LPR-AV-0105

PROPUESTA ECONÓMICA PARA REALIZAR UNOS AVALÚOS CORPORATIVOS DE LOS INMUEBLES Y/O MEJORAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIES VEGETALES, PARA EL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN.

La Lonja

El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia

LPR-AV-0105

Medellín, 16 de septiembre de 2022

SR. ANDRES FELIPE GIRALDO ARIAS
CONTRATISTA DE APOYO – GESTIÓN PREDIAL
FONVALMED
Andres.giraldo@fonvalmed.gov.co
OFICINAS – AEROPUERTO OLAYA HERRERA

ASUNTO: Propuesta económica para realizar unos avalúos corporativos de los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales, para el fondo de valorización de Medellín.

Cordial saludo,

La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en calidad de gremio y rector inmobiliario en el departamento, con más de 50 años de experiencia en la representación, capacitación e investigación del sector inmobiliario, destacada por su aporte en la regulación y profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia, y por su conocimiento y experiencia en la elaboración de avalúos de proyectos de alto impacto para la región y el país, se place en compartir la propuesta económica según su requerimiento:

Propuesta económica para realizar unos avalúos corporativos de los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales, para el fondo de valorización de Medellín.

Ponemos a su disposición nuestra experiencia y equipo profesional, agradeciendo su confianza y atendiendo cualquier inquietud que pueda presentarse en el desarrollo del proyecto.

Atentamente,

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE MEDELLÍN Y ANTIOQUIA, EL GREMIO INMOBILIARIO.

FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente

CONTENIDO

1. PRESENTACIÓN 4

1.1 COMPETENCIA JURÍDICA 5

1.2 ENTIDADES QUE HEMOS ACOMPAÑADO EN SUS PROYECTOS: 6

2. METODOLOGÍA 7

3. ALCANCE 12

4. INFORMACIÓN NECESARIA 13

5. HONORARIOS 15

7. TIEMPO DE ENTREGA 16

PROPUESTA ECONÓMICA PARA REALIZAR UNOS AVALÚOS CORPORATIVOS DE LOS INMUEBLES Y/O MEJORAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIES VEGETALES, PARA EL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN.

1. PRESENTACIÓN

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial sin ánimo de lucro, que agrupa a las personas y empresas vinculadas al sector inmobiliario en las áreas de avalúos, corretaje, administración de propiedad horizontal, administración y arrendamiento de inmuebles, promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios.

Con más de 50 años de experiencia, actúa como orientador del negocio inmobiliario en el departamento de Antioquia, representando, profesionalizando y siendo vocero calificado ante entidades públicas y privadas. El conocimiento profundo en cada subsector que representa y especialmente en el valuatorio, le ha permitido adelantar no solo leyes que regulen la actividad, sino también participar en proyectos de gran envergadura e importancia para la ciudad y el departamento de Antioquia.

La marca del Gremio Inmobiliario Antioqueño es **símbolo de respaldo, seguridad y confianza**, posicionada con sus afiliados y grupos de interés desde el sector público y privado. Su compromiso permanente es vigilar el desarrollo armónico y equilibrado de los núcleos urbanos del departamento y propender por una mejor calidad de vida de sus habitantes, además de representar los intereses de los afiliados con un sentido colectivo.

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia está afiliada al Comité Intergremial de Antioquia y FEDELONJAS - Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz con representatividad internacional.

1.1 COMPETENCIA JURÍDICA

Frente a la normatividad vigente:

1. Conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador en Colombia, La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con una amplia trayectoria en la realización de Avalúos, dentro y fuera del departamento de Antioquia, los cuales son elaborados con la participación de sus afiliados quienes tienen el **R.N.A** (Registro Nacional de Avaluadores) de Fedelonjas, y cuentan con la inscripción en el **R.A.A** (Registro Abierto de Avaluadores) destacándose por su experiencia en valoraciones para infraestructura vial, procesos de enajenación y avalúos de todo tipo de bienes, atendiendo altos estándares de calidad, asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia.

2. La inscripción a la DIAN de La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, está enmarcada en la división 94, Actividades de asociaciones, con el código, 9411: Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores; así mismo, en nuestro objeto social, se evidencia el alcance gremial: *El objeto de La Corporación es contribuir al diseño, promoción, coordinación y perfeccionamiento del conjunto de actividades relacionadas con la propiedad raíz, con miras a ofrecer a sus miembros y a la comunidad en general garantías de moralidad, seguridad, honorabilidad y eficiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con este sector, y representar gremialmente a sus miembros ante el conjunto de autoridades, otros gremios y la ciudadanía.* En desarrollo de su objetivo la Corporación tiene entre otras actividades, la de prestar asesoría de interés gremial en todos los aspectos relacionados con la propiedad raíz.

3. En consecuencia, con la definición de Avalúos Corporativos del numeral 1, los cuales son los requeridos en procesos con el estado, La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cumple lo contenido en las leyes 388 de 1997 y 1564 de 2012. Igualmente, los avaluadores que participen en el proyecto, serán profesionales registrados y autorizados por La Lonja, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 1420 de 1.998

1.2 ENTIDADES QUE HEMOS ACOMPAÑADO EN SUS PROYECTOS:

Por su **conocimiento, experiencia y metodología**, La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia se ha convertido en una autoridad referente del sector inmobiliario dentro y fuera del departamento de Antioquia. A continuación, algunas entidades que han hecho uso de nuestros servicios:

2. METODOLOGÍA

Los Avalúos Corporativos por definición de la Ley 1673 de 2013 son aquellos que realizan los gremios o lonjas de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. Conforme a esta Ley, en la que se reglamenta la actividad del avaluador en Colombia, la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con avaluadores afiliados altamente calificados quienes están inscritos en el **R.A.A**(Registro Abierto de Avaluadores), y adicionalmente tienen el **R.N.A** (Registro Nacional de Avaluadores) de Fedelonjas, destacándose por su experiencia en valoraciones para infraestructura vial, procesos de enajenación y avalúos de todo tipo de bienes, atendiendo estándares de calidad, asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia. Así mismo, La Lonja cuenta con una amplia trayectoria en la realización de Avalúos y proyectos relacionados, dentro y fuera del departamento de Antioquia, los cuales son elaborados con la participación de sus afiliados.

Atendiendo al apartado anterior, el avalúo a realizar será de carácter **Corporativo** y la metodología obedecerá a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular la Ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, el Decreto N° 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008; el proceso valuatorio garantizará lo requerido para proyectos de infraestructura vial, la Ley 1682 de 2013 y sus normas reglamentarias: Resolución 898 de 2014 y la Resolución 1044 de 2014 y todas aquellas normas que complementen o modifiquen lo dispuesto en ellas. Igualmente deberá tener en cuenta la normatividad urbanística (POT), y las normas, principios, reglas y procedimientos reconocidos para la realización de avalúos, en especial las Normas Técnicas Sectoriales.

Dentro de los métodos valuatorios están:

- ✓ **Método de comparación o de mercado:** 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 avalúo. Tales ofertas o transacciones serán clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- ✓ **Método de costo de reposición:** Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

- ✓ **Método (técnica) residual:** 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 avalúo. 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 evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Nota: Aplica solo para lotes.

- ✓ **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 avalúo, con una tasa de capitalización.

Para la estimación de la compensación tenemos:

- ✓ **Daño emergente**

  Es el perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial, en el cual se calculan los siguientes componentes:

  - ➢ Notariado y registro
    - Escrituración
    - Levantamiento de limitaciones al dominio
    - Gastos de registros de escrituras.
  - ➢ Desmonte embalaje y traslado de muebles
    - Traslado en el mismo municipio
    - Incluye obras civiles de instalación de muebles empotrados

- ✓ **Lucro cesante**

  Es la ganancia o provecho dejado de percibir por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición y en él se calculan los siguientes componentes:

  - ➢ Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.

- Se refiere a la utilidad generada por un contrato verificado con mercado. Tomando Ingresos menos gastos del inmueble.

➢ Perdida de utilidad por otras actividades económicas.

Para el cálculo del lucro cesante se tendrá en cuenta la renta neta dejada de recibir en los mismos.

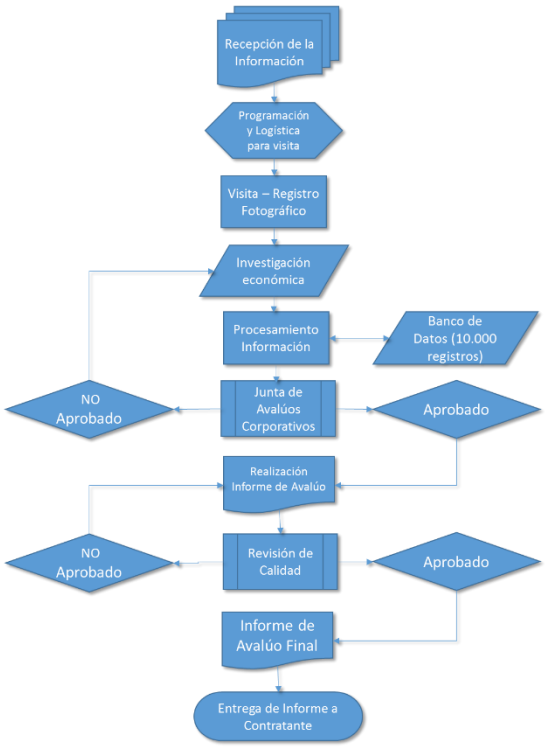
✓ **Valor de los cultivos y especies vegetales:**

Se tendrá en cuenta el costo de establecimiento, mantenimiento y producción de los cultivos. Se considerarán diferentes enfoques según la destinación económica y el tipo de cultivo en: Permanentes, transitorios, maderables y nativos y arbóreos.

ESTRUCTURA

El trabajo comprende la realización de **Avalúos Comerciales Corporativos**, para ello se designará una comisión valuatoria conformada por peritos avaluadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, con la coordinación de la Dirección de Avalúos de La Lonja, quienes una vez realizada la visita técnica al inmueble, adelantarán la investigación económica en la zona donde se localizan cada uno de los predios; una vez en oficina, consultarán el Banco de Datos de La Lonja y procesarán los datos recolectados.

Posteriormente, el encargo valuatorio será debatido en la Junta de Avalúos, organismo máximo donde se revisará el soporte técnico y se adoptarán los valores definitivos. A continuación, se puede observar el proceso de manera gráfica:



Los diferentes organismos de nuestra entidad que intervienen en la elaboración del avalúo corporativo son:

- **Dirección de Avalúos:** Encargada de brindar el soporte metodológico y técnico a los avalúos.
- **Peritos Avaluadores:** Participación de profesionales avaluadores expertos en todo tipo de proyectos de infraestructura y valoraciones para entidades públicas para indemnizaciones y enajenación. Afiliados a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.
- **Junta de Avalúos:** Está compuesta por siete (7) destacados profesionales y dos (2) observadores de la más alta calidad y reconocimiento en el medio, con amplia trayectoria en el sector inmobiliario y la valoración, encargados de examinar a detalle la elaboración del avalúo.
- **Dirección de Investigaciones:** Encargada de realizar los estudios, análisis e investigaciones del sector inmobiliario, reconocida a nivel nacional por la elaboración de sus informes determinando los valores y precios. De igual forma, se encarga de administrar el Banco de Datos de avalúos siendo uno de los más destacados del país con más de 50.000 registros.

- **Dirección Jurídica:** La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con un equipo jurídico con amplia experiencia en temas inmobiliarios, quienes asesorarán a los avaluadores durante el proceso, cuando sea necesario.
- **Profesional SIG:** Encargado de adelantar la estructuración de la información geográfica para el desarrollo de los encargos valuatorios.
- **Comité de avalúos:** Es un organismo conformado por más de 30 avaluadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, quienes son expertos en diferentes tipos de avalúos y bienes y conocerán el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.

Equipo de trabajo:

- *Director de Avalúos*
- *Coordinador de Avalúos*
- *Avaluadores*
- *Profesional de investigación y Abogados*
- *Profesional SIG*

Nuestros profesionales, cuentan con amplia experiencia en el desarrollo de **Avalúos Corporativos**, han participado en proyectos de infraestructura y en valoraciones para el Estado; adicionalmente, los seleccionados para el proyecto se encuentran inscritos frente al **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** y no han tenido sanciones. Igualmente, están afiliados a los sistemas de seguridad social y demás consagrados en las normas vigentes.

3. ALCANCE

El trabajo que adelantará La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, consiste en realizar unos avalúos corporativos para los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales, servidumbres y cálculo de indemnizaciones por Daño Emergente y Lucro Cesante para atender las diferentes necesidades que se originan para el Fondo de Valorización de Medellín.

Notas.

- Para adelantar la valoración, es necesaria la aprobación de la presente propuesta económica.
- El avalúo se realizará según el encargo valuatorio contenido en este documento, cualquier modificación tanto en el alcance como en la finalidad, generará la presentación de una nueva propuesta económica.
- Para el inicio de las actividades la información requerida debe ser enviada en su totalidad.
- El solicitante informará el marco normativo para cada solicitud de avalúo.

4. INFORMACIÓN NECESARIA

Para la elaboración del avalúo, el solicitante deberá suministrar a La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, la información que posea de los predios a valorar:

- Certificado de tradición y libertad actualizado (Menos de 3 meses de expedición)
- Normatividad del predio y/o concepto urbanístico (Cuando aplique)
- Estudio de títulos (Cuando aplique)
- Fichas prediales
- Licencias urbanísticas y de construcción (Cuando aplique)
- Cuadro de áreas
- Levantamientos topográficos existentes (Cuando aplique)
- Planos existentes y/o plano punteo
- Ficha Catastral
- Formato impuesto predial
- Indemnizaciones requeridas
- Demás documentos requeridos para la estimación

Para la estimación de los valores de terreno, construcciones y mejoras, la información necesaria de acuerdo a la solicitud es:

- Certificado de tradición y libertad actualizado.
- Normatividad de cada uno de los predios.
- Estudio de títulos
- Licencias urbanísticas y de construcción (en caso de ser pertinente)
- Levantamientos topográficos existentes
- Planos existentes y/o plano punteo cuando aplique
- Ficha Catastral
- Ficha predial con plano punteo
- Formato impuesto predial
- Shape con la tira predial
- Inventario de especies vegetales

Para el cálculo de las indemnizaciones, la información necesaria de acuerdo a la solicitud es:

- Estudio de títulos con gravámenes y limitaciones
- Contratos de arrendamiento, colillas de pago, adendas y modificaciones
- Factura servicios públicos, tipo de energía y número de contadores
- Copia recibo de impuesto predial
- Cantidades de obra detallada con materiales en el caso de áreas remanentes
- Inventario para el caso de traslado de muebles y observaciones
- Desmontaje de muebles según actividad: Inventario, si hay obras civiles, cantidades de obra
- Declaración de renta, certificado de existencia y representación legal
- Información tributaria
- Documentos contables: Estado de resultados, balance (los que están obligados a llevarla), facturas y demás documentos que acrediten la actividad económica para el cálculo de indemnización en términos de la ley.

Para la estimación de los valores de las mejoras y especies vegetales, la información necesaria de acuerdo a la solicitud es:

- Descripción del cultivo o especie vegetal: Nombre común, nombre científico, familia, especie, DAP, estado fitosanitario y los documentos asociados.

1. Las indemnizaciones de Daño Emergente y Lucro cesante son enunciativas, el avaluador deberá apoyar al gestor predial para la determinación de indemnización adicionales en los casos que aplique, con el envío del reporte por escrito de lo que encontró en la visita para que el gestor predial lo incluya en la solicitud del avalúo con todos los soportes.

Nota: El Contratante es el responsable del suministro de la información completa, de acuerdo con lo establecido en la Resolución 898 de 2014, Circular 1000/8002015 de 2015 y modificatorias; para el tiempo estimado en el apartado TIEMPOS DE ENTREGA, se contará a partir de la recepción de la toda la información, sin la cual no se realizará la visita del predio.

5. HONORARIOS

El valor de los honorarios estimados para la realización del avalúo es:

Concepto	Valor Unitario	Valor IVA	Valor por actividad IVA INCLUIDO
Avalúos comerciales corporativos para los inmuebles. (Ley 1682 de 2013)	$1.400.000	$266.000	$1.666.000
Avalúos comerciales mejoras constructivas y/o especies vegetales (Ley 1682 de 2013)	$1.500.000	$285.000	$1.785.000
Avalúos indemnización. (Daño Emergente y Lucro Cesante) Resolución 898 de 2014	$1.200.000	$228.000	$1.428.000
Avalúos Especies Vegetales	$480.000	$91.200	$571.200
Avalúos Servidumbres	$2.000.000	$380.000	$2.380.000
Avalúos comerciales cerramientos	$1.000.000	$190.000	$1.190.000
Avalúos comerciales corporativos. (Decreto 1420 de 1998)	$2.000.000	$380.000	$2.380.000

Notas:

1. Los honorarios no incluyen sustentación del avalúo frente a instancias judiciales. En tal caso los honorarios deberán acordarse directamente con el avaluador.

2. En caso de modificarse el alcance, se modificará la propuesta económica.

3. Las modificaciones por cambio de fichas, áreas, correcciones, adecuaciones u otros conceptos que se generen por responsabilidad del CONTRATANTE se realizaran por parte del CONTRATISTA con un costo del 70% del valor por concepto en caso que requiera visita y un 30% del valor si no requiere visita.

4. En caso de existir correcciones responsabilidad del CONTRATISTA, estos no generarán ningún costo adicional y se realizarán dentro de los ocho (8) días hábiles, siguientes a su solicitud.

6. FORMA DE PAGO

Se realizarán facturas parciales de acuerdo a los avalúos que se vayan entregando a FONVALMED y los cuales sean recibidos a satisfacción.

7. TIEMPO DE ENTREGA

Treinta (30) días hábiles a partir del momento de la visita técnica, que se adelantará una vez recibidos todos los documentos del inmueble.

Nota: Si en el momento de la visita el avaluador evidencia que la normatividad, las limitaciones o potencialidades del bien ameritan un estudio más profundo, los tiempos pueden cambiar.

Observación: La propuesta económica tiene vigencia de 90 días a partir de la fecha de envío.