

# CORPORACIÓN
# LONJA NACIONAL DE PROPIEDAD RAÍZ

7557230 311 4779047 - 316 2386335 www.lonja-nacional.co Sede Principal: Carrera 57 no. 44a-21 Bogotá

RNA RegistroNacionalde Avaluadores

RNA CERTIFICADOR INTERNACIONAL DE VALUADORES

RNA INTERNATIONAL CERTIFICATION

CORPORACIÓN
LONJA NACIONAL DE
PROPIEDAD RAÍZ

Bogotá, Octubre 26 de 2021.

**Señores**
**Corprogreso**
**Atn. Sr. Felipe Marin**
**Asistente Administrativo y Financiero**
**Ciudad**

**Asunto:** Propuesta para la elaboración de avalúos comerciales de dos inmuebles ubicados en diferentes zonas del País.

Expresándole un cordial saludo y deseándole éxitos en sus labores, me es grato ofrecerle nuestra experiencia y conocimientos en el área de Avalúos comerciales.

## 1. GENERALIDADES

El avalúo es un proceso de investigación, mediante diferentes métodos de acopio de información que se procesa, se analiza y se llega a una conclusión sobre el valor o el precio de un bien.

Brinda los elementos de juicio adecuado, suficiente, objetivo, claro y útil para la toma de decisiones.

### 1.1 CARACTERÍSTICAS DE UN AVALÚO

Para que un avalúo cumpla con su objetivo debe tener las siguientes características:

- **Confiabilidad**: Debe estar sobre hechos reales y fuentes de información posibles de comprobar.
- **Oportunidad**: Los elementos de juicio aportados deben contribuir a la decisión con conceptos y datos actuales, basados en hechos aplicables al momento.
- **Utilidad**: El avalúo debe dar información que sirva para el propósito del usuario, de manera imparcial anotadas potencialidades y restricciones del bien en cuestión.
- **Claridad**: Debe de fácil comprensión, pero ajustado al lenguaje técnico y jurídico en que soportarse la justificación del concepto.

## 2 METODOLOGÍA

De acuerdo con la normatividad y método establecidos por el IGAC, para la elaboración de un avalúo determinado el método adecuado que nos permita mayor confiabilidad en el resultado, tenemos:

- Método de comparación directa o de mercadeo
- Método de capitalización de renta o ingresos
- Método de costo de reposición
- Método residual.

7557230 311 4779047 – 316 2386335 www.lonja-nacional.co Sede Principal: Carrera 57 no. 44a-21 Bogotá

Además, se revisan fuentes primarias y secundarias, se realizan encuestas de mercado y los datos se someten a análisis estadístico.
Se considera especialmente la norma urbanista correspondiente, según plan de ordenamiento territorial; y normas ambientales conexas.
Se realiza visita o inspección ocular al inmueble en cuestión.
Se copila, analiza y procesa toda la información jurídica, económica, social y ambiental y se presenta resultados de la investigación, concluida en un valor dado; mediante documentos anexos.

**2.2 MARCO JURÍDICO**

Normatividad que enmarca la investigación y determinación de un avalúo:

- Ley 9 de 1989 ley de reforma urbana
- Ley 128 de 1994 Ley Orgánica de áreas metropolitanas
- Ley 388 de 1997 ley de ordenamientos Territorial
- Ley 142 de 1994 Servicios públicos
- Decreto 622 de 1997 Parque Nacionales
- Ley 505 de 1999 estratificación
- Ley 99 de 1993 Legislación Ambiental
- Ley 675 de 2001 Propiedad horizontal
- Ley 298 de 1996 avalúos e inventarios fiscales
- Circular 045 contadurías General de la Nación.

Normatividad que confiere idoneidad y vigila la realización de avalúos:

- Decreto 1420 Personas naturales y jurídicos que pueden realizar los avalúos.
- Decreto 266 de 2000 supresión de trámites.
- Decreto 422 de 2000 criterios sobre los avalúos.
- Resolución del IGAC 620 de 2.008
- Resolución Superintendencia de industria y comercio 13314 Registro Nacional de Avaluadores.

