LPR-AV-2

PROPUESTA ECONÓMICA PARA REALIZAR UNOS AVALÚOS CORPORATIVOS DE LOS INMUEBLES Y/O MEJORAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIES VEGETALES PARA EL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN Y ELABORACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS DE DEPRECIACIÓN PARA EDIFICIOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Lonja

El gremio inmobiliario

La Lonja
El gremio inmobiliario

LPR-AV-2

Medellín, 16 de enero de 2026

Señora:
ANGÉLICA MARÍA ARIAS LOZA
Directora General
FONVALMED
Medellín, Antioquia

ASUNTO: Propuesta económica para realizar unos avalúos corporativos de los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales para el Fondo de Valorización de Medellín y elaboración de informes técnicos de depreciación para edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal.

Cordial saludo,

La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en calidad de gremio y rector inmobiliario en el departamento, con más de 55 años de experiencia en la representación, capacitación e investigación del sector inmobiliario, destacada por su aporte en la regulación y profesionalización de la actividad valuatoria en Colombia, y por su conocimiento y experiencia en la elaboración de avalúos de proyectos de alto impacto para la región y el país, se place en compartir la propuesta económica según su requerimiento:

Realizar unos avalúos corporativos de los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales para el Fondo de Valorización de Medellín y elaboración de informes técnicos de depreciación para edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal.

Ponemos a su disposición nuestra experiencia y equipo profesional, agradeciendo su confianza y atendiendo cualquier inquietud que pueda presentarse en el desarrollo del proyecto.

Atentamente,

FEDERICO ESTRADA GARCÍA
Gerente
Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

La Lonja
El gremio inmobiliario

CONTENIDO

1. **PRESENTACIÓN** 4

1.1. COMPETENCIA JURÍDICA 5

1.2. ENTIDADES QUE HEMOS ACOMPAÑADO EN SUS PROYECTOS 6

2. **METODOLOGÍA** 7

3. **ESTRUCTURA** 8

4. **ALCANCE** 11

5. **INFORMACIÓN NECESARIA** 11

6. **HONORARIOS** 12

7. **FORMA DE PAGO** 12

8. **TIEMPO DE ENTREGA** 12

PROPUESTA ECONÓMICA PARA REALIZAR UNOS AVALÚOS CORPORATIVOS DE LOS INMUEBLES Y/O MEJORAS CONSTRUCTIVAS Y/O ESPECIES VEGETALES PARA EL FONDO DE VALORIZACIÓN DE MEDELLÍN Y ELABORACIÓN DE INFORMES TÉCNICOS DE DEPRECIACIÓN PARA EDIFICIOS SOMETIDOS A RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

1. PRESENTACIÓN

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia es una entidad gremial sin ánimo de lucro, que agrupa a las personas y empresas vinculadas al sector inmobiliario en las áreas de avalúos, corretaje, administración de propiedad horizontal, administración y arrendamiento de inmuebles, promoción, gerencia y construcción de proyectos inmobiliarios.

Con más de 55 años de experiencia, actúa como orientador del negocio inmobiliario en el departamento de Antioquia, representando, profesionalizando y siendo vocero calificado ante entidades públicas y privadas. El conocimiento profundo en cada subsector que representa y especialmente en el valuatorio, le ha permitido adelantar no solo leyes que regulen la actividad, sino también participar en proyectos de gran envergadura e importancia para la ciudad y el departamento de Antioquia.

La marca del Gremio Inmobiliario Antioqueño es **símbolo de respaldo, seguridad y confianza**, posicionada con sus afiliados y grupos de interés desde el sector público y privado. Su compromiso permanente es vigilar el desarrollo armónico y equilibrado de los núcleos urbanos del departamento y propender por una mejor calidad de vida de sus habitantes, además de representar los intereses de los afiliados con un sentido colectivo.

La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia está afiliada al Comité Intergremial de Antioquia y FEDELONJAS - Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz con representatividad internacional.

1.1. COMPETENCIA JURÍDICA

Frente a la normatividad vigente:

1. Conforme a lo establecido en la **ley 1673 de 2013** por la cual se reglamenta la actividad del avaluador en Colombia, La Corporación Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con una amplia trayectoria en la realización de Avalúos, dentro y fuera del departamento de Antioquia, los cuales son elaborados con la participación de sus afiliados quienes tienen el **R.N.A** (Registro Nacional de Avaluadores) de Fedelonjas, y cuentan con la inscripción en el **R.A.A** (Registro Abierto de Avaluadores) destacándose por su experiencia en valoraciones para infraestructura vial, procesos de enajenación y avalúos de todo tipo de bienes, atendiendo altos estándares de calidad, asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia.

2. La inscripción a la **DIAN** de La Corporación Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, está enmarcada en la división 94, Actividades de asociaciones, con el código, 9411: Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores; así mismo, en nuestro objeto social, se evidencia el alcance gremial: *El objeto de La Corporación es contribuir al diseño, promoción, coordinación y perfeccionamiento del conjunto de actividades relacionadas con la propiedad raíz, con miras a ofrecer a sus miembros y a la comunidad en general garantías de moralidad, seguridad, honorabilidad y eficiencia en el desarrollo de las actividades relacionadas con este sector, y representar gremialmente a sus miembros ante el conjunto de autoridades, otros gremios y la ciudadanía.* En desarrollo de su objetivo la Corporación tiene entre otras actividades, la de prestar asesoría de interés gremial en todos los aspectos relacionados con la propiedad raíz.

3. En consecuencia, con la definición de Avalúos Corporativos del numeral 1, los cuales son los requeridos en procesos con el estado, La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cumple lo contenido en las leyes 388 de 1997 y 1564 de 2012. Igualmente, los avaluadores que participen en el proyecto, serán profesionales registrados y autorizados por La Lonja, atendiendo a lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 1420 de 1.998

1.2. ENTIDADES QUE HEMOS ACOMPAÑADO EN SUS PROYECTOS

Por su **conocimiento, experiencia y metodología**, La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia se ha convertido en una autoridad referente del sector inmobiliario dentro y fuera del departamento de Antioquia. A continuación, algunas entidades que han hecho uso de nuestros servicios:



2. METODOLOGÍA

Los Avalúos Corporativos por definición de la **Ley 1673 de 2013** son aquellos que realizan los gremios o lonjas de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. Conforme a esta Ley, en la que se reglamenta la actividad del avaluador en Colombia, la Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con avaluadores afiliados altamente calificados quienes están inscritos en el **R.A.A**(Registro Abierto de Avaluadores), y adicionalmente tienen el **R.N.A** (Registro Nacional de Avaluadores) de Fedelonjas, destacándose por su experiencia en valoraciones para infraestructura vial, procesos de enajenación y avalúos de todo tipo de bienes, atendiendo estándares de calidad, asegurando un procedimiento técnico que contempla la normatividad vigente en la materia. Así mismo, La Lonja cuenta con una amplia trayectoria en la realización de Avalúos y proyectos relacionados, dentro y fuera del departamento de Antioquia, los cuales son elaborados con la participación de sus afiliados.

Atendiendo al apartado anterior, el avalúo a realizar será de carácter **Corporativo** y la metodología obedecerá a lo dispuesto en las normas vigentes sobre avalúos, en particular la Ley 9 de 1989, ley 388 de 1997, el Decreto N° 1420 de 1998, y la Resolución 620 de 2008; el proceso valuatorio garantizará lo requerido para proyectos de infraestructura vial, la Ley 1682 de 2013 y sus normas reglamentarias: Resolución 898 de 2014 y la Resolución 1044 de 2014 y todas aquellas normas que complementen o modifiquen lo dispuesto en ellas. Igualmente deberá tener en cuenta la normatividad urbanística (POT, PBOT,EOT), y las normas, principios, reglas y procedimientos reconocidos para la realización de avalúos, en especial las Normas Técnicas Sectoriales.

Dentro de los métodos valuatorios están:

- **Método de comparación o de mercado:** Técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones serán clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

- **Método de costo de reposición:** Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

- **Método (técnica) residual:** 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. Nota: Aplica solo para lotes.

- **Método de capitalización de rentas o Ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización.

Para la estimación de la compensación tenemos:

- **Daño emergente**
  Es el perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial, en el cual se calculan los siguientes componentes:

- Notariado y registro
  - Escrituración
  - Levantamiento de limitaciones al dominio
  - Gastos de registros de escrituras.

- Desmonte embalaje y traslado de muebles
  - Traslado en el mismo municipio
  - Incluye obras civiles de instalación de muebles empotrados

- **Lucro cesante**
  Es la ganancia o provecho dejado de percibir por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición y en él se calculan los siguientes componentes:

- Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.
  Se refiere a la utilidad generada por un contrato verificado con mercado. Tomando Ingresos menos gastos del inmueble.

- Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.
  Para el cálculo del lucro cesante se tendrá en cuenta la renta neta dejada de recibir en los mismos.

- **Valor de los cultivos y especies vegetales:**
  Se tendrá en cuenta el costo de establecimiento, mantenimiento y producción de los cultivos. Se considerarán diferentes enfoques según la destinación económica y el tipo de cultivo en: Permanentes, transitorios, maderables y nativos y arbóreos.

Para construcciones sometidas a propiedad horizontal

Si no se encuentran disponibles los planos arquitectónicos, eléctricos e hidráulicos para la realización de Análisis de Precios Unitarios y Presupuestos Generales que permitan obtener Presupuestos de Obra, se propone recurrir a la realización de **Presupuestos Generales**, bajo los siguientes conceptos[1]:

> **Presupuesto de construcción:** es el cálculo anticipado, en una fecha dada, del costo de una obra o parte de ella, a partir de un diseño dado con especificaciones de construcción. Este presupuesto es elaborado por el constructor, haciendo un seguimiento de cada una de las etapas de la obra. Consta de dos partes: presupuesto general y análisis de precios unitarios.
> **Presupuesto general:** generalmente, un presupuesto consta de las siguientes partes: nombre de los capítulos y sus respectivos análisis, unidad de medida de los materiales, cantidades de obra a realizar, valor unitario por obra, valor parcial por análisis y por capítulos.
> **Análisis de precios unitarios:** es un elemento básico para la elaboración del presupuesto general. Su base de cálculo es la unidad de medida de cada ítem del presupuesto general.

Para la realización de los **presupuestos generales**, se tomarán los APU de fuentes como Construplan que es la plataforma que contiene las bases de datos de LEGIS y se define por la misma empresa como[2]:

> **Construplan** es el software de Construdata que nos permite generar presupuestos de obra a partir de la creación y almacenamiento de bases de datos de insumos, materiales, mano de obra, equipos, conformando análisis unitarios. Permite la creación, edición y modificación de la información en cada proyecto sin afectar la base de datos Matriz, además la facilidad de gestionar el AIU para cada proyecto.

> Permite la exportación de datos Project para la programación de obras, realiza simulaciones y escenarios. Cuenta además con múltiples reportes prediseñados a nivel de Capitulo, subcapítulo y actividad, con los cuales permite tomar decisiones acertadas en tiempo real.

En este escenario se tomarán los datos de áreas construidas (privadas y comunes) de los mismos reglamentos de propiedad horizontal y la información suministrada por la Empresa de Desarrollo Urbano para aquellos edificios que no cuenten en sus escrituras de Reglamento con los datos necesarios, y se realizarán presupuestos generales acorde a características observables y los datos de los reglamentos de propiedad horizontal. En el caso en que se suministren los planos arquitectónicos, deberán ser los protocolizados con el reglamento, lo que permitirá un mayor nivel de detalle del presupuesto general.

Una vez obtenidos los presupuestos generales por tipología por el equipo de presupuestadores conformados por ingenieros civiles, se pondrán a consideración de los miembros de la Junta de Avalúos Corporativos y expertos que sean arquitectos o ingenieros civiles y que tengan dentro de su trayectoria experiencia relacionada para validar los parámetros tomados en cuenta para su realización.

Posteriormente, con el costo de construcción por metro cuadrado a nuevo **por tipología**, se individualizará el costo total para cada uno de los 74 edificios. Para el siguiente paso que es obtener la depreciación, acorde a lo indicado por la Empresa de Desarrollo Urbano, se aplicará el sistema de depreciación definido en la Resolución 620 de 2008, **Artículo 3:**

> PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.
>
> Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

---

1 https://www.dane.gov.co/index.php/construccion/477-glosario-iccv
2https://www.legis.com.co/suscripcionconstruplan/p#:~:text=Caracter%C3%ADsticas%3A%20Construplan%20es%20el%20software,%2C%20equipos%2C%20conformando%20an%C3%A1lisis%20unitarios.

Las fórmulas estadísticas mencionadas en el parágrafo anterior, se encuentran en el **Artículo 37** de la misma Resolución, en donde se encuentran las ecuaciones para calcular la depreciación:

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050\ X2 + 0.5001\ X - 0.0071$

Clase 1.5: $Y = 0.0050\ X2 + 0.4998\ X + 0.0262$

Clase 2: $Y = 0.0049\ X2 + 0.4861\ X + 2.5407$

Clase 2.5: $Y = 0.0046\ X2 + 0.4581\ X + 8.1068$

Clase 3: $Y = 0.0041\ X2 + 0.4092\ X + 18.1041$

Clase 3.5: $Y = 0.0033\ X2 + 0.3341\ X + 33.1990$

Clase 4: $Y = 0.0023\ X2 + 0.2400\ X + 52.5274$

Clase 4.5 $Y = 0.0012\ X2 + 0.1275\ X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado, pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100% conservaciones basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.
Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

Y se tomarán en cuenta las tablas de Fitto y Corvini que están también en ese numeral. Acorde al Artículo 3, para estimar la depreciación se deben definir los siguientes datos:

1. Vida útil

2. Edad

3. Estado de Conservación

Estos datos se tomarán de los informes de avalúos corporativos de las unidades inmobiliarias de cada edificio, con el fin de guardar coherencia. Igualmente se tomarán en cuenta los presupuestos realizados para definir los costos de construcción de las mejoras en zonas comunes y áreas privadas libres de cada informe.

El producto final por cada edificio serán los datos de:

- Tipología

- Costo de construcción a nuevo

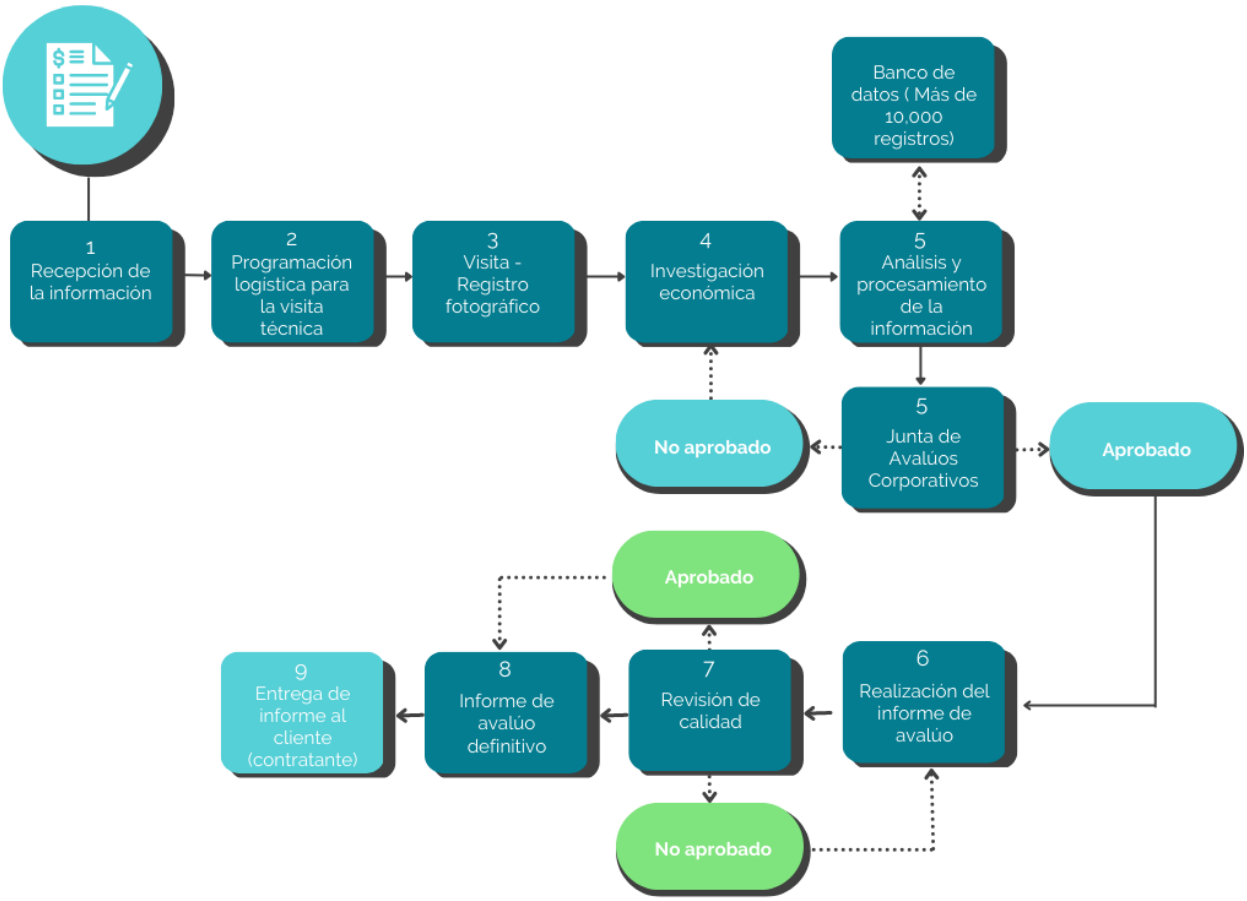
- Valor de la depreciación

Con estos datos contenidos en el informe técnico, la Empresa de Desarrollo Urbano tendrá todos los insumos para individualizar la compensación por cada predio según su coeficiente de copropiedad, acorde a lo definido por el CIDER.

3. ESTRUCTURA

El trabajo comprende la realización de **Avalúos Comerciales Corporativos**, para ello se designará una comisión valuatoria conformada por peritos avaluadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquiacon la coordinación de la Dirección de Avalúos de La Lonja, quienes una vez realizada la visita técnica al inmueble, adelantarán la investigación económica en la zona donde se localizan cada uno de los predios; una vez en oficina, consultarán el Banco de Datos de La Lonja y procesarán los datos recolectados.

Posteriormente, el encargo valuatorio será debatido en la Junta de Avalúos, organismo máximo donde se revisará el soporte técnico y se adoptarán los valores definitivos. A continuación, se puede observar el proceso de manera gráfica:



Para la realización de **presupuestos generales y cálculo de la depreciación** para los edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal, se contratarán ingenieros civiles con experiencia en la realización presupuestos, los profesionales de La Lonja que acompañan el proceso, y con la coordinación de la Dirección de Avalúos de La Lonja, quienes una vez definidos los parámetros por cada tipología, elaborarán los presupuestos.

Una vez definidos los presupuestos generales por cada tipología, se analizarán los datos con los miembros de la Junta de Avalúos Corporativos y los expertos.

Con los presupuestos generales aprobados, los profesionales procederán a calcular las depreciaciones para cada edificio y los consignarán en informes técnicos.

Los diferentes organismos de nuestra entidad que intervienen en la elaboración del avalúo corporativo son:

- **Junta de Avalúos:** Está compuesta por siete (7) destacados profesionales y dos (2) observadores de la más alta calidad y reconocimiento en el medio, con amplia trayectoria en el sector inmobiliario y la valoración, encargados de examinar a detalle la elaboración del avalúo.
- **Comité de avalúos:** Es un organismo conformado por más de 30 avaluadores afiliados a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, quienes son expertos en diferentes tipos de avalúos y bienes y conocerán el enfoque y procedimientos empleados en la valoración.
- **Dirección de Avalúos:** Encargada de brindar el soporte metodológico y técnico a los avalúos.
- **Coordinación:** Compuesta por el Coordinador del Área de Proyectos de La Lonja y un profesional de seguimiento del cronograma y control de calidad para asegurar el cumplimiento de los tiempos y los estándares requeridos.
- **Dirección de Investigaciones:** Encargada de realizar los estudios, análisis e investigaciones del sector inmobiliario, reconocida a nivel nacional por la elaboración de sus informes determinando los valores y precios. De igual forma, se encarga de administrar el Banco de Datos de avalúos siendo uno de los más destacados del país con más de 50.000 registros.
- **Dirección Jurídica:** La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia cuenta con un equipo jurídico con amplia experiencia en temas inmobiliarios, quienes asesorarán a los avaluadores durante el proceso, cuando sea necesario.
- **Peritos Avaluadores:** Participación de profesionales avaluadores expertos en todo tipo de proyectos de infraestructura y valoraciones para entidades públicas para indemnizaciones y enajenación. Afiliados a La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.
- **Profesional SIG:** Encargado de adelantar la estructuración de la información geográfica para el desarrollo de los encargos valuatorios
- **Profesionales en Ingeniería Civil:** Participación de profesionales con experiencia en realización de presupuestos.

- **Equipo de trabajo:**
  1. *Director de Avalúos*
  2. *Coordinador de Avalúos*
  3. *Avaluadores*
  4. *Profesional de investigación y Abogados*
  5. *Profesional SIG*

Nuestros profesionales, cuentan con amplia experiencia en el desarrollo de **Avalúos Corporativos**, presupuestos, aplicación de métodos de valoración y procedimientos técnicos. Adicionalmente, han participado en proyectos de infraestructura y en valoraciones para el Estado; Asimismo, los seleccionados para el proyecto se encuentran inscritos frente al **Registro Abierto de Avaluadores R.A.A.** y no han tenido sanciones. Igualmente, están afiliados a los sistemas de seguridad social y demás consagrados en las normas vigentes.

4. ALCANCE

El trabajo que adelantará La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia consiste en realizar unos avalúos corporativos para los inmuebles y/o mejoras constructivas y/o especies vegetales, requeridas para atender las diferentes necesidades que se originan para el Fondo de Valorización de Medellín y elaboración de informes técnicos de depreciación para edificios sometidos a régimen de propiedad horizontal.

De acuerdo a lo informado por el solicitante, se realizará la elaboración de:

➢ Para los avalúos corporativos:

- Realizar los avalúos comerciales corporativos para los inmuebles en el marco de la Ley 1682 de 2013
- Realizar los avalúos comerciales corporativos para las mejoras constructivas y/o especies vegetales en el marco de la Ley 1682 de 2013
- Realizar los avalúos comerciales corporativos para las indemnizaciones. (Daño emergente y lucro cesante), en el marco de la Ley 1682 de 2013
- Realizar los avalúos comerciales corporativos de especies vegetales
- Realizar los avalúos comerciales corporativos de servidumbres
- Realizar los avalúos comerciales corporativos de cerramientos
- Realizar los avalúos comerciales corporativos en el marco del Decreto 1420 de 1998

➢ Para los informes técnicos de depreciación por edificio:

- Elaboración de presupuestos por tipología.
- Individualización de los costos de construcción a nuevo por cada uno de los edificios.
- Definición de las variables edad, vida útil y estado de conservación.
- Cálculo de la depreciación para cada uno de los edificios.
- Informe técnico por cada edificio.

Notas.

- Las fechas de cálculo de los costos de construcción deberán ser definidos por FONVALMED, ya que la base de datos de Construplan se modifica cada trimestre.
- Para adelantar las valoraciones es necesaria la aprobación de la presente propuesta económica.
- Los avalúos y estimaciones se realizarán según el encargo valuatorio contenido en este documento, cualquier modificación tanto en el alcance como en la finalidad, generará la presentación de una nueva propuesta económica.
- Para el inicio de las actividades la información requerida debe ser enviada en su totalidad, acompañada de la solicitud que contenga la especificación del encargo.

5. INFORMACIÓN NECESARIA

Para la elaboración de cada uno de los Avalúos, el solicitante deberá suministrar a La Lonja Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, la información que posea de los predios a valorar:

Para la estimación de los valores de terreno, construcciones y mejoras, la información necesaria de acuerdo a la solicitud es:

- Certificados de tradición y libertad actualizados (Menos de 3 meses de expedición)
- Normatividad de cada uno de los predios y/o concepto urbanístico.
- Planos y/o levantamientos topográficos existentes de cada uno de los predios.
- Ficha Catastral o Formato impuesto predial para los predios.
- Fichas prediales
- Normatividad de cada uno de los predios a valorar.
- Estudios de títulos, estudios de tenencia, según corresponda.
- Inventario de especies vegetales

Para el cálculo de las indemnizaciones, la información necesaria de acuerdo a la solicitud es:

