10 de Junio de 2026

Señores:
MUNICIPIO DE PEREIRA

REF: COTIZACION SERVICIOS VALUATORIOS: INMUEBLES URBANOS Y RURALES.

Me permito presentar cotización de servicios valuatorios que comprende el estudio de:

1. OBJETO DEL AVALÚO: Determinar el avalúo comercial de PREDIOS URBANOS Y/O RURALES que se presentan dentro de la presente propuesta.
2. Información general y aspectos jurídicos y legales
3. Aspectos normativos, clasificación agrológica del suelo, características del sector, vías de acceso, norma urbanística del sector
4. Características generales del inmueble, lote de terreno, linderos, construcciones
5. Calificación del inmueble, métodos valuatorios aplicables.
6. Aplicación de normas de Ordenamiento Territorial.
7. Cálculo del avalúo y justificación del mismo: metodología según Resolución 620/20018
8. Limitaciones incidentes en el valor de la propiedad
9. Anexos: fotográfico.
10. Sustentación del avalúo, anexo conceptual

Avalúos de la LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA, LONJA INTERCAFE, que será el resultado de la aplicación de uno o varios de los siguientes métodos valuatorios:

1- Estudio de mercado comparativo
2- Metodología de desarrollo potencial o Técnica Residual que es la más compleja de las metodologías y se exige para lotes sin construcciones.
3- Construcciones: con método de reposición a nuevo con depreciación según estado de conservación y mantenimiento y edad de las construcciones
4- Método de Renta o capitalización de ingresos.
5- Determinar la vida útil del bien inmueble a realizar avalúo, como los años que se ha utilizado y la vida útil remanente, tomando como insumo los valores reportados en los saldos iniciales registrados en la contabilidad de la entidad.
6- Determinar los indicios de deterioro del bien inmueble a realizar avalúo, tomando como referencia los saldos iniciales registrados en la contabilidad de la entidad.

PRODUCTO: Se entregarán documentos ilustrados 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.

Contamos con avaluadores con Registro Abierto de Avaluadores, R.A.A, expedidos por las Auto Reguladoras Nacional de Avaluadores aprobadas en Colombia.

Documentos requeridos de cada predio: factura I.P.U., Certificado de tradición actualizado, última escritura de compraventa.

GARANTÍA: Durante un año de vigencia, los documentos entregados son sustentables y defendibles ante cualquier instancia jurídica, administrativa, fiscal o financiera.

Tiempo: Los informes se entregarán dentro de los (10) días hábiles siguientes a la inspección técnico pericial.

	COTIZACION SERVICIO CORPORATIVO DE INMUEBLES					
TIPO DE SERVICIO	DESCRIPCION			VALOR ANTES DE IVA	IVA 19%	VALOR TOTAL CON IVA
Avaluo Comercial	Bienes Inmuebles urbanos Rango de 0 m^2 a 100 m^2	1	UN	1.800.000	342.000	2.142.000
	Bienes Inmuebles urbanos Rango de 101 m^2 a 500 m^2	1	UN	4.500.000	855.000	5.355.000
	Bienes Inmuebles urbanos Rango de 501 m^2 a 1500 m^2	1	UN	6.500.000	1.235.000	7.735.000
	Bienes Inmuebles urbanos Rango de 1501 m^2 en adelante	1	UN	9.500.000	1.805.000	11.305.000
	Bienes Inmuebles Rurales Rango de 0 a 5 Hectáreas	1	UN	5.500.000	1.045.000	6.545.000
	Bienes Inmuebles Rurales Rango de 5 a 50 Hectáreas	1	UN	10.000.000	1.900.000	11.900.000
	Bienes Inmuebles Rurales Rango de 50 Hectáreas en adelante	1	UN	12.500.000	2.375.000	14.875.000
	intangibles especiales - Daño emergente	1	UN	2.000.000	380.000	2.380.000
	intangibles especiales - Lucro Cesante	1	UN	5.000.000	950.000	5.950.000
	Recursos naturales y suelos de protección	1	UN	6.500.000	1.235.000	7.735.000

DISPONIBILIDAD: Para visitas técnicas a partir de la aprobación de la presente cotización.

Quedo atento a cualquier inquietud,

Se firma en Pereira, a los (10) días del mes de junio de 2026.

Atentamente,

Carlina Buitrago A.

CARLINA BUITRAGO AMEZQUITA
Representante Legal.
LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA DIRECTORA EJECUTIVA