# PROPUESTA COMERCIAL

**PRESENTACIÓN DE LA EMPRESA Y PROPUESTA ECONÓMICA**

**VALOR CONSTRUIDO S.A.S.**

**AVALÚOS TÉCNICOS COMERCIALES URBANOS, RURALES Y ESPECIALES**

**VALORACIÓN SE SERVIDUMBRE**

**VALORACIÓN DE MAQUINARIA Y EQUIPO**

**CONSULTORÍA INMOBILIARIA**

**AVALÚOS DE BIENES AMBIENTALES**

**AVALUOS DE INTANGIBLES**

**AVALÚOS BAJO NORMAS NIIF**

**AVALÚOS DE SEMOVIENTES**

**ESTUDIO DE TÍTULOS**

**LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO**

**SERVICIOS DE DRONE Y ORTOFOTOS**

**DESENGLOBES Y TRÁMITES DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN**

**AUXILIARES DE LA JUSTICIA**

**MEDELLÍN 02 DE NOVIEMBRE DE 2021**

## 1. PRESENTACIÓN

Para nosotros es muy valioso presentarle a usted(es) esta alternativa para contar con nuestros servicios en su organización. La creación de Valor Construido es acorde a nuestra experiencia en el sector inmobiliario, prestando un servicio integral entre la organización y clientes, fundamentados en la calidad del servicio, la ética profesional, los tiempos de entrega, y la pronta disposición y claridad en caso de alguna objeción presentada.

Estamos conformados por un grupo interdisciplinario capacitado, con un recorrido importante, capaz de desempeñarse en los diferentes tipos de avalúos que se puedan presentar en la *valoración de inmuebles Urbanos, Rurales, Especiales, Maquinaria y Equipo, Muebles y Enceres, Semovientes, Bienes Ambientales, Consultoría Inmobiliaria, Venta de Propiedad Raíz, Avalúos Corporativos, Avalúos para procesos Jurídicos - Auxiliares de la Justicia, Avalúos bajo NIIF, Estudio de Títulos, Levantamiento Topográfico, Desenglobes y Trámites para Licencia de Construcción*.

Manejo de diferentes tipos de plataformas digitales para la elaboración de los informes de Avalúo. Además, en lineamiento con las políticas planteadas por las entidades financieras.

## 2. EXPERIENCIA

Hemos realizado avalúos comerciales de diferentes tipologías, para predios urbanos, rurales, inmuebles especiales, levantamientos topográficos para empresas que han requerido de nuestros para diferentes fines.

Los fundadores de la compañía cuentan con más de siete años de experiencia en la fuerza operativa de empresas reconocidas y de larga trayectoria en la valoración de las diferentes tipologías inmobiliarias; lo cual nos ha dejado una meritoria experiencia realizando avalúos para las diferentes modalidades de créditos financieros, experiencia en la realización de avalúos para las garantías hipotecarias, como lo son Bancos: Colpatria, Bancolombia, Davivienda, Caja Social, Itaú, AV Villa, BBVA, Occidente, Fondo Nacional del Ahorro, entre otros.

Nuestros Avaluadores cuentan con el Registro Abierto De Avaluadores **(R.A.A.)** dando cumplimiento a la ley nacional de Avaluadores profesionales No. **1673 del 19 de julio de 2013, y La SIC - (Superintendencia De Industria Y Comercio)** y Registro Nacional De Avaluadores **(R.N.A.)** acreditación por el organismo nacional de acreditación de Colombia (**ONAC)** bajo la norma ISO 17024, la técnica profesional por competencias en avalúos y miembros de la **Lonja De Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia**.

Estamos afiliados a

La Lonja
El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

## 3. NUESTROS CLIENTES - ENTIDADES PÚBLICAS

Alcaldía de Santo Domingo
"Con Amor y Experiencia haremos la Diferencia"

Alcaldía de Santa Bárbara - Antioquia
Más Oportunidades

Municipio de Guatapé
Departamento de Antioquia

SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES

RAMA JUDICIAL
REPÚBLICA DE COLOMBIA

SAN ROQUE conFuturo
POR EL VALOR DE LA PALABRA

## 4. NUESTROS CLIENTES EMPRESARIALES

A continuación, presentamos nuestros clientes, los cuales depositan su confianza.

