Manizales, septiembre 28 de 2.022
CG -402- 22

Señor:
OSCAR LOPEZ NARANJO
Jefe Unidad de Medio Ambiente
Secretaria de Medio Ambiente
Gobernación de Caldas
Ciudad

ASUNTO: PROPUESTA ECONOMICA PARA AVALUOS COMERCIALES CORPORADOS DE PREDIOS RURALES

Me permito presentarle la ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS***; es una entidad privada sin ánimo de lucro, creada por medio de la Resolución No. 10411 del 11 de Noviembre de 1.992 de la Gobernación de Caldas, cuyo objetivo básico es estimular el desarrollo de la ciudad y la región, ofreciendo un portafolio de servicios en las actividades relacionadas con los negocios de propiedad raíz, fundamentadas en la trayectoria, responsabilidad y solidez de una institución que representa al departamento de Caldas ante la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz **"FEDELONJAS".**

La Lonja de Propiedad Raíz de Caldas agrupa a las empresas profesionales inmobiliarias en los siguientes subsectores, expertas empresarialmente en construcción y servicios inmobiliarios, a saber:

- Consultoría inmobiliaria.
- Corretaje y ventas de propiedad raíz.
- Avalúos.
- Administración y arrendamientos de bienes inmuebles.
- Administración de propiedad horizontal.
- Levantamiento y valoración de inventarios de activos fijos
- Levantamientos Topográficos.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

FEDELONJAS, es uno de los gremios con mayor cobertura a nivel nacional: cuenta con 21 Lonjas de Propiedad Raíz que cubren toda la geografía Colombiana, es una corporación gremial de cobertura nacional, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, constituida en el año de 1.976, que agrupa a las Lonjas de carácter local y regional. La Federación es miembro fundador del Registro Nacional de Avaluadores - RNA, entidad de organización y acreditación de la idoneidad de los avaluadores en Colombia que opera desde 1.986. Y que se dedica también a la capacitación de los profesionales en avalúos.

En la actualidad la Federación es miembro del Consejo Superior de Vivienda, organismo asesor del Gobierno Nacional en materia de política habitacional. Es miembro asociado de la Federación Internacional de Bienes Raíces – FIABCI – y de la Asociación Nacional de Profesionales Inmobiliarios NAR de los Estados Unidos en su división internacional como agremiación que representa a Colombia. Igualmente, ha sido invitada a participar en la Unión Interamericana para la Vivienda UNIAPRAVI.

DOMICILIO DE LA LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS

Tiene como domicilio legal la ciudad de Manizales, departamento de Caldas, República de Colombia; pero podrá organizar dependencias en cualquier lugar del Departamento de Caldas. No obstante lo anterior, podrá adelantar trabajos y prestar servicios en cualquier parte del territorio nacional.

Actualmente se encuentra ubicada en la carrera 23 No. 25 – 61 Edificio Don Pedro oficina 1205 de la ciudad de Manizales.

OBJETO SOCIAL

Tiene como objeto social el ser garante de la prestación de los servicios inmobiliarios y de avalúos teniendo como base las normas legales, ciñendo sus actividades a las más estrictas normas de ética personal y comercial para preservar los intereses de las personas que poseen propiedad raíz, manejando fuentes de información que permitan la agilidad y calidad en el cumplimiento de estas actividades; profesionalizando cada vez más el trabajo de sus afiliados, para así poder adquirir un mejor posicionamiento en el mercado buscando la excelencia en el manejo inmobiliario.

PERMANENCIA
La permanencia de la Asociación ***LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS*** es indefinida, pero podrá disolverse y liquidarse en los casos previstos en la Ley o en los estatutos, y por voluntad de los miembros.

MISION
La ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS*** es una entidad gremial, sin fines de lucro, constituida para prestar a la comunidad, a través de sus afiliados, servicios inmobiliarios. La Lonja cuenta con el profesionalismo de sus afiliados, con los parámetros más estrictos en la ética y la excelencia, dentro de la organización de la Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz – **FEDELONJAS.**

VISION
Seguir siendo líderes a nivel regional y modelo a nivel nacional, en el servicio inmobiliario y en la promoción y desarrollo integral de nuestra sociedad.

