BOGOTA D.C, 07 DE AGOSTO DE 2021.

Estimada/o.
Ángela Villamil Rodríguez
Ciudad.

Ref.: Propuesta Comercial para la elaboración de AVALUOS COMERCIALES.

Cordial saludo,

El propósito comercial de VALOR COMERCIAL LONJA DE BIENES RAICES & AVALUADORES S.A.S es ofrecerle un estudio valuatorio profesional de alta calidad, honesto, confidencial, alineado a los decretos y parámetros legales que exige nuestra nación y mercado, con el objetivo de ayudarle a tomar decisiones correctas y concretas. Buscamos siempre otorgar seguridad, confianza y calidad en cada una de las operaciones que realizamos, a fin de optimizar siempre la gestión de lo más importante para usted y nosotros: SU PATRIMONIO.

Nuestra experiencia en el mercado inmobiliario y valuatorio nos permite valuar sus bienes de forma objetiva y precisa, sin buscar beneficio económico para ninguna de las partes o generar una expectativa irreal de valor.

Las siguientes acreditaciones y membrecías respaldan nuestro conocimiento, además de brindar seguridad y confianza a nuestros Clientes:

- Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A).
- Somos LONJA.
- Miembros de la Lonja de Colombia.
- Afiliados a la Cámara de Comercio de Bogotá.
- Inscritos en la Superintendencia de Sociedades.
- Inscritos en la Superintendencia de Industria y Comercio.
- Avalúos Bajo norma NIIF.

1. ENCARGO VALUATORIO:

- Determinar el avaluó comercial de varios inmuebles a nivel nacional
- Aplicar las metodologías establecidas por el INSTITUTO GRAFICO AGUSTIN CODAZZI.

2. CATEGORIAS Y ALCANCES REGISTRADOS (R.A.A):

2.1 Inmuebles Urbanos:

Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

2.2 Inmuebles Rurales:

Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

2.3 Inmuebles Especiales:

Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores

3. METODOS VALUATORIOS QUE SE APLICARAN:

RESOLUCION NUMERO 620 DE 2008, (23 septiembre 2008), Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

3.1 METODO DE COMPARACION O 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 y comparables al del objeto de avaluó. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

3.2 MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN:

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

3.3 MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL:

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avaluó.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto

constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalué la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

3.4 MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS.

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avaluó, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo. - Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

4. SOLICITAMOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALUO:

INMUEBLES:

- Certificado de tradición reciente.
- Impuesto predial.
- Visita de inspección al predio.
- Uso del suelo predio rurales

Nota:

Esta documentación debe ser enviada al correo electrónico, para evitar perdida y manipulación inadecuada de la información: avaluadoracreditado@gmail.com.

5. QUE SE ENTREGA:

1. Contenido.
2. Propósito del avaluó.
3. Información básica.
4. Aspectos jurídicos del inmueble.
5. Localización.
6. Características generales del terreno.
7. Características generales de la construcción.
8. Visita de inspección.
9. Metodologías empleadas.
10. Consideraciones.
11. Indicadores económicos.

12. Resultado del avalúo.
13. Registro fotográfico.
14. Acreditaciones.
15. Anexos.

Entrego dos informes:

- digital .pdf
- física en belobinder.

6. DURACIÓN DEL TRABAJO:

El tiempo máximo estipulado para la entrega de estos avalúos depende del número y ubicaciones de los inmuebles.

6.1 CRONOGRAMA:

DIA 1: Visitas de inspección.
DIA 2: Elaboración del informe.
DIA 3: Envió informe en digital.

7. BENEFICIOS:

- Experiencia de 12 años.
- Costo - Beneficio.
- Avaluó Certificado.
- Respaldo Lonja.
- Registro R.A.A vigente en 13 categorías.
- Avaluó elaborado según su necesidad o tramite.
- Manejo responsable y confidencial de la información.
- El avaluador elabora el informe personalmente.
- Análisis a detalle de las variables.
- Código de ética del Avaluador.
- Disponibilidad de tiempo.
- Transparencia.
- Diligencia.

8. CORRECIONES:

EL CLIENTE tiene como máximo 15 días hábiles para solicitar aclaraciones, ajustes o corrección al informe valuatorio.

8.1 RESPUESTA CORRECIONES:

EL AVALUADOR se compromete a dar respuesta en un término no mayor a 15 días hábiles a las aclaraciones, ajustes o corrección sugeridas por EL CLIENTE.

9. ACREDITACIONES:

- Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A)
- Certificación lonja.

10. VIGENCIA DEL AVALUO:

Cada informe pericial tiene una vigencia de 12 meses.

11. AUDIENCIA

El costo por asistir a una audiencia de sustentación es de $150.000, previa notificación del juzgado. (si aplica).

12. IMFORME ADICIONAL:

Cada copia con firma original tiene un costo de $30.000.

13. COBERTURA:

A nivel nacional.

14. FORMA DE PAGO PERSONA JURIDICA:

ANTICIPO: del 50% en efectivo o por transacción electrónica a la cuenta bancaria número: 26400002257– BANCOLOMBIA a nombre de VALOR COMERCIAL LONJA DE BIENES RAICES & AVALUADORES S.A.S antes o al momento de la visita de inspección.

EL SALDO es decir el 50% restante, debe ser desembolsado antes de la entrega del los informes finales (digital y físico).

15. VERIFICACION DE DATOS DEL AVALUADOR:

Puede consultar el estado del avaluador ingresando al portal web: www.raa.org.co e ingresar su aval: **AVAL-11259484**, el certificado de acreditación RAA y certificado de la LONJA se anexará al respectivo informe valuatorio.

Para cualquier queja o reclamo por favor comunicarse a la ANAV contacto: 01-8000 196 045 nacional, (57+1) 495 4500 Bogotá o acérquese a la Avenida Carrera 15 No. 124-47 Oficina 802 - Edificio Ágora Plaza - Bogotá D. C.

16. HONORARIOS: Según lo establecido en el decreto 466 del 2000.

TABLA COBRO AVALUOS URBANOS

METROS CUADRADOS			PORCENTAJE DEC 466 DE 2000	VALOR METRO CUADRADO
0	A	100	15%	$ 4.543
101	A	200	13,5%	$ 4.088
201	A	500	12%	$ 3.634
501	A	1.000	10,5%	$ 3.180
1.001	A	5.000	6%	$ 1.817
5.001	A	10.000	3%	$ 909
10.001	A	adelante	1,5%	$ 454

dependiendo la ubicación se aplica un descuento del 10 - 20%

TABLA COBRO AVALUOS RURALES

METROS / HECTAREA			PORCENTAJE DEC 466 DE 2000	VALOR METRO CUADRADO
0	A	2.000	1,5%	$ 454
2.000	A	5.000	1,06%	$ 321
5.000	A	10.000	0,6%	$ 182
10.000	A	20.000	0,3%	$ 91
20.000	A	50.000	0,15%	$ 45
50.000	A	100.000	0,11%	$ 33
100.000	A	500.000	0,07%	$ 21
500.000	A	Adelante	0,06%	$ 18

Son valores máximos los cuales no se excederán, los costos por avaluó varían dependiendo metraje, ubicación y complejidad del mismo.

COORDIALMENTE:

JUAN ANDRES DIAZ ESPITIA.
GERENTE GENERAL.
AVALUADOR: AVAL-11259484
LONJA VALOR COMERCIAL S.A.S
NIT: 901511764-1

ALGUNOS CLIENTES,