Pereira, agosto 21 de 2025 LPRR/283/25

Doctor
SEBASTIÁN RUÍZ SOTO
Subsecretario de Bienes y Servicios
ALCALDÍA DE SANTA ROSA DE CABAL
Santa Rosa de Cabal

Respetado Doctor:

Nos permitimos proporcionarle información sobre los servicios que nuestra Institución está en capacidad de prestarle en el campo de los avalúos de Bienes Raíces.

La Asociación Sin Ánimo de Lucro Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda, es una entidad técnico-agremiativa, que reúne en su seno a las más importantes firmas dedicadas a la profesión valuatoria de la región y su objetivo se concentra en aprovechar esa unión para dar a los usuarios del servicio una garantía de responsabilidad, seriedad y confianza.

Todo avalúo solicitado y practicado por la Lonja, se realiza por medio de una comisión quien presenta su informe al Comité de Avalúos integrado por catorce miembros, quien a su vez informa de su gestión a la Junta Directiva para que ella emita el concepto definitivo.

Los avalúos emitidos por esta entidad revisten la calidad de "**avalúo corporativo**", es decir son de participación colegida de sus agremiados.

Los informes de avalúo son presentados al solicitante en comunicación suscrita por el gerente de la entidad.

EXPERIENCIA.

La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda desde su fundación en el año 1.977, ha efectuado avalúos de bienes raíces, para todas las entidades de los sectores públicos, financieros y comerciales de la región.

LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE RISARALDA

TARIFAS SUGERIDAS.

De acuerdo con un estudio realizado, la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda está en condiciones de realizar los avalúos comerciales de acuerdo con las siguientes tarifas:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCIÓN GENERAL Y RANGO EN M2	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO
1	Avalúo Comercial	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 0 M2 a 100 M2	**$ 1.428.000**
2		Bienes inmuebles urbanos	Rango de 101 M2 a 500 M2	**$ 3.451.000**
3		Bienes inmuebles urbanos	Rango de 501 m2 a 1500 m2	**$ 4.879.000**
4		Bienes inmuebles urbanos	Rango de 1,501 m2 en adelante	**$ 7.318.500**
5		Bienes inmuebles rurales	Rango de 0 hasta 5 hectáreas	**$ 3.927.000**
6		Bienes inmuebles rurales	Rango de 5,01 hasta 50 hectáreas	**$ 7.616.000**
7		Bienes inmuebles rurales	Rango de 50 hectáreas en adelante	**$ 9.758.000**
8		intangibles especiales - Daño emergente	Por predio	**$ 916.300**
9		intangibles especiales - Lucro Cesante	Por predio	**$ 916.300**
10		Recursos naturales y suelos de protección	Por predio	**$ 4.879.000**

Estos valores tienen IVA incluido.

Nota 1: Al momento de facturar se tomará en cuenta el rango de mayor área que se presente entre el lote y la construcción del predio.

Nota 2: Cuando el avalúo requerido se realice para un predio localizado en una zona lejana o de difícil acceso y que la visita al mismo implique un día o más, la empresa contratante deberá pagar un excedente de $600.000 por día, teniendo en cuenta los gastos en los que se incurre como lo son transporte, alimentación y hospedaje, a su vez se contempla la limitación del avaluador para realizar otras funciones en el tiempo destinado para este avalúo.

DOCUMENTACIÓN.

- Carta aprobación de la cotización.
- Copia de las Escrituras de los inmuebles.
- Copia de los Certificados de tradición (Vigente).
- Copia de los recibos prediales.
- Planos con sus respectivas áreas.
- Uso del suelo para los predios rurales expedida por la Curaduría.
- Ficha predial (cuando aplique).
- Copia del Reglamento de propiedad Horizontal en caso de que aplique.
- Licencia Ambiental para predios con recursos naturales y suelos de protección.
- Resolución de CARDER para predios con recursos naturales y suelos de protección.
- Y otros que se requieran según el caso.

TIEMPO DE ENTREGA.

La Lonja de Risaralda efectuará los informes y entregará los resultados en un plazo no mayor a 20 días hábiles, contados desde la fecha de radicación en las oficinas de la Lonja, de toda la documentación requerida y la respectiva realización de la visita al predio.

FORMA DE PAGO:

50% de anticipo y el restante contra entrega del informe valuatorio. El valor debe ser consignado en la cuenta corriente del Banco GNB Sudameris N° 000601002850 o en la cuenta de Ahorros del Banco Colpatria N° 0702003804 a nombre de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda con NIT 891.410.527-1.

REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES R.A.A.

La Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda pertenece a la Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores – A.N.A., que es reconocida como entidad de autorregulación – ERA, según lo establecido mediante la Resolución 20910 de 2016 de la Superintendencia de Industria y Comercio, fue autorizada para operar por esa misma autoridad mediante resolución 88634 de 2016.

La A.N.A. tiene la misión de llevar el Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A., adelantar la autorregulación del sector, la supervisión del mercado y el control disciplinario de las buenas prácticas de los avaluadores del país.

Todos los miembros del comité de avalúos de la Lonja de Propiedad Raíz de Risaralda están inscritos en el R.A.A. y por tal motivo son idóneos y tienen la capacidad técnica y profesional para realizar y revisar los avalúos que efectué la institución.

Es importante anotar que todos los avalúos que efectúa directamente la Lonja tienen completa aceptación entre las entidades de crédito locales, nacionales e internacionales para efectos de negociaciones hipotecarias y/o prendarias; entre los organismos gubernamentales para efectos de control y vigilancia, tales como las Superintendencias Bancaria y de Sociedades y la Administración de Impuestos Nacionales y en general todas las entidades y organismos que en un momento dado exijan avalúos para cualquier objeto o finalidad.

Cordialmente,

FELIPE GÓMEZ JARAMILLO
Gerente