

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, Noviembre 08 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
BRICEÑO - ANTIOQUIA	Área 7Has y 3.662m2	$ 2.500.000
BRICEÑO - ANTIOQUIA	Área 6Has y 2.500m2	$ 2.500.000
MORALES - CAUCA	Área 2Has y 6.227m2	$ 1.800.000
TEORAMA - NORTE DE SANTANDER	Área 18Has y 192m2	$ 2.800.000
SUBTOTAL		$ 9.600.000
IVA		$ 1.824.000
TOTAL		$ 11.424.000

Si requieren facturación el servicio sería $9.600.000+IVA o de lo contrario serían los $9.600.000 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