acueducto
AGUA Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ

SOLICITUD DE UN TRÁMITE DE CONTRATACIÓN
"CONSULTORÍA"

"DIRECTA"

25200-2018-**01849**
Bogotá, 31 de octubre de 2018

ACUEDUCTO DE BOGOTÁ E.S.P.
DIR. CONTRATACIÓN Y COMPRAS
PROCESOS DE CONTRATACIÓN
FECHA 02 NOV 2018 HORA 10:00
SUJETO A VERIFICACIÓN
RECIBIDO:

PARA: **Fabio Mauricio Cardona Arias**
Director de Contratación y Compras

DE: **Uriel Gómez Sanabria**
Gerente Corporativo de Sistema Maestro

ASUNTO: "Elaboración de avalúos comerciales para predios de propiedad de la EAAB-ESP".

Solicito se sirva adelantar el trámite de contratación del proceso cuyo objeto se describe en el asunto, de acuerdo a la siguiente información:

1. Número del CDP: **1600045778**
2. Número de la solicitud de pedido: **6000024118**
3. Imputación presupuestal de: Funcionamiento
4. Los costos del servicio se deben transferir al centro de costo: 2520002
5. Número del grupo en el plan de contratación:, ó número y fecha del acta del comité corporativo en el cual fue aprobada la inclusión del proceso en el plan de contratación **Aprobado el 3 de octubre en comité corporativo en el cual incluyeron el proceso en el plan de contratación.**
6. Código de la ficha del sistema de gestión de infraestructura: **No Aplica**
7. Archivo HTML del SAI ó