PROYECTO:

ESTUDIOS Y DISEÑOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UN MERCADO PESQUERO EN EL SECTOR LA RAMPA Y OTRAS ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DEL DISTRITO MALECÓN DENTRO DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA

ESPECIFICACIONES TECNICAS

JUNIO DE 2021

1. GENERALIDADES

En general este proyecto se soporta en los productos generados a partir de Contrato Interadministrativo 1000-20, el Contrato de Prestación de servicios profesionales y de Apoyo a la Gestión No. 2256 de 2020 y los Estudios y Diseños “Construcción de la Protección de la Margen Derecha del Río Magdalena en el Municipio de Barrancabermeja”, no solo a nivel de estudios y diseños, también dentro del análisis de la zona de influencia del muelle, planteando proyectos que generaran nueva infraestructura, los cuales también fortalecerán la estrategia de posicionamiento, identidad y reasentamiento de las poblaciones vulnerables del sector, con lo cual se propone la actualización o la formulación de nuevos productos para la construcción de edificaciones y espacio público de alto impacto positivo en la ciudad, esto ante la necesidad que tiene el territorio de sumar espacios comunitarios relevantes toda vez que Barrancabermeja es un referente en la escala territorial regional, necesitando desarrollar proyectos de integración comunal para la cultura, el comercio, la tecnología, la economía y el turismo entre otras dimensiones sociales.



Las principales acciones por desarrollar se basan en la recuperación del sector La Rampa, labores relacionadas con la infraestructura vista desde lo técnico, predial, social, jurídico, económico, ambiental y de identidad, esto como base fundamental de las estrategias de reasentamiento que se plantean paralelas a los proyectos estratégicos del Distrito, principalmente del Distrito Malecón.

Con estas actividades también se apoyan las acciones aprobadas por el Concejo Distrital de Barrancabermeja en el Acuerdo “POR MEDIO DEL CUAL SE DECLARA LA EXISTENCIA DE CONDICIONES DE URGENCIA POR RAZONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, Y SE AUTORIZA AL ALCALDE PARA LA ADQUISICIÓN VÍA EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA, DE LOS PREDIOS REQUERIDOS PARA LA EJECUCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ESTRATÉGICA DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA”.

2. **Componente 2: SERVICIOS DE AVALUOS COMPLEMENTARIOS PARA LA ADQUISICION DE PREDIOS RELACIONADOS CON EL DISTRITO MALECON DENTRO DE LOS PROYECTOS ESTRATEGICOS DEL DISTRITO DE BARRANCABERMEJA.**

Los siguientes conceptos los incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, dentro del marco legal unificado para la ejecución de avalúos:

“Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones de ser procedente.

Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien”.

La Ley 1673 del 19 de julio de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”, define:

“a) Valuación: Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;
b) Avalúo Corporativo: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;
c) Avaluador: Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;
d) Registro Abierto de Avaluadores (RAA): Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;
e) Sector Inmobiliario: Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades: Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios”.

De acuerdo con las definiciones anteriores el avalúo es un instrumento para determinar el valor de un inmueble, construcción o terreno; el cual recoge toda la información del mismo, incluyendo los títulos de dominio, ubicación, tamaño, calidad de construcción, vida útil y las características necesarias, para determinar el valor de mercado, el cual es utilizado como referencia en el proceso de compra o venta; y debe ser realizado por un profesional idóneo (Avaluador), legalmente registrado conforme lo estipula la ley.

Bien Inmueble: Bien inmueble, bien raíz o propiedad raíz. Se refiere al terreno y a las construcciones permanentes edificadas.

Clasificación del suelo: La clasificación del suelo es urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento para tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación.

Métodos valuatorios:

La finalidad de la valuación inmobiliaria es la estimación y obtención de un valor de mercado o precio por el que factiblemente se vendería un inmueble en un mercado de libre oferta y demanda. Existe una amplia bibliografía, respecto a los métodos para la valuación de activos inmobiliarios, sin embargo, el mercado inmobiliario se enfoca fundamentalmente en 4 métodos, lo cuales son aplicables en Colombia y se explican a continuación:

Método de comparación o de mercado:
Esta técnica valuatoria busca establecer el valor comercial de un bien inmobiliario, por medio de la comparación con otros bienes similares de los cuales se conoce el precio por haber sido objeto de transacciones recientes, bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

Las características de las operaciones identificadas se comparan a la de la propiedad objeto de estudio bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc., con el objetivo de definir un rango de valores basado en una unidad de valor para compararse. En mercados activos con suficientes comparables aplicables, este enfoque es una medición adecuada del valor que mejor reflejar el comportamiento del mercado.

Método de capitalización de rentas o ingresos:
De acuerdo con la definición del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, esta técnica valuatoria 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 o interés. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien.

Método de costo de reposición:
Este método se utiliza en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.
Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, 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. Utilizando la siguiente fórmula:

$Vc = \{Ct – D\} + Vt$

En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno

La 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.

Método (técnica) residual:
De acuerdo con la definición que incorpora el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, este método busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a través de la estimación del 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 determinar 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. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Cálculo del Lucro Cesante y el Daño Emergente:

DAÑO EMERGENTE: Es el perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

LUCRO CESANTE: Es ganancia o provecho dejado de percibir por el término de 6 meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

En general los factores a tener en cuenta en este cálculo serán (se podrán incluir los adicionales que se consideren y que la ley permita):

<table>
<tr><td rowspan="2">Valor del terreno</td><td rowspan="7">DAÑO EMERGENTE Es el perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.</td><td>Factor por trámites legales (Notariado y registro)</td></tr>
<tr><td>Factor por mudanza</td></tr>
<tr><td rowspan="6">Valor de la construcción</td><td>Factor por auto relocalización de arrendatarios (y Subarrendatarios)</td></tr>
<tr><td>Factor por Desconexión y/o traslado de servicios públicos</td></tr>
<tr><td>Factor por impuesto Predial</td></tr>
<tr><td>Factor Por Reposición de vivienda</td></tr>
<tr><td>Factor Por Gastos de Publicidad</td></tr>
<tr><td rowspan="2">LUCRO CESANTE
Es ganancia o provecho dejada de percibir por el término de 6 meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.</td><td>Factor por renta</td></tr>
<tr><td>Factor por perdida de actividad Económica</td></tr>
</table>

Para calcular estos ítems se tendrá en cuenta la siguiente información básica:

•Identificación de los beneficiarios
•Encuestas o estudios socioeconómicos en la zona realizados por la entidad estatal que expropia
•Inventario de muebles del inmueble expropiado que deben ser trasladados
•Contratos de arrendamiento del inmueble
•Información tributaria (declaraciones de renta, etc)
•Documentos contables o demostración de ingresos y egresos
•El cálculo se hará con la documentación entregada por el propietario.

Aspectos técnicos:

Se requiere contratar los servicios de avalúos comerciales corporativo de bienes inmuebles, expedición del diagnóstico técnico y certificado de existencia y habitabilidad, para lo cual solicita que el proponente cumpla con los siguientes requisitos:

1. El proponente deberá garantizar que su servicio sea oportuno, eficaz, eficiente y de calidad al momento de requerirse.

2. El oferente de estos servicios será una lonja inmobiliaria o similar y/o corporación de avaluadores, esto con el fin de garantizar el cumplimiento de los requisitos de avalúos corporativos para adquisición de inmuebles considerados de utilidad por entidades públicas.

3. Los precios unitarios de los servicios ofrecidos deben incluir todos los costos en que pueda incurrir el proponente, para cumplir a cabalidad con sus actividades, incluyendo: impuestos, tasas y contribuciones legalmente establecidas a cargo del contratista, así como gastos de transporte, aportes parafiscales del personal a cargo del proponente, seguridad para el personal que se desplace a la zona de estudio.

4. El proponente deberá designar a una persona responsable de la gestión del contrato, que coordine eficazmente su ejecución al interior de la empresa a fin de brindar una mejor atención y prestación del servicio al Distrito y deberá anexar en la propuesta la hoja de vida de quien hará las veces de encargado de atender la cuenta.

5. Deberá contar con avaluadores profesionales con especialización y/o maestría, con tarjeta profesional vigente y con experiencia no menor a CINCO (5) años en avalúos para el sector público. También debe contar con un equipo integral que pueda evaluar la información arquitectónica, el valor patrimonial de los inmuebles, la ficha topográfica, información social, ficha jurídica (estudio de títulos) como mínimo.

6. Deberá acreditar la conformación de un equipo compuesto por mínimo tres (3) peritos Avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Los profesionales presentados deberán cumplir con el perfil anteriormente indicado, certificado por la Ley del Avaluador - Ley 1673 de 2013 – Reglamentada por el Decreto Nacional 556 de 2014.

Obligaciones generales del contratista:

1. El contratista se compromete a mantener los precios ofertados en la propuesta, durante la ejecución del contrato.

2. El contratista deberá llevar un control sobre la ejecución del contrato, con el fin de no sobrepasar el monto de este en ningún momento. En el evento de que el contratista suministre más del valor contratado, lo hará a su cuenta y riesgo, y el Distrito no asumirá ningún costo adicional.

3. El contratista deberá tener disponibilidad permanente para atender los requerimientos de la supervisión, dando cumplimiento a los tiempos de entrega de acuerdo con la necesidad.

4. Garantizar la idoneidad profesional y experiencia del grupo profesional encargado de la ejecución del contrato.

5. Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la ejecución de las actividades.

6. El contratista deberá garantizar la disponibilidad necesaria del recurso humano y de los equipos requeridos para la realización de las actividades, tales como: Computadores, cámaras fotográficas, transporte y demás elementos requeridos para la completa y eficiente ejecución del contrato en los tiempos estipulados.

7. Mantener en reserva la información que obtenga y conozca en ocasión y en desarrollo del contrato, haciendo extensiva esta obligación a las personas que intervengan por cuenta del contratista en su ejecución, aplicando a cabalidad el Código De Conducta Del Valuador NTS S 04.

8. El contratista será responsable de los pagos de los conceptos de aportes parafiscales, sistema de pensión y salud de los trabajadores que utilice para la ejecución del contrato.

9. Presentar al final de la gestión un informe consolidado, de todas las actividades ejecutadas en el desarrollo del contrato. Este documento es propiedad del Distrito de Barrancabermeja. Prohibida su reproducción por cualquier medio, sin previa autorización del Alcalde Distrital.

10. Asistir a las reuniones programadas, relacionadas con el objeto de la contratación.

11. De cada una de las reuniones que se lleven a cabo se levantará un acta firmada por los participantes, cuyo original reposará en la carpeta del contrato.

12. Informar oportunamente sobre situaciones excepcionales que se presenten en el desarrollo de las actividades específicas que requieran el pronunciamiento por parte de la Supervision.

13. Entregar la documentación requerida de acuerdo con las especificaciones correspondientes, confrontando en todo caso la información técnica levantada en terreno, información catastral, urbanismo, de tal forma que exista correlación con los documentos presentados (avalúos y documentos jurídicos).

14. Notificar el Plan de Trabajo con cronograma semanal de los avalúos y diagnósticos técnicos a realizar, el cual debe contener la información del inmueble, la fecha de la visita para realizar las actividades y la fecha de entrega del informe de avalúo y demás documentos.

15. El contratista debe tener la capacidad de realizar la cantidad de avalúos y diagnósticos técnicos, en el momento que sea solicitado.

16. El contratista se compromete a cumplir, además de las obligaciones inherentes a la naturaleza del contrato, las derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad.

Requisitos del informe de avalúo y demás documentos:

1. Presentar los documentos debidamente elaborados y suscritos por el personal calificado en cada caso.

2. El dictamen del avaluador sobre el valor del bien inmueble deberá estar basado en información clara y fidedigna, la cual se registrará en un informe escrito (Informe de Avalúo), que debe contener mínimo los siguientes aspectos:

- Aspectos generales del bien avaluado: Identificación básica del inmueble, dirección, linderos, información de la construcción, entre otros.
- Identificación del beneficiario de la compensación económica a título de subsidio (Nombres, cédula de ciudadanía, unidad social y AHDI).
- Debe indicar el valor catastral del bien inmueble.
- Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.
- Aspectos jurídicos del inmueble.
- Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.
- Debe contener un acápite con una introducción general que describa el entorno donde se encuentra el bien inmueble: información acerca de las vías principales de comunicación, equipamiento público (Colegios, hospitales, centros de salud, parques, Centros Comerciales, edad del inmueble, etc).
- La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
- La determinación del valor.
- Registro fotográfico que identifique el predio.

- En caso de que la metodología del avalúo utilice índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la (s) fuentes donde fueron tomadas.

3. La vigencia de los avalúos no podrá ser inferior a un año.

4. Anexar al informe de avalúo el certificado vigente del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de quien lo realiza.

5. El contratista deberá entregar el informe de avalúo final de cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar, en un plazo máximo de tres (3) días hábiles, después de la fecha de la programación enviada a la supervisión.

6. Así mismo deberá entregar diligenciados los formatos F29: “Diagnóstico Técnico y Certificado de Existencia y Habitabilidad del Inmueble” y F30: “Inventario de la Vivienda”, en los mismos términos del punto anterior, con el correspondiente registro fotográfico.

- El contratista deberá entregar, cuatro (4) ejemplares en original de los informes de avalúo y demás documentos diligenciados, impresos y en medios magnéticos (CD), incluyendo fotografías de los bienes objeto del avalúo.

7. El contratista deberá garantizar que sus avalúos estarán sujetos a los siguientes criterios:

- Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
- Certeza de fuentes: La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
- Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
- Integridad y Suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información técnica que permita a un tercero concluir el valor total de avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
- Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían.
- Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas en el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

8. En todo caso el contratista deberá ajustarse al procedimiento y demás criterios establecidos en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008, y demás normatividad vigente o que la modifique.

Aspectos regulatorios:
En materia de avalúos existe suficiente normatividad en Colombia, y especialmente en lo relacionado con la elaboración de avalúos para entidades del Estado; así como sobre las responsabilidades del avaluador y el código de conducta. Igualmente, existen normas técnicas sectoriales aplicadas a la actividad valuatoria y el servicio de avalúos.

La normativa vigente aplicable:

✓ Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2011.

✓ Circular 060 del 19 de diciembre de 2005, emitida por la Contaduría general de la Nación.

✓ Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.

✓ Ley 734 de 2002: Código Disciplinario Único del Servidor Público.

✓ Ley 9 de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones"

✓ Ley 388 de 1997, conocida como la “Ley de Desarrollo Territorial”, para diferenciarla de la “Ley de Ordenamiento”.

✓ Resolución IGAC 898 2014 y en este orden de ideas, en el capítulo III de la ley 9 de 1989 y en las leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, se establece el procedimiento para la adquisición de predios por enajenación voluntaria y por expropiación por vía judicial.

✓ Decreto 1420 de 1998 y las Resolución del IGAC No. 620 del 23 de septiembre de 2008, establecen la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales.

Arq. EDDIE RUIZ ANAYA
CPS APOYO SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA