LONJA DE BOGOTA
FUNDADA EN 1945
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTA
Miembro de FEDELONJAS

70 Años
1945 2015
CONSTRUYENDO CIUDAD

MIEMBROS DE:

FEDELONJAS

REALTOR

Urban Land Institute

FloridaRealtors

MLS multiple listing service

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

ORDEN CIVIL AL MERITO

Bogotá D.C., 31 de marzo de 2021
LPRB – TÉCNICO 103-2021

Señores
ALCALDIA DE POYOYAN
SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA
Atn. CARLOS ALBERTO CÓRDOBA MUÑOZ
Secretario de Infraestructura
Ciudad

Ref: Solicitud cotización elaboración de avalúos corporativos, de los predios urbanos y rurales afectados en el desarrollo del Proyecto Vial Avenida Los Próceres (Las culturas) en el Municipio de Popayán.

Respetados señores:

En atención a la solicitud, nos permitimos remitir nuestra propuesta para la ejecución de los avalúos corporativos junto con el cálculo de lucro cesante y el daño emergente al que haya lugar de los predios descritos en su solicitud, así como la revisión de los avalúos comerciales corporativos durante la vigencia que contempla el Decreto 1420 de 1998.

En nuestra propuesta podrá encontrar los aspectos más importantes respecto al trabajo a ejecutar, los alcances del mismo, así como una breve presentación de nuestra institución.

Sin otro particular, quedamos a la espera de sus comentarios.

--

Atentamente,



_____

JULIETH VIVIANA CHAPARRO QUINTERO
Profesional de Avalúos.
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ

COTIZACIÓN AVALÚO COMERCIAL

MIEMBROS DE:
FEDELONJAS
REALTOR
Urban Land Institute
FloridaRealtors
MLS multiple listing service
CONDECORACION CRUZ DE BOYACA
ORDEN CIVIL AL MERITO

1. OBJETIVO GENERAL

Los objetivos generales de la presente propuesta son:

- Elaboración de los Avalúos Comerciales Corporativos junto al cálculo del Daño Emergente y el Lucro Cesante de sesenta y nueve (69) predios requeridos (14 urbanos y 55 rurales) para el desarrollo del **Proyecto Vial Avenida Los Próceres (Las culturas) en el Municipio de Popayán**, de acuerdo a la ley 1682 del 2013, de conformidad con la resolución 0898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el IGAC, la resolución 1011 del 29 de septiembre de 2014, de la cual se modifica parcial mente la resolución 0898 de 2.014 y el decreto No. 620 de 2008, los cuales deben contener las especificaciones exigidas por la normatividad vigente y las condiciones técnicas exigidas por la entidad.

2. ZONAS DE ESTUDIO

De acuerdo a la información suministrada por la entidad solicitante, los trabajos se realizarían en 14 predios urbanos y 55 predios rurales para el desarrollo del Proyecto Vial Avenida Los Próceres (Las culturas) en el Municipio de Popayán.

3. ALCANCES DEL TRABAJO

El desarrollo del trabajo anteriormente descrito implica la realización de las siguientes actividades:

ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS E INDEMNIZATORIOS

- Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto de Avalúo.
- Toma de fotografías que identifiquen los terreno, construcciones y mejoras objeto de Avalúo.
- Evaluación de las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial y la metodología establecida por el IGAC.
- Generación del correspondiente concepto de peritazgo dentro de los plazos establecidos.
- Realización del informe de avalúo corporativo final para cada predio con las observaciones a que hubiere lugar.
- Calculo del Daño emergente y Lucro Cesante.
- La entrega de los informes se realizará en original, firmados por el Representante Legal de la Lonja.

NOTA: Dentro del informe de avalúo se acompañarán las memorias, procedimientos, cálculos y soportes que permitan la determinación del valor comercial e indemnización del inmueble.

MIEMBROS DE:
FEDELONJAS
REALTOR
Urban Land Institute
FloridaRealtors
MLS multiple listing service
CONDECORACION CRUZ DE BOYACA
ORDEN CIVIL AL MERITO

REVISIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPOATIVOS E INDEMNIZATORIOS

- Revisiones y/o modificaciones a las que haya lugar con una justificación técnica o metodológica de los informes de avalúos comerciales corporativos e indemnizatorios de acuerdo a la ley 1682 del 2013, de conformidad con la resolución 0898 del 19 de agosto de 2014 expedida por el IGAC, la resolución 1011 del 29 de septiembre de 2014, de la cual se modifica parcial mente la resolución 0898 de 2.014 y el decreto No. 620 de 2008.

4. INFORMACIÓN Y DOCUMENTACIÓN REQUERIDA

Para el proceso contemplado se realizarán diferentes actividades técnicas de campo y oficina que garanticen con exactitud y confiabilidad la información, requiriéndose para éste la siguiente información de cada uno de los inmuebles, según lo contemplado en la Resolución 0898 de 2014 del IGAC y normas complementarias:

AVALÚOS CORPORATIVOS

- Identificación del inmueble o inmuebles a avaluar.
- Copia de la cédula catastral (si existe).
- Fotocopia simple de las escrituras de adquisición de cada inmueble (si existe).
- Fotocopia simple del certificado de tradición y libertad de fecha reciente de cada inmueble.
- Fotocopia del reglamento de propiedad horizontal, si el predio esta sujeto a este régimen.
- Definición de zonas de estudio, trazados y corredores viales.
- Cartografía a nivel predial.
- Fichas prediales con cuadros de áreas de terreno, edificaciones, cultivos, especies, anexos y coberturas.
- Inventario de edificaciones y cultivos a nivel predial.
- Convenio o gestión ante el IGAC para la obtención de los registros 1 y 2, valor potencial y Área Homogénea de Tierra.
- Copias de los contratos de arrendamiento, estados de pérdidas y ganancia de empresas o negocios, si existen.
- Cartas de presentación para los avaluadores encargados de realizar las visitas de campo.
- Acompañamiento y guía en los trabajos de campo, con el fin de obtener una correcta identificación de la zona de trabajo.
- Estudios Jurídicos, diagnósticos o levantamientos de información de los inmuebles a avaluar, en caso de su existencia.
- Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio.
- Aportar el mayor número posible de los POT, EOT Y PBOT.
- Fotografías aéreas u ortofotos de la zona a trabajar (si existen).
- Autorización de ingreso e información de la persona, con teléfonos y correo eléctronico para la coordinación de inspección y reconocimiento del inmueble.

MIEMBROS DE:
FEDELONJAS
REALTOR
Urban Land Institute
FloridaRealtors
MLS multiple listing service
CONDECORACION CRUZ DE BOYACA
ORDEN CIVIL AL MERITO

CÁLCULO DE LAS INDEMNIZACIONES

- Identificación de los beneficiarios.
- Relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y ubicación.
- Censo socioeconómico y/o información de las actividades económicas que se desarrollen en el predio y los titulares de ellas.
- Relación de muebles que deban ser trasladados.
- Indicación de plazos de entrega del inmueble y forma de pago por parte de la entidad adquiriente.
- Copias de contratos de arrendamiento, declaraciones, etc.
- Información Tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
- Documentos contables, balances, recibos, facturas, etc.
- Información necesaria adicional para efectos del cálculo de las indemnizaciones.

NOTA: Corresponde al concesionario y/o al propietario de los predios suministrar la información necesaria de manera oportuna en un plazo mayor a 5 dias después de realizada la visita para el cálculo de las indemnizaciones.

5. PARAMETROS TÉCNICOS

Dentro de los procedimientos usualmente aceptados por las diferentes instituciones y agremiaciones dedicadas a la actividad valuatoria en el medio colombiano, se aplican diferentes áreas del conocimiento donde se conjugan diferentes disciplinas y profesiones.

El resultado es el producto de aplicar diversas metodologías valuatorias contempladas en la legislación vigente en el territorio colombiano, y dentro del desarrollo se realizan hipótesis y planteamientos que son objeto de análisis por parte del avaluador conforme a su experticia y especialidad.

Las metodologías valuatorias y parámetros técnicos empleados, sustentados en la investigación realizada, el análisis y los factores que influyen en el valor de los bienes, permiten concluir o determinar el valor comercial del bien, independientemente del objeto que se le de al mismo.

Dado que la zona de estudio contempla sectores localizados en zonas urbanas y rurales, a continuación, se relacionan los métodos de valoración usualmente empleados:

- Comparación de Mercado
- De Costo o reposición para las construcciones
- De la Renta o Capitalización
- Técnica Residual - Potencial de Desarrollo.

6. PRODUCTOS A ENTREGAR

Como producto final que acompañe el informe ejecutivo de la labor realizada, se hará entrega de la siguiente información, la cual será entregada en medio impreso y magnético, según se defina con el solicitante:

MIEMBROS DE:
FEDELONJAS
REALTOR
Urban Land Institute
FloridaRealtors
MLS multiple listing service
CONDECORACION CRUZ DE BOYACA
ORDEN CIVIL AL MERITO

- Avalúo comercial e indemnizatorio corporativo de cada unidad jurídica independiente.
- Cada avalúo incluye los respectivos soportes, registros fotográficos y memorias de cálculo.

7. AVALÚOS CORPORATIVOS

A continuación, nos permitimos dar a conocer los servicios de la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE BOGOTÁ** en lo atinente a valoración inmobiliaria, así como una breve reseña del procedimiento que se sigue para la ejecución de los **Avalúos Corporativos**, que de acuerdo con lo contenido en la Ley 1673 de 19 de julio de 2013, los define como el **avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados.**

AVALÚOS CORPORATIVOS

La Institución cuenta con una tradición de 75, a lo largo de los cuales ha desarrollado múltiples labores encaminadas a fomentar el crecimiento del sector inmobiliario del país; las actividades y aportes de la institución al sector han sido reconocidos a nivel nacional a través de la Condecoración de Cruz de Plata de la Orden de Boyacá, y recientemente el Concejo de Bogotá entregó la condecoración Orden Civil al Mérito "José Acevedo y Gómez" en el grado Gran Cruz.

La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá presta un especial servicio a la comunidad, de cobertura nacional, denominado **Avalúo Corporativo**, el cual es suscrito y presentado directamente por la institución, como resultado de un procedimiento en el que interviene un avaluador comisionado ante un grupo de multidisciplinario de afiliados a la Agremiación, escogidos entre los más expertos Avaluadores en su calidad de miembros de la Junta Técnica de **Avalúos Corporativos**; dicho procedimiento puede resumirse de la siguiente manera:

La Lonja tiene un Registro de **Avaluadores Corporativos** (RAC), especialistas entre sus afiliados, que realizan Avalúos Corporativos para las categorías definidas en el artículo 5 del Decreto 556 de 2014, conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento Interno de **Avalúos Corporativos** cuya asignación se realiza por estricto reparto y de acuerdo a la especialidad de la empresa comisionada.

Corresponde a la empresa comisionada, sustentar la ponencia respectiva ante una Junta Técnica de las más altas calidades y expertos evaluadores afiliados, a quienes compete revisar, estudiar, dar directrices, incluyendo las consideraciones y anotaciones corporativas a que hubiere lugar y aprobar por unanimidad el resultado del Avalúo Corporativo.

Una vez aprobada en última instancia la respectiva ponencia de avalúo, la Lonja procede a suscribirlo e incorporarlo a los registros oficiales de la entidad.

Todos nuestros encargos corporativos se elaboran, aplicando los parámetros establecidos en las Normas Técnicas Sectoriales de la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y el Servicio de Avalúos (USN-AVSA) del

MIEMBROS DE:

FEDELONJAS

REALTOR

Urban Land Institute

FloridaRealtors

MLS multiple listing service

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

ORDEN CIVIL AL MERITO

Registro Nacional de Valuadores R.N.A. de Fedelonjas y el Instituto Colombiano de Normas Técnicas ICONTEC.

8. RECURSO HUMANO

Dada las características del proyecto, la ejecución de esta labor estará a cargo de un grupo de profesionales avaluadores, de importante experiencia en avalúos tanto a nivel privado como estatal, y en el avalúo de bienes inmuebles.

9. HONORARIOS Y FORMA DE PAGO

Los honorarios se han calculado por cada uno de los avalúos comerciales corporativos junto con el cálculo del daño emergente y lucro cesante así:

URBANOS					
ID	**MATRICULA CATASTRAL**	**MATRICULA INMOBILIARIA**	**AREA IGAC M²**	**ÁREA A AFECTAR M²**	**HONORARIOS**
1	19001010102730000000	120-98124	24.816,30	5.163	$12.000.000
2	19001010102250000000	120-201308	4.353,80	1.521,70	$7.000.000
3	19001010102250000000	120-201305	2.944,70	16,7	$ 4.600.000
4	19001010102250100000		4.361,80	124,5	$ 4.600.000
5	19001010102250100000	120-188311	5.657,80	1.964	$ 7.000.000
6	19001010102250100000		6.558,20	186	$ 7.000.000
7	19001010102250100000		5.657,80	1.980	$ 7.000.000
8	19001010102700000000	120-184944	1.036,90	850,1	$ 4.600.000
9	19001010102700100000		1.103,00	781,4	$ 4.600.000
10	19001010102700100000		1.105,30	606,2	$ 4.600.000
11	19001010102700800000	N/A	9.101,20	1.911	$ 7.000.000
12	19001010102700100000	120-195683	30,40	30	$ 4.600.000
13	19001010102700100000	120-195682	30,40	30	$ 4.600.000
14	19001010102700000000	120-188310	72,40	72	$4.600.000

Honorarios totales predios urbanos **OCHENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 83.800.000)** a los cuales al momento de facturar se les adicionara el IVA de ley.

MIEMBROS DE:

FEDELONJAS

REALTOR

Urban Land Institute

FloridaRealtors

MLS multiple listing service

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

ORDEN CIVIL AL MERITO

RURALES					
ID	MATRICULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA IGAC M²	ÁREA A AFECTAR M²	HONORARIOS
1	19001000100060900000	120-87036	131.323,10	3.646,60	$9.000.000
2	19001000100060900000	120-104495	14.777,50	323,00	$5.500.000
3	19001000100061100000	120-122957	6.261,50	24,00	$5.500.000
4	19001000100061100000	120-122952	836,20	61,50	$5.500.000
5	19001000100061100000	120-122956	806,80	137,50	$5.500.000
6	19001000100061700000	120-96527	8.897,20	526,60	$5.500.000
7	19001000100062200000	120-178860	41.937,70	354,60	$9.000.000
8	19001000100061900000	120-96178	31.613,00	23,00	$7.500.000
9	19001000100060300000	120-5826	314.793,60	1.737,50	$15.000.000
10	19001000100061600000	120-159867	53.636,20	801,80	$15.000.000
11	19001000100060800000	120-159868	52.866,30	565,60	$7.500.000
12	19001000100062600000	120-173446	1.932,90	113,50	$5.500.000
13	19001000100061700000	120-98122	591,90	9,30	$5.500.000
14	19001000100062600000	120-173445	4.023,30	113,90	$5.500.000
15	19001000100061700000	120-98123	335,28	14,30	$5.500.000
16	19001000100062300000	120-172671	1.939,20	160,10	$5.500.000
17	19001000100060800000	120-103689	1.518,30	123,80	$5.500.000
18	19001000100061100000	120-173043	173.043,00	25,30	$7.500.000
19	19001000100060800000	120-103688	1.629,20	157,60	$5.500.000
20	19001000100061700000	120-109856	10.274,00	130,10	$5.500.000
21	19001000100061100000	120-178859	173.043,20	8.919,10	$5.500.000
22	19001000100063400000		56.745,30	827,80	$5.500.000
23	19001000100062600000		48.533,60	2.415,60	$9.000.000
24	19001000100062500000	120-186825	3.331,40	744,30	$5.500.000
25	19001000100062000000	120-180042	939,20	383,00	$5.500.000
26	19001000100062000000	120-181173	1.123,80	481,60	$5.500.000
27	19001000100062000000	120-181172	1.045,00	444,50	$5.500.000
28	19001000100062500000	120-186825	957,00	83,30	$5.500.000
29	19001000100062700000		3.366,10	619,00	$5.500.000
30	19001000100062200000	120-179753	1.004,60	327,80	$5.500.000

MIEMBROS DE:
FEDELONJAS
REALTOR
Urban Land Institute
FloridaRealtors
MLS multiple listing service
CONDECORACION CRUZ DE BOYACA
ORDEN CIVIL AL MERITO

RURALES					
ID	**MATRICULA CATASTRAL**	**MATRICULA INMOBILIARIA**	**AREA IGAC M²**	**ÁREA A AFECTAR M²**	**HONORARIOS**
31	19001000100062200000	120-186973	2.614,00	58,20	$5.500.000
32	19001000100062000000	120-181596	1.101,00	5,80	$5.500.000
33	19001000100061700000	120-104459	303,00	28,50	$5.500.000
34	19001000100062000000	120-181595	1.104,70	396,80	$5.500.000
35	19001000100062000000	120-181599	7.009,30	5.842,70	$5.500.000
36	19001000100061400000	120-54759	397.856,00	889,30	$15.000.000
37	19001000100061900000	120-199464	169.685,30	4.085,30	$9.000.000
38	19001000100062400000	120-180562	10.073,30	9.205,80	$5.500.000
39	19001000100061300000	120-120653	94.444,10	3.386,10	$9.000.000
40	19001000100061300000	120-128671	1.518,70	1.308,00	$5.500.000
41	19001000100061300000	120-128672	1.516,70	1.207,10	$5.500.000
42	19001000100061300000	120-61351	1.526,40	1.172,10	$5.500.000
43	19001000100061300000	120-128674	1.592,60	992,60	$5.500.000
44	19001000100061300000	120-128675	1.497,80	808,50	$5.500.000
45	19001000100061300000	120-128676	1.491,10	833,10	$5.500.000
46	19001000100061300000	120-128677	1.487,50	885,90	$5.500.000
47	19001000100061300000	120-128678	1.775,10	1.134,70	$5.500.000
48	19001000100061300000	120-128679	1.498,00	52,10	$5.500.000
49	19001000100061300000	120-128680	3.017,90	598,50	$5.500.000
50	19001000100061300000	120-128681	3.417,30	175,70	$5.500.000
51	19001000100061300000	120-128682	12.232,70	15,30	$5.500.000
52	19001000100062600000	120-131151	53.253,00	598,15	$5.500.000
53	19001000100063100000		3.147,00	175,70	$5.500.000
54	19001000100061900000	120-180387	14.651,00	15,20	$5.500.000
55	19001000100063400000		50.807,00	62,42	$7.500.000

Honorarios totales predios rurales **TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE ($356.500.000)** a los cuales al momento de facturar se les adicionara el IVA de ley.

Nota: La presente oferta de servicios no contempla el avalúo de negocio alguno que se desarrolle sobre los inmuebles objeto de avalúo, ni el Good Will del negocio, ni el Know How, ni la elaboración de levantamientos topográficos, ni la elaboración de estudio de títulos de ninguna de las propiedades, ni avalúo de maquinaria y equipo, cultivos, muebles

y enseres.

Ni el avalúo de muebles y enseres, obras de arte, joyas, orfebrería, artesanías, muebles con valor histórico, cultural, arqueológico o paleontológico.

Ni la valoración de títulos mineros o los volúmenes de minerales para la extracción minera, ni el valor de las proyecciones de material de extracción.

Nota: La presente oferta de servicios corresponde a un paquete de avalúos, por lo que la solicitud debe hacerse sobre el total de inmuebles aquí cotizados, en el caso en el que sean requeridos solo algunos de los predios, se deberán evaluar nuevamente los honorarios.

NOTAS:

- Los gastos derivados por concepto de cartografía digital y análoga y documentación jurídica escrituras y certificados de tradición y libertad y demás no se encuentran contemplados dentro de los honorarios establecidos en la presente propuesta.
- Los valores anteriores contemplan en su totalidad, los costos totales derivados de la prestación del servicio (pólizas, transporte, desplazamiento, alojamiento, viáticos, etc.)
- Los honorarios de la valoración de las indemnizaciones, es constante y su ejecución y entrega es posterior a la aprobación del avalúo comercial de cada predio.
- Las revisiones o ajustes de los avalúos por cambios o modificaciones en la información (ficha o plano entregada después de realizada la junta tecnica), que requiera de trabajo de campo, será cobrado al 50% de los honorarios propuestos.
- Después de recibido el informe, la LPRB estará en disposición de atender las observaciones del solicitante, mediante comunicado escrito, con todos los documentos técnicos de soporte, durante los siguientes dos (2) meses a la fecha de aplicación del informe de Avalúo Comercial Corporativo y hasta por una vez dentro de este término. A partir de la solicitud de revisión la LPRB necesita 15 días hábiles, tiempo necesario para hacer la verificación del requerimiento y proceder con la respuesta.

10. FORMA DE PAGO

PARA LOS AVALÚOS CORPORATIVOS

Cincuenta por ciento (50%) como pago anticipado, una vez aceptada la propuesta
Cincuenta por ciento (50%) antes de la entrega de los informes de avalúo.
Solicitar al correo de tecnico@lonjadebogota.org.co la elaboración de la factura por el 50% de los honorarios y cancelar este valor ya sea or cheque o consignación a la Cuenta Corriente No. 410-62298-8 del BANCO PICHINCHA a nombre de LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOGOTÁ con NIT. 800.098.270-5. Comprometiéndose a cancelar el saldo antes de la entrega del informe valuatorio. Una vez cancelado el valor del anticipo se deberá hacer

llegar dicho soporte del pago a los siguientes correos tecnico@lonjadebogota.org.co; direcciontecnica@lonjadebogota.org.co ; avaluos4@lonjadebogota.org.co

MIEMBROS DE:

11. PLAZO DE EJECUCIÓN

El total de los avalúos, deberán ser solicitados bajo un solo paquete, en una misma solicitud, estimando un plazo de entrega de treinta (30) días hábiles después de realizar la visita técnica.

FEDELONJAS

12. VIGENCIA DE LA PROPUESTA

La presente propuesta tiene una vigencia de sesenta (60) días.

REALTOR

13. CONFIDENCIALIDAD

Durante el tiempo de ejecución del trabajo y la vigencia de los avalúos, se conservará la mayor confidencialidad sobre los resultados y sigilo profesional frente al personal subalterno de la firma contratante y frente a terceros.

Urban Land Institute

FloridaRealtors

MLS multiple listing service

CONDECORACION CRUZ DE BOYACA

ORDEN CIVIL AL MERITO