Medellín, 27 de junio de 2025

Doctora
ANGÉLICA MARÍA ARIAS LOAIZA
Fondo de Valorización de Medellín
Ciudad

Asunto: Propuesta de Prestación de Servicios para la Implementación de Metodologías de Evaluación Ex Ante y Ex Post, orientadas al Cálculo del Mayor Valor Inmobiliario por Obras Públicas.

Cordial Saludo,

En atención a su amable invitación, la **Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia**, entidad gremial del sector inmobiliario en el departamento, tiene el gusto de presentar la siguiente **propuesta de prestación de servicios**. Esta tiene como objetivo implementar metodologías de evaluación ex ante y ex post para calcular el mayor valor de los inmuebles generado como consecuencia del desarrollo de obras públicas, con el propósito de facilitar la aplicación de modelos de financiación del sector público. Esperamos que esta propuesta cumpla con las expectativas del Fondo de Valorización de Medellín (FONVALMED).

1. OBJETIVO

Presentar una propuesta técnica y metodológica que contemple:

1.1 **Metodología Ex Ante.** Explicación detallada del enfoque AHP, utilizado por la Lonja de Propiedad Raíz para calcular los valores del suelo proyectados en el marco de procesos de contribución por valorización. Se entregará una guía paso a paso que permita su replicación por parte del Fondo de Valorización de Medellín en futuros proyectos.

1.2 **Metodología Ex Post.** Explicación de la metodología empleada para evaluar la influencia de las obras públicas sobre los valores de los inmuebles, utilizando técnicas de regresiones geográficamente ponderadas (GWR). Este apartado incluirá una descripción detallada del proceso y su implementación práctica, con el mismo propósito de replicabilidad.

2. PROPUESTA

2.1 ACTIVIDADES A REALIZAR

Para cumplir con los objetivos propuestos, se desarrollarán las siguientes actividades:

2.1.1 Desarrollo y documentación de la Metodología Ex Ante Aplicación del modelo AHP para la estimación de valores del suelo con proyecto, en el contexto de contribución por valorización.

2.1.2 Desarrollo y documentación de la Metodología Ex Post Aplicación de regresiones geográficamente ponderadas (GWR) para evaluar el impacto de obras públicas sobre los valores del suelo.

2.2 METODOLOGÍA

La propuesta se desarrollará en dos fases metodológicas principales:

2.2.1 Ex Ante: Explicación, documentación y sistematización del modelo AHP, incluyendo su validación en contextos reales.

2.2.2 Ex Post: Aplicación del modelo GWR y desarrollo de análisis cuantitativos para determinar la variación del valor del suelo posterior a la ejecución de obras públicas.

Ambas metodologías estarán orientadas a la generación de herramientas replicables para uso institucional.

3. DURACIÓN DEL ESTUDIO

El tiempo estimado para la ejecución de la presente propuesta y la entrega del informe final es de **90 días calendario,** contados a partir de la suscripción del respectivo contrato.

4. VALOR DE LA PROPUESTA

El valor total de los honorarios es de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000 COP), más IVA. Discriminados así:

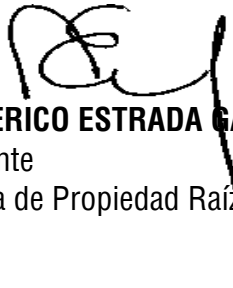
4.1 Desarrollo y documentación de la Metodología Ex Ante**: VEINTICINCO MILLLONES DE PESOS M/CTE. ($25.000.000 COP)**, más IVA**.**
4.2 Desarrollo y documentación de la Metodología Ex Post**: VEINTICINCO MILLLONES DE PESOS M/CTE. ($25.000.000 COP)**, más IVA**.**

5. FORMA DE PAGO

La facturación se realizará por el **100% del valor pactado**, contra entrega del producto final.

Quedamos atentos a cualquier observación o requerimiento adicional. Agradecemos de antemano la oportunidad de colaborar con el Fondo de Valorización de Medellín en este importante proyecto para la ciudad.

Atentamente,



FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia

La Lonja
El gremio inmobiliario

Medellín, 27 de junio de 2025

Doctora
ANGÉLICA MARÍA ARIAS LOAIZA
Fondo de Valorización de Medellín
Ciudad

Asunto: Propuesta de Prestación de Servicios para el cálculo del mayor valor del suelo generado en la comuna 14 por las obras de valorización anunciadas en 2013.

Cordial Saludo,

En atención a su amable invitación, la **Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia**, entidad gremial del sector inmobiliario en el departamento, tiene el gusto de presentar la siguiente **propuesta de prestación de servicios**. Esta tiene como objetivo estimar el mayor valor del suelo generado en la comuna El Poblado a partir de las obras de valorización anunciadas en 2013, con el propósito de analizar el impacto de estas en la zona. Esperamos que esta propuesta cumpla con las expectativas del Fondo de Valorización de Medellín (FONVALMED).

1. OBJETIVO

Estimar el mayor valor del suelo generado a partir de las obras de valorización anunciadas en el año 2013 y ejecutadas en la comuna 14 El Poblado, durante la segunda década del presente siglo. El análisis se desarrollará con base en las bases de datos propias de la Lonja, empleando técnicas econométricas como panel de datos o análisis de expertos.

2. PROPUESTA

2.1 ACTIVIDADES A REALIZAR

Estimación del mayor valor del suelo generado por las obras de valorización en esta zona, con base en metodologías econométricas previamente descritas.

2.2 METODOLOGÍA

La propuesta se desarrollará empleando metodologías econométricas como datos de panel o consulta a expertos, para determinar qué proporción del mayor valor del suelo observado en la comuna 14, fue generado por las obras de valorización anunciadas en 2013. Esto con el fin de mostrar en la práctica, el mayor valor del suelo que fue generado por el desarrollo de las obras públicas descritas anteriormente.

3. DURACIÓN DEL ESTUDIO

El tiempo estimado para la ejecución de la presente propuesta y la entrega del informe final es de **90 días calendario,** contados a partir de la suscripción del respectivo contrato.

4. VALOR DE LA PROPUESTA

El valor total de los honorarios es de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE. ($25.000.000 COP)**, más IVA

5. FORMA DE PAGO

La facturación se realizará por el **100% del valor pactado**, contra entrega del producto final.

Quedamos atentos a cualquier observación o requerimiento adicional. Agradecemos de antemano la oportunidad de colaborar con el Fondo de Valorización de Medellín en este importante proyecto para la ciudad.

Atentamente,

FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente
Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia