cuales conforman una mesa colegiada, encargada de aprobar el avalúo, una vez considerados los estudios y recomendaciones propuestas por los peritos avaluadores designados, los conceptos de dirección técnica y las investigaciones efectuadas para el mercado inmobiliario. Luego de ser aprobados, los avalúos pasan a un proceso de revisión por parte de la coordinación de calidad.

Valorar®
es saber

3. Metodología

Para el análisis utilizaremos según sea el caso, tipo y características del inmueble, alguna de las siguientes metodologías en valoración:

- Método de comparación o de mercado.
- Método (técnica) residual: aplica solo para lotes.
- Método de capitalización de rentas o ingresos.
- Método del costo de reposición.
- Daño emergente y Lucro cesante según resolución 898 de 2014 y demás normas complementarias.

En caso de tener un inmueble, que por sus características sea necesario aplicar otras metodologías, lo realizaremos y el avalúo será igualmente válido.

4. Información requerida

- Certificados de Libertad: requerida para el análisis de las afectaciones del inmueble. No mayor a 3 meses de vigencia.
- Escritura Pública: requerida para verificar la legalidad de la propiedad, áreas y linderos.
- Ficha predial con plano punteo: La que realiza el gestor predial donde se consigna el área requerida, área remanente, área sobrante, el inventario de especies y construcciones afectadas.
- Estudios de títulos.
- Demás documentos necesarios para el cálculo de indemnizaciones, en caso de ser necesarios:
    - Contrato de arrendamiento, en caso de tenerlo.
    - Información tributaria
    - Documentos contables, balance (los que están obligados a llevarla), facturas y demás documentos que acrediten la actividad económica para el cálculo de indemnización en términos de ley.
- RUT 2021.

5. Tiempo estimado de entrega

2 meses y 19 días, contados a partir de la entrega de la información completa y legalización del contrato u orden de servicio.

Para el caso de las correcciones, se tomarán 8 días hábiles para realizarlas, siempre y cuando correspondan a cambios de fondo en el avalúo.

[redacted]

Valorar®
es saber

Nota: Estos tiempos podrán variar de conformidad con las particularidades que se puedan presentar durante el ejercicio, tales como, visita al predio, información adicional que se requiera, entre otros. Lo cual será notificado al cliente previamente.

6. Inversión

Los honorarios serán de acuerdo con los valores establecidos la siguiente tabla:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO SIN IVA	VALOR TOTAL SIN IVA
1	Predio con matrícula inmobiliaria No. 001-1028266 y sus mejoras	1	$3.000.000	$3.000.000
2	Construcciones (mejoras) existentes en el lote identificado con matrícula inmobiliaria 001-1260518	61	$800.000	$48.800.000
3	fajas parciales de lote de terreno que hacen parte de los inmuebles de mayor extensión identificados con folios de matrícula inmobiliarias 001-1102282 y 001-715889	2	$2.500.000	$5.000.000
4	Predio en la Vereda La María, identificado con matrícula inmobiliaria 001-882894	1	$2.500.000	$2.500.000
			VALOR TOTAL SIN IVA	$59.300.000
			IVA (19%)	$11.267.000
			VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	$70.567.000

Los porcentajes de la siguiente tabla corresponden a las correcciones solicitadas en los avalúos:

ACTIVIDAD	TOTAL
Valor unitario por corrección o aclaración del avalúo en el que el perito avaluador deba realizar visita a campo, en el cual el perito no tenga responsabilidad: 50% de la tarifa que corresponda más el IVA.	50% + IVA
Valor unitario por corrección o aclaración del avalúo en el que el perito avaluador no deba realizar visita a campo, en el cual el perito no tenga responsabilidad: 30% de la tarifa que corresponda más el IVA.	30% + IVA

Valorar®
es saber

La tarifa para los avalúos es preferencial, por tal motivo el valor se mantiene si el cliente contrata todos los predios.

Forma de pago: Pagos mensuales de acuerdo con los avalúos entregados y aprobados por la secretaria de infraestructura.

7. **Vigencia de la propuesta:** Un (1) mes.

8. **Detalles adicionales:**
   - Mantendremos la confidencialidad en la información suministrada.
   - Acatamos las normas de seguridad ocupacional u otras especiales que rijan su compañía.
   - En caso de requerirse, se constituirán las pólizas de garantía que sean necesarias.

En caso de petición, queja, reclamo, sugerencia o felicitación, por favor escanear el siguiente código y diligenciar el formulario o comunicarse al (4)4480727 ext 101.