- Enunciar las indemnizaciones por daño emergente y lucro cesante que se requieran
- Estudio de títulos con gravámenes y limitaciones
- Contratos de arrendamiento, colillas de pago, adendas y modificaciones
- Factura servicios públicos, tipo de energía y número de contadores
- Copia recibo de impuesto predial

- Inventario para el caso de traslado de muebles y para las actividades económicas con el fin de establecer las proyecciones de las utilidades.
- Declaración de renta, certificado de existencia y representación legal para los predios que desarrollen actividades productivas y se deba adelantar la estimación de la indemnización.
- Información tributaria para verificar la declaración de renta.
- Documentos contables: Estado de resultados, balance (los que están obligados a llevarla), facturas y demás documentos que acrediten la actividad económica para el cálculo de indemnización.

Para la estimación de los valores de las mejoras y especies vegetales, la información necesaria de acuerdo a la solicitud es:

- Descripción del cultivo o especie vegetal: Nombre común, nombre científico, familia, especie, DAP, estado fitosanitario y los documentos asociados para verificar el mantenimiento de los cultivos.

Para la elaboración de cada uno de los informes técnicos, el solicitante deberá suministrar la información que posea de los edificios:

- Detalle de la solicitud que incluya la información de cada PH con las unidades inmobiliarias que los componen.
- Reglamentos de propiedad horizontal.
- Planos protocolizados en cada reglamento de propiedad horizontal (cuando aplique).
- Licencias urbanísticas y de construcción anexas al reglamento de propiedad horizontal.

Nota 1: El Contratante es el responsable del suministro de la información.
Nota 2: El tiempo estimado en el apartado TIEMPOS DE ENTREGA, se contará a partir de la recepción de la toda la información completa en su versión final, sin la cual no se adelantarán los cálculos.

6. HONORARIOS

El valor de los honorarios estimados para la realización de los avalúos es:

Concepto	Valor Unitario antes de IVA	Valor IVA	Valor por actividad IVA INCLUIDO
Avalúos comerciales corporativos de terreno, construcciones y/o especies vegetales. (Ley 1682 de 2013)	$2.520.000	$478.800	$2.998.800
Avalúos comerciales corporativos mejoras y/o especies vegetales. (Ley 1682 de 2013)	$1.950.000	$370.500	$2.320.500
Avalúos indemnizaciones Daño Emergente y/o Lucro Cesante. (Ley 1682 de 2013)	$2.120.000	$402.800	$2.522.800
Avalúos Especies Vegetales	$860.000	$163.400	$1.023.400
Avalúos Servidumbres	$3.200.000	$608.000	$3.808.000
Avalúos Cerramientos	$1.850.000	$351.500	$2.201.500
Avalúos comerciales corporativos. (Decreto 1420 de 1998)	$3.200.000	$608.000	$3.808.000
Informe técnico de depreciación por edificio	$3.660.000	$695.400	$4.355.400

Notas:

1. Los informes técnicos se realizarán con la información suministrada por el solicitante y el detalle del requerimiento,
2. Los honorarios no incluyen sustentación de los avalúos ni del componente técnico frente a instancias judiciales. En caso de requerir sustentación de los avalúos, los honorarios deberán acordarse directamente con el avaluador
3. En caso de modificarse el alcance, se modificará la propuesta económica.
4. Las modificaciones por cambio de fichas, áreas, correcciones, adecuaciones u otros conceptos que se generen por responsabilidad del CONTRATANTE se realizarán por parte del CONTRATISTA con un costo del 70% del valor por concepto en caso que requiera visita y un 30% del valor si no requiere visita.
5. En caso de existir correcciones responsabilidad del CONTRATISTA, estos no generarán ningún costo adicional y se realizarán dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes a su solicitud.

7. FORMA DE PAGO

Se realizarán facturas parciales mensuales de acuerdo con los avalúos e informes que se vayan entregando a FONVALMED y sean recibidos a satisfacción.

8. TIEMPO DE ENTREGA

Treinta (30) días hábiles a partir del momento de la visita técnica, que se adelantará una vez recibidos todos los documentos del inmueble.

Nota: Si en el momento de la visitael avaluador evidencia que la normatividad, las limitaciones o potencialidades del bien ameritan un estudio más profundo, los tiempos pueden cambiar.

Observación: La propuesta económica tiene vigencia de 90 días a partir de la fecha de envío.