El anterior marco jurídico rige y guía todos los avalúos que se elaboren bajo mi responsabilidad; lo que confiere seguridad y calidad a los documentos que para diferentes fines e instancias el usuario requiera.

**2.3 CAMPO DE ACCIÓN**

- Personas Naturales
- Instituciones Privadas y Oficiales
- Sector Financiero
- Sector Seguros
- Negociación de Particulares y el Estado
- ONG´s y Multinacionales
- Instancias Jurídicas

En las siguientes especialidades:



7557230 311 4779047 – 316 2386335 www.lonja-nacional.co Sede Principal: Carrera 57 no. 44a-21 Bogotá

- Avalúos Urbanos: terrenos, Propiedad Horizontal, Edificios, Bodegas, Casas, Vivienda de Interés Social, Locales, avances de obra, instalaciones especiales.
- Avalúos Rurales: Fincas (agrícolas, Ganadería, de Recreo) infraestructura de proyectos agroindustriales, centro de acopias, Predios de Reserva hídrica.
- Avalúos Especiales: Contaduría General de la nación – Obligaciones ante la DIAN.- Plusvalía régimen municipal – afectaciones – Infraestructura y equipamientos comunal – Siniestros – Bienes ambientales y costos ambientales

**2.4 CONTENIDO DE LOS AVALÚOS.**

- Información básica
- Información Catastral
- Información Jurídica
- Características del sector
- Características del Inmueble
- Normatividad del sector y del inmueble
- Método del avalúo.
- Estudio del Mercadeo
- Depreciación de construcciones.
- Resultado del avalúo.
- Fuentes consultadas.
- Certificación del avalúo.
- Registro fotográfico en medio magnético

**3. PROPUESTA ECONÓMICA**

| UBICACIÓN | DESCRIPCION | VALOR DEL SERVICIO |
|---|---|---|
| SUCRE - GALERAS | Área 11 Has y 524m2 | $ 1.500.000 |
| AMAZONAS - LETICIA | Área 30 Has | $ 3.000.000 |
| CALDAS - SAMANA | Área 40 Has | $ 2.800.000 |
| CAUCA - MORALES | Área 10 Has | $ 2.200.000 |
| NORTE DE SANTANDER - OCAÑA | Área 15 Has y 9.000m2 | $ 2.000.000 |
| NORTE DE SANTANDER - ABREGO | Área 20 Has | $ 2.000.000 |
| SUCRE LOS PALMITOS | Área 54 Has y 2.101m2 | $ 2.500.000 |
| **SUBTOTAL** | | $ 16.000.000 |
| **IVA** | | $ 3.040.000 |
| **TOTAL** | | $ 19.040.000 |

Si requieren facturación el servicio sería $16.000.000+IVA o de lo contrario serían los $16.000.000 Netos.
El cual se debe liquidar 50% para iniciar el proceso de elaboración el 50% final cuando el avalúo se encuentre aprobado por comité.

**4. PLAZO PARA LA EJECUCIÓN**

3 a 5 días hábiles a partir del día de la visita al inmueble y de la entrega de la documentación por parte de los contratantes. Se entregará en medio magnético, en caso tal de requerir el informe en medio físico, se pueden acercar a la oficina principal ubicada en la Ciudad de Bogotá o en su defecto asumir el costo del envío.

**5. DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO.**

Certificado de Tradición y libertad (expedido en el 2021)
Impuesto Predial (expedido en el 2021)
Escrituras
Certificado de uso de suelo (expedido en el 2021)

NOTA: Si se requiere algún documento adicional, se informará con antelación, de tal manera que no afecte el proceso a gran escala.

Agradezco de antemano la atención a la presente y quedo en espera de sus comentarios.

Atentamente,

**EDWIN FERNANDO AYERBE JARA**
**1.1.1 Arquitecto-Especialista en Avalúos**
**Mat. Prof. A25022003-82390229**
**Registro Nacional de Avaluadores R.N.A 2089 FEDELONJAS**