Valorar®
es saber

Medellín, 01 de junio de 2023 **PE-20230164**

Señor
Juan Gabriel Franco Arboleda
Arquitecto Líder
Colegio Mayor de Antioquia

Propuesta económica para la realización de avalúo NIIF.

Cordial saludo,

Para nosotros es un gusto presentarle la propuesta económica para la *valoración de* **inmuebles** solicitada por usted. Estamos seguros que lograremos un excelente trabajo juntos, pues llevamos 14 años en el mercado asesorando compañías privadas y entidades públicas. Contamos con un equipo especializado con el que prestamos servicios de asesoría en inversiones básicas o especializadas.

Tenemos la capacidad de valorar todo tipo de bienes. Desde capitales inmobiliarios, enseres, maquinarias, hasta empresas, tasaciones de perjuicios e indemnizaciones, cultivos y especies vegetales, entre otros.

Valorar es saber de:
Avalúos

- Avalúos y tasaciones.
- Estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas.
- Inventarios y gestión de activos.

Consultoría pública y privada

- Estudios de plusvalía.
- Estudios de contribución de valorización para financiación de obras públicas.
- Gestión inmobiliaria para adquisición de predios y constitución de servidumbres.
- Catastro multipropósito.

Banca inmobiliaria

- Corretaje corporativo inmobiliario.

De antemano, le agradecemos la oportunidad que le brinda a nuestra compañía de ofrecerle nuestros servicios, estamos seguros que seremos un aliado importante para el cumplimiento de sus objetivos.

Cordialmente,

Miguel Molina Valderrama
Director Comercial Público

1. Descripción del servicio solicitado

Realizar el avalúo NIIF del Colegio Mayor de Antioquia ubicado en la carrera 78, 65-46 del municipio de Medellín, el cual cuenta con las siguientes construcciones:

- Lote: 20595 M2
- Edificio Fundacional Área: 6910 m 2
- Edificio de borde para el bienestar institucional 2700m2
- Edificio biblioteca Área: 1.185 m 2
- Edificio académico nuevo Área: 4.656 m 2
- Centro de acopio de Acopio de residuos sólidos Área: 48 m 2
- Rampa peatonal del edificio académico Área: 496 m2
- Rampa peatonal del edificio académico Área: 496 m2
- Rampa peatonal bloque fundacional: Área: 138m2
- Portería principal 40.14m2
- Placa polideportiva descubierta 643m2
- Cerramiento perimetral
- Vías internas
- Laboratorio de construcción y sostenibilidad de 115m2
- Granja de energía solar de 45KVA
- Sistema de iluminación de zonas verdes, vías y andenes tele gestionado
- Dos murales patrimoniales ubicados uno en el auditorio institucional y otro en el hall del edificio fundacional de la I.U. Colegio Mayor de Antioquia

La ejecución de la presente consultoría y la presentación de los informes definitivos, la realizaremos de acuerdo con la normatividad vigente nacional e internacional.

Nuestro objetivo es presentar el informe final, incluidas las tablas de avalúo, gráficas y los diferentes soportes fotográficos de los elementos más importantes, en medio físico como magnético.

2. Valor agregado

Contamos con profesionales valuadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), quienes cumplen con las disposiciones de la ley 1673 de 2013 - Profesional del avaluador. Además, Valorar cuenta con una póliza de responsabilidad civil extracontractual.

Nuestras valoraciones se elaboran bajo el criterio de un equipo multidisciplinario, los cuales conforman una mesa colegiada, encargada de aprobar el avalúo, una vez considerados los estudios y recomendaciones propuestas por los peritos avaluadores designados, los conceptos de dirección técnica y las investigaciones efectuadas para el mercado inmobiliario. Luego de ser aprobados, los avalúos pasan a un proceso de revisión por parte de la coordinación de calidad.

3. Metodología

Para el análisis utilizaremos según sea el caso, tipo y características del inmueble, alguna de las siguientes metodologías en valoración:

- Método de comparación o de mercado.
- Método (técnica) residual: aplica solo para lotes.
- Método de capitalización de rentas o ingresos.
- Método del costo de reposición.

En caso de tener un inmueble, que por sus características sea necesario aplicar otras metodologías, lo realizaremos y el avalúo será igualmente válido.

4. Información requerida

- Certificados de Libertad: requerida para el análisis de las afectaciones del inmueble. No mayor a 3 meses de vigencia.
- Escritura Pública: requerida para verificar la legalidad de la propiedad, áreas y linderos.
- Copia del impuesto predial.
- Ficha catastral: La gestiona el propietario del inmueble en las oficinas de catastro de cada municipio.
- Planos topográficos con áreas: En caso de lotes o fincas.
- Planos arquitectónicos con áreas: En caso de construcciones
- Documentos como licencias, certificados de usos de suelo, estudios topográficos, entre otros. (Si se tienen)
- Avalúos anteriores en libros, tanto del inmueble como de los murales (valor de los activos registrados en la contabilidad)
- Cámara de Comercio: en caso de ser persona jurídica.
- RUT 2023.

En caso de no proporcionar la información requerida, con previa autorización del cliente, podemos tramitarla y su valor será cargado al saldo de la propuesta comercial.

5. Tiempo estimado de entrega

Dos (02) meses, contados a partir de la entrega de la información completa, legalización del contrato y visita del inmueble.

Nota: Estos tiempos podrán variar de conformidad con las particularidades que se puedan presentar durante el ejercicio, tales como, visita al predio, información adicional que se requiera, entre otros. Lo cual será notificado al cliente previamente.

6. Inversión

Cuarenta millones de pesos M.L ($40´000.000) más IVA del 19%.

Forma de pago: Un pago equivalente al 100% del contrato con la entrega del informe de avalúo.

Nota: Esta propuesta se basa en la información suministrada por el cliente, en caso de que el contratante omita la entrega de alguna información o documentación sobre el servicio valuatorio, tanto antes como después de entregado el informe, Valorar S.A. tendrá el derecho de reconsiderar los honorarios establecidos.

En caso de requerir acompañamiento a juzgado para sustentar el trabajo realizado, su valor será de 1 SMMLV por cada vez que el profesional deba asistir.

7. **Vigencia de la propuesta:** Tres (3) mes.

8. **Detalles adicionales:**
   - Mantendremos la confidencialidad en la información suministrada.
   - Acatamos las normas de seguridad ocupacional u otras especiales que rijan su compañía.
   - En caso de requerirse, se constituirán las pólizas de garantía que sean necesarias.

En caso de petición, queja, reclamo, sugerencia o felicitación, por favor escanear el siguiente código y diligenciar el formulario o comunicarse al (4)4480727 ext 101.