05 de Septiembre de 2022

EMPRESA DE DESARROLLO TERRITORIAL URBANO Y RURAL DE RISARALDA EDUR
Director técnico
CAROLINA DEL PILAR GONZÁLEZ LEIVA
Tel. 606 3248551, *dtecnico@edur.gov.co@edur.gov.co*
Pereira.

Ref: Su oficio: PVR-DT-2302-693: ACTUALIZACIÓN DE **OFERTA SERVICIOS VALUATORIOS: Dictamen Técnico Financiero Pericial AVALÚOS CORPORATIVOS 4 PREDIOS**

La LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA, con todo respeto, presenta oferta de servicios valuatorios **DICTAMENES TÉCNICO FINANCIEROS PERICIALES AVALÚOS CORPORATIVOS DE 4 PREDIOS,** que comprende el estudio de:

1. OBJETO DEL AVALÚO: **DICTAMENES TÉCNICO FINANCIEROS PERICIALES AVALÚOS CORPORATIVOS DE 4 PREDIOS** partiendo de inspección técnica para identificar sus UAU: Unidades de Actuación Urbanística, y demás características y condiciones pertinentes para el respectivo avalúo comercial como se relacionan en el cuadro adjunto.
2. Información general y aspectos jurídicos y legales: Factura de I.P.U., Certificado de tradición inmobiliaria, Decreto que promulgó el Plan Parcial Bella Vista y sus reformas, planos y croquis de las UAU, E.P. con descripción de linderos, demás documentos referidos a cada predio
3. Aspectos normativos, contenidos en el PP respectivo o en el P.O.T. correspondiente, características del sector, vías de acceso
4. Características generales del inmueble, lote de terreno, linderos, construcciones, usos del suelo determinados por el PP o el P.O.T..
5. Calificación del inmueble, métodos valuatorios aplicables: Para la valoración de los terrenos en cada Unidad de Actuación Urbanística, UAU, es obligatorio aplicar la Metodología de Desarrollo Potencial o Técnica Residual para cada una de las UAU. De acuerdo con la Resolución 620/2008 IGAC no es aceptable para valorar terrenos sin construcciones (puesto que no se van a valorar las construcciones existentes, solo el terreno) aplicar otra metodología diferente.
6. Justificación del dictamen: metodologías según Resolución 620/20018
7. Limitaciones incidentes en el valor de la propiedad
8. Anexos: fotográfico, satelital, planimétrico
9. Sustentación del Dictamen, anexo conceptual
10. IDONEIDAD: Para la elaboración del dictamen se requiere Perito con R.A.A. registro abierto de Avaluadores en las categorías: 1-Inmuebles urbanos, Categoría 2- Inmuebles Rurales.

RESULTADO: DICTAMEN TÉCNICO FINANCIERO PERICIAL AVALÚO CORPORATIVO PREDIO EL ROCÍO ALTO EN PEREIRA, con AVALÚO COMERCIAL=VALOR RAZONABLE, ajustado a las normas NIIF, de obras adicionales realizadas y de los daños y perjuicios causados al resto de la edificación siguiendo las disposiciones en cuanto a metodologías establecidas por el INSTITUTO COLOMBIANO DE NORMAS TÉCNICAS, ICONTEC, en la Guía Técnica Sectorial, GTS-E01, y Norma Técnica Sectorial, NTS101, de conformidad con las normas del IVSC, International Valuation Standards Council, discutido y aprobado por la Dirección de Avalúos de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, LONJA INTERCAFE, que será el resultado de la aplicación del siguiente método valuatorio, según la Resolución 620/2008:

Para la valoración por zonas geoeconómicas homogéneas y para lotes sin construcción en general, se aplicará:

*"Artículo 4º. **MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL**. Es el que 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. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado".*

PRODUCTO: Se entregará documento ilustrado titulado **DICTAMEN TÉCNICO FINANCIERO PERICIAL AVALÚO CORPORATIVO PREDIO EL ROCÍO ALTO** con respaldo institucional de acuerdo con lo reglado por la Ley 1673/2013, el Decreto 556/2014, el Decreto 1420/1998, la Resolución 620/2008 y el Código General del Proceso, que servirá de herramienta administrativa, contable y financiera fácilmente actualizable cada año, según las normas NIIF. Se anexará RAA, Acta de Comité de Avaluadores y Manifestación del Avaluador en los términos exigidos por el artículo 226 del Código General del Proceso.

Los Avaluadores de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, afiliadas a ASOLONJAS, cuentan con Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A, expedidos por la Auto Reguladora Nacional de Avaluadores, A.N.A. en las categorías que se requieran para cada ejercicio valuatorio. Además, se cuenta con profesionales en las disciplinas que se requieran para avalar o respaldar los dictámenes: Arquitectura, Ingeniería Civil, Mecánica, Eléctrica, Hidráulica, Electrónica, Sanitaria, Contaduría, Derecho, Psicología, Medicina....

Formalización: Orden de prestación de servicios o contrato con mínimas formalidades.

GARANTÍA: Durante un año de vigencia, los documentos entregados son sustentables y defendibles ante cualquier instancia jurídica, administrativa, fiscal o financiera. La propuesta económica incluye la sustentación ante las instancias que lo requieran.

Tiempo: El Informe DICTAMEN TÉCNICO PERICIAL se entregará máximo en 10 días hábiles después de realizada la inspección técnico pericial, en forma consecutiva para cada informe..

PROPUESTA ECONÓMICA: $ 20.381.725, incluidas estampillas e IVA, así:

PROPUESTA ECONÓMICA PARA ELABORACIÓN DE DICTAMENES TÉCNICO FINANCIEROS PERICIALES AVALÚOS CORPORATIVOS DE 4 PREDIOS,

	PREDIO	M.I.	R.C.	ÁREA	VALOR	VALOR + IVA
1	PREDIO EL ROCÍO ALTO, ZONA DE EXPANSIÓN NORTE PLAN PARCIAL BELLA VISTA, PEREIRA, 4 U.A.U.	290-12534,	66001.0002-0000000-1042-4000000000	8.6335 Há	$ 5.525.000	$ 6.574.750
2	PREDIO Cra 26 N° 34-72 Interior 2, contiguo al CAM de Dosquebradas	294-33586	66170.0103-0000.0086.0014.000000000	3.758 m²,	$ 3.867.500	$ 4.602.325
3	PREDIO La Raquel, San Gregorio, Frailes, Dosquebradas	294-65291-65922-65923-65924-65925-65926-65927-65928-65929-65930	66170.0108.0000.0132.0001.0.0000.0000	3.181,24 m²	$ 3.867.500	$ 4.602.325
4	PREDIO Las Violetas, rural Bellavista, Zona de expansión oriental, Dosquebradas,	294-37331	66170.0002.0000.0001.0424.0.0000.0000	18.610 m²,	$ 3.867.500	$ 4.602.325
5	SUMAN LOS 4 AVALÚOS CORPORATIVOS				$ 17.127.500	$ 20.381.725

Transporte y viáticos para inspección técnica: A cargo del cliente

Atento saludo,

MbA HUMBERTO ZULUAGA VILLEGAS
AVALUADOR R.A.A AVAL4576105/2017
TODAS LAS CATEGORÍAS
DIRECTOR DE AVALÚOS

CARLINA BUITRAGO AMÉZQUITA
Directora Ejecutiva