POLITICAS Y OBJETIVOS DE CALIDAD
Ofrecer un servicio veraz y fidedigno, dentro del marco legal, apoyado en la competencia, ética y responsabilidad de nuestros avaluadores y, comprometidos con el mejoramiento continuo de los procesos. Cuyos objetivos de calidad tienen como fin actualizar a los avaluadores por medio de capacitaciones periódicas, el mantenimiento actualizado de la base de datos de avalúos de esta entidad, el mejoramiento y la calidad del informe del avalúo; asegurando el cumplimiento de normas Nacionales e Internacionales y toda la legislación Colombiana vigente. Cumpliendo con las normas de la Unidad Sectorial de Normatividad de la actividad valuatoria y el Servicio de Avalúos, USN AVSA, así como las normas Internacionales de la IVCS y requisitos legales aplicables a la LONJA.

EXPERIENCIA EN MATERIA DE AVALUOS
Desde su fundación la ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS,*** tiene por objeto la práctica de avalúos corporados urbanos y rurales, de renta, de maquinaria y equipo, avalúos de servidumbres, avalúos bajo normas NIIF, correspondientes a empresas públicas y privadas.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

La ***LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS***, ha practicado avalúos para la Compañía Promotora del Café, Hidromiel S. A., Alcaldía de Manizales, Infimanizales, Caja de la Vivienda Popular, Instituto de Valorización de Manizales – Invama, Inficaldas, Instituto Nacional de Vías, Gobernación de Caldas, Aguas de Manizales, , Covinoc, Bancafé, Central de Inversiones S. A – CISA, Empresa de Renovación Urbana de Manizales, Central Hidroeléctrica de Caldas Chec, Corporación Aeropuerto de Palestina, Autopistas del Café, Isagen S. A. E. S. P., PNUD, Terminal de Transportes de Manizales, Universidad Nacional, Universidad de Caldas, Universidad Autonoma, Armetales, Comité Departamental de Cafeteros, Industria Licorera de Caldas, Dian, Gensa, Adylog, Emas, Empocaldas, Consorcio Vías del Centro, Zona Franca Andina, People Contact S.A.S., Herragro, Super de Alimentos, Fundacion Luker, Municipio de Riosucio, Consorcio de la Prosperidad, CSS Constructores, Concesión Pacifico , INVIAS, entre otras.

COMITE DE AVALUOS

El Comité de Avalúos está integrado por quince (17) Avaluadores profesionales de diferentes disciplinas académicas, como: Arquitectos, Ingenieros, Abogados, Economista y Administración de Empresa, todos en una amplia experiencia y con su correspondiente registro RAA, ordenado por la ley 1676 de 2.013, correspondiente a la Ley de Profesionalización de los avaluadores en Colombia.

Además del el **RAA** Registro Abierto de Avaluadores, en diferentes especialidades, nuestro equipo de trabajo cuenta, Registro Nacional de Avaluadores R.N.A. y el certificado del Registro Nacional de Aprendizaje SENA en Competencias Laborales en la Norma de Metodologías Valuatorias para Inmuebles Urbanos.

En la actualidad la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas ofrece los siguientes servicios en la ciudad:

- **VALORACION DE INMUEBLES**: Disponemos de la experiencia y los recursos para llevar a cabo una valoración objetiva de sus bienes inmuebles en caso de realizar cualquier operación mercantil, servir de garantía al crédito de una entidad para la compra y venta de los mismos.

- **AVALUOS CORPORADOS O COLEGIADOS**: Es aquel que realiza la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas directamente como entidad gremial y para tal efecto cuenta con el respaldo y la asesoría de un comité de avalúos, conformado por un selecto grupo de profesionales de amplia trayectoria en la actividad. Este comité es quien define el valor de cada inmueble avaluado, dicho informe es presentado en papelería membretiada de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

- **AVALUO INDIVIDUAL**: Es aquel que realiza un avaluador profesional afiliado a la Lonja, el cual tiene el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A., el avalúo es presentado en el comité de avalúos de esta entidad para definir el valor del inmueble avaluado, dicho informe es presentado por el avaluador en papelería membretiada de la Lonja, en el cual va la firma del avaluador y de la Lonja.

- **VALORACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO**: Para este servicio contamos con personal especializado en esta disciplina, estamos en capacidad de valorar lo siguiente: Equipos industriales, electrónicos, mecánicos y maquinaria pesada. Las sociedades comerciales e industriales en Colombia, tanto públicas como privadas deben de realizar la actualización del valor de sus activos cada tres años de acuerdo a la regulación nacional, según los decretos Nos. 2649 de 1.993 y 1536 de 2.007.

- **AVALUOS BAJO LAS NORMAS NIIF**: Para la realización de estos avalúos el Comité de Avalúos considera los enfoques valuatorios contenidos en las Normas Internacionales de Información Financiera, – NIIF 13 o IFRS 13, tales como:
  ENFOQUE DE MERCADO, ENFOQUE DE INGRESOS, ENFOQUE DE COSTOS, TECNICA RESIDUAL. El valor determinado en este informe es el valor razonable, definido como "el precio que será recibido por vender un activo (precio de salida) en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de elaboración del avalúo".

- **AVALUOS DE SERVIDUMBRES**: Para este servicio contamos con personal especializado en esta disciplina, categoría 13 de la Ley 1673 de 2013, estamos en capacidad de valorar, de todo tipo de servidumbres, de acueducto, de energía, mineras, entre otras, con todo lo que con lleva una servidumbre, adicionalmente contamos con alianzas estratégicas con equipo de asesores externo de reconocida trayectoria en el País.

- **AVALUOS MASIVOS PARA ENTIDADES ESTATALES**: En este tipo de valuación la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas ha participado en proyectos como tales:

  Proyectos de contribución por derrame de valorización.
  Macroproyecto de Renovación Urbana San José.
  Proyecto Autopistas del Café.
  Proyecto Aeropuerto de Palestina.
  Proyecto Zona Franca Andina
  Proyecto doble calzada La Fuente – Potro Rojo

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

- **SERVICIO DE LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO:** Contamos con un equipo de profesionales en la materia, para realizar levantamientos arquitectónicos, en planimetría y altimetría detallados, indicando niveles correspondientes y áreas exactas de cada inmueble. Este trabajo topográfico se amarrará a coordenadas magna sirgas origen oeste, este amarre se hará con un GPS de precisión y se hará el levantamiento de los vértices de la estructura exterior e interior con una estación total.

La metodología para la elaboración de los avalúos es la siguiente:

1. Visita al inmueble objeto de avalúo, deben asistir dos o tres avaluadores.
2. Investigación del mercado y/o encuestas con otros peritos.
3. Consulta de la base de datos de la Lonja de Propiedad Raíz de Caldas, la de sus Avaluadores e Inmobiliarios.
4. Análisis y aprobación de la propuesta de avalúo por parte del Comité de Avalúos.
5. Elaboración del informe, según los requerimientos de la entidad que solicite el avalúo y de acuerdo con las leyes vigentes en Colombia.

El informe de avalúos en su contenido tiene la siguiente información:

- Memoria descriptiva
- Documentación
- Consideraciones generales
- Observaciones
- Normatividad
- Descripción del sector
- Descripción del Inmueble
- Estudio de mercado
- Descripción del terreno
- Descripción de la construcción en general
- Memorias de calculo
- La Posesión
- Cuadro de la Valuación
- Registro fotográfico
- Anexos

Para la elaboración del trabajo los documentos requeridos que debe entregar el interesado del avalúo a la Lonja, son los que exige la Ley, los cuales están consignados en el art. 13 del Decreto 1420 de 1998 y que se transcriben a continuación:

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

- Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
- Copia de la cédula catastral, siempre que exista
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble o motivo de avalúo, según el caso.
- Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
- Copia del uso del suelo del predio según la reglamentación vigente del municipio.
- Ficha predial del predio que contenga la información del propietario, las áreas de terreno y construcciones, especies y/o cultivos, coordenadas y linderos

Atendiendo su amable solicitud para realizar el avalúo de los predios a adquirir por parte de la Gobernación de Caldas para la conservación del recurso hídrico, de acuerdo con el listado envido por ustedes.

PREDIO	MUNICIPIO	FICHA CATASTRAL	AREA Ha
ROBLE BONITO	RIOSUCIO	17614000100000008003300000000	15.767
LA PROMESA	RIOSUCIO	17614000100000008003900000000	22
EL MESTIZO 1	RIOSUCIO	17614000100000002005800000000	6.25
EL MESTIZO 2	RIOSUCIO	17614000100000002000100000000	4,50
EL PLACER	ANSERMA	17042000000000004015300000000	1.28
LA PEÑA	ANSERMA	17042000000000004015200000000	1.6
RURAL	ANSERMA	2-0838	1.28
LOS ARRIETES – LOA ANDES	MARULANDA	17446000100000003001600000000	73.44
LAS PALOMAS	MARULANDA	17446000200000001001000000000	104.6

VALOR REALIZACION ELABORACION DE INFORMES DE AVALUOS CORPORADOS

Este valor incluye las investigaciones para la etapa preliminar o pre factibilidad, la visita que se deban realizar al predio para la elaboración del informe final del avalúo, manutención, seguridad social del personal de la Lonja que realice la visita al predio.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

El tiempo de entrega es de 20 días hábiles, después de realizar la visita al predio, de realizar las investigaciones de mercado, y de que sea aprobado por el comité de la Lonja de Caldas que se realiza semanalmente, o el que se establezca en los términos del contrato al igual que las condiciones de las pólizas de garantía y pago de impuestos en los que se deba incurrir.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS

VALOR DEL TRABAJO

ITEM	VALOR UNITARIO	IVA 19%	VALOR TOTAL INCLUIDO IVA
RIOSUCIO			
ROBLE BONITO	$ 2.200.000	$ 418.000	$ 2.618.000
LA PROMESA	$ 2.200.000	$ 418.000	$ 2.618.000
EL MESTIZO 1	$ 2.200.000	$ 418.000	$ 2.618.000
EL MESTIZO 2	$ 2.200.000	$ 418.000	$ 2.618.000
ANSERMA			
EL PLACER	$ 2.200.000	$ 418.000	$ 2.618.000
LA PEÑA	$ 2.200.000	$ 418.000	$ 2.618.000
RURAL	$ 2.200.000	$ 418.000	$ 2.618.000
MARULANDA			
LOS ARRIETES-LOS ANDES	$ 3.500.000	$ 665.000	$ 4.165.000
LAS PALOMAS	$ 3.500.000	$ 665.000	$ 4.165.000

Si el avalúo requiere servicios adicionales como levantamientos topográficos, asesoría para valoración de cultivos especiales, estos no están incluidos dentro del valor, deberán ser sub contratados por la Lonja, previa autorización del cliente.

Si se requiere la valoración de Lucro Cesante, Daño Emergente y/ Compensaciones, Ustedes deberán suministrarla información sobre que se debe incluir en la liquidación de estos ítems y adjuntar información contable y/o tributaria del propietario y tendrá un costo adicional.

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia

En caso de que el avalúo se debe sustentar ante un juzgado, estos costos no están incluidos dentro de la tarifa del avalúo.

Cualquier inquietud al respecto sobre el trabajo a realizar y sobre la cotización con gusto será atendida, en el momento que estime conveniente.

Cordial saludo,

MONICA CUARTAS VILLEGAS
Gerente Lonja de Propiedad Raiz de Caldas

e-mail: secretaria@lonjacaldas.com
PBX: 884 2031 Telefax: 884 3239
Carrera 23 No. 25-61
Edificio Don Pedro Oficina 1205
Manizales - Colombia