DE LA ESPRIELLA Lawyers | Enterprise® Consultorías y Servicios Legales Especializados

Haceb

DIAN POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Socya

FRONTERA ENERGY

Rentan ¡Todas las ventajas están aquí!

UNIVERSIDAD COOPERATIVA DE COLOMBIA

ZONA FRANCA LA CAYENA

almagrario 55 años Logística para el crecimiento

COOPERATIVA FINANCIERA Cotrafa Cooperar Transformar Facilitar

confiar coop

Coofinep COOPERATIVA FINANCIERA Una alternativa más humana

Carvajal HACE LAS COSAS BIEN

RYLSA RODRIGUEZ Y LONDOÑO S.A.

EPM Sopetrán

vas S.A. E.S.P Manejo Integral de Residuos

Universidad de Medellín Ciencia y Libertad

helados tonny

EMPAQUETADURAS Y EMPAQUES S.A. ESPECIALISTAS EN EL SELLADO DE FLUIDOS

Febanc Fondo de Empleados del Grupo Bancolombia

WINNER GROUP CIRSA

vita HOME

Cruz Roja Colombiana Seccional Antioquia

EXTRA DE COLOMBIA

cfa Cooperativa Financiera de corazón

CENTRO COMERCIAL Terminal Sur

SIERRA GENETICS

Gilat

Kronos ENERGY

CARIBBEAN FRUITS 1986 EXOTICS

Duquesa

QUIMPAC DE COLOMBIA S.A.

La Dolcezza Queso Fresco y Nutritivo

FERRAGRO

s a + + o

Portada INMOBILIARIA S.A.S. Profesionales en vivir mejor

Tasamos tus Proyectos e Inversiones

## 5. PROPUESTA ECONÓMICA

Medellín 02 de noviembre de 2021

Señor
**David Felipe Marín Silva**
Asistente Administrativo y Financiero

**ASUNTO: PROPUESTA TÉCNICO ECONÓMICA DE AVALÚOS DE INMUEBLES RURALES, LOTES DE TERRENO Y CONSTRUCCIONES, PARA LA EMPRESA CORPROGRESO.**

Nuestra empresa, VALOR CONSTRUIDO S.A.S., ofrece sus servicios de valoración comercial disponiendo a consideración la siguiente propuesta económica.

### 5.1 PROPUESTA HONORARIOS AVALÚO

| DESCRIPCIÓN | VALOR TOTAL |
|---|---|
| Sucre – Galeras, (Galeras el Vaivén) área de 11.0542 $m^2$ | **$ 1.000.000** |
| Amazonas – Leticia (Finca Urumutu) área 30 hectáreas | **$ 1.800.000** |
| Caldas - Samaná (El Tesoro) área 40 hectáreas | **$ 2.000.000** |
| Cauca - Morales (Lote con Casa) área 10 hectáreas | **$ 1.000.000** |
| Norte de Santander – Ocaña (Veraguas) 15 hectáreas | **$ 2.000.000** |
| Norte de Santander – Abrego (La Fortuna y el Diviso) 20 hectáreas | **$ 2.200.000** |
| Sucre – Los Palmitos (Finca las Delicias, Lote, Corregimiento Las Palmas de Vino – Predio, área 54.2101 $m^2$ | **$ 900.000** |
| **TOTAL, SIN IVA** | **$ 10.900.000** |
| **VIÁTICOS** | **$ 5.700.000** |
| **TOTAL, HONORARIOS + VIÁTICOS** | **$ 16.600.000** |
| **TOTAL, HONORARIOS IVA INCLUIDO** | **$ 19.754.000** |
| **DIECINUEVE MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL – M.L.** | |

## 6. ALCANCE

Avalúo de propiedades rurales, efectuando la valoración técnica del Inmueble y la medición del área construida para verificar con escrituras, que se relacionan.

## 7. DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Para la elaboración del informe de avalúo se requieren los siguientes recursos:

**Bien inmueble:**

- Copia del **Certificado de Tradición y Libertad** del predio en estudio.
- Copia de las **Escritura Pública** mediante la cual, el actual propietario, adquirió los derechos de los predios en estudio.
- Copia del **Impuesto Predial.**

## 8. PROCEDIMIENTO

Una vez recibida la solicitud vía telefónica o/y correo electrónico o correo, según lo estime conveniente la entidad solicitante, se procederá a realizar las siguientes actividades:

- ✓ Visitas de inspección ocular: Verificación de la **existencia, ubicación, linderos, áreas, cabidas, construcciones existentes, acabados** y estado de las mismas y **soporte mediante registro fotográfico.**

- ✓ Elaboración de los estudios de mercado y de los **análisis de valor** que fuesen necesarios, con el fin de estimar el valor razonable de los activos a través de los métodos:
  - ➢ Enfoque o método de mercado
  - ➢ Enfoque del costo
  - ➢ Enfoque de Ingresos
  - ➢ Técnica Residual

  Metodologías establecidas por el **Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC)**, bajo el marco normativo de la **Resolución 620 del 2008**, y el **Decreto 1420 de 1998.**

- ✓ Elaboración de los Informes de Avalúo: El informe contiene la información relativa a los inmuebles - información general, información jurídica, descripción del inmueble, notas y

observaciones, avalúo, perspectivas de valoración, memorias de metodología implementada, y registro fotográfico.

- ✓ Análisis del valor del suelo bajo el mejor y mayor uso, considerando la normativa urbanística vigente que rige el uso del predio.
- ✓ Análisis del valor de las construcciones bajo el método de reposición depreciado, acorde a su tipología constructiva.

## 9. ENTREGABLE

**a)** Informes de Técnico de Avalúo escrito, bajo la elaboración de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), valor razonable de los inmuebles, valores razonables del lote de terreno y construcciones, valor de salvamento, valor de reposición, vida útil, vida remanente, vetustez y porcentaje de la depreciación.

**b)** **Socialización y consultas** post entrega del avalúo sin tener un costo adicional.

## 10. FORMA DE PAGO

Los pagos se realizan a través de consignación en la cuenta AHORROS de BANCOLOMBIA Nro. 00600021206, a nombre de VALOR CONSTRUIDO S.A.S.

**Cuenta de ahorros** Bancolombia
**# 006-000-212-06 a nombre de** VALOR CONSTRUIDO

**NOTA:** Una vez que realices la transacción, por favor nos envía el comprobante de pago al 318 809 53 19

| | DESCRIPCIÓN PAGOS | % DE PAGO | VALOR IVA INCLUIDO |
|---|---|---|---|
| 1. | Anticipo al inicio de labores o visita de campo. | **50%** | $ 9.877.000 |
| 2. | Entrega final del proyecto. | **50%** | $ 9.877.000 |
| | **TOTAL** | | **$ 19.754.000** |

*Tasamos tus Proyectos e Inversiones*

## 11. TIEMPOS DE ENTREGA

**Cuarenta y cinco días (45) días hábiles**, para cada avalúo, una vez se haya realizado la visita técnica en campo y la documentación este completa, en caso que se presente inconsistencia, se notificará.

**NOTA: En caso de requerir alguna urgencia con los tiempos de entrega, favor informarnos.**

## 12. SEGURIDAD SOCIAL Y APORTES OBLIGATORIOS

Todo el personal involucrado en el proceso de avalúo está debidamente afiliado a una E.P.S., a una A.R.P., y a una caja de compensación familiar.

## 13. IMPUESTO AL VALOR AGREGADO

VALOR CONSTRUIDO S.A.S. es una empresa responsable de IVA.

## 14. VALIDEZ DE LA PROPUESTA

Esta propuesta es válida por treinta (30) días a partir de la fecha de cierre de la solicitud de cotización.

Agradecemos por su tiempo en observar cada uno de los puntos que se plantea en la presentación y propuesta económica, si requiere de mayor información, con mucho gusto será suministrada.

Atentamente,

Steven González David
**Representante Legal**
Valor Construido S.A.S
Cel: 318 809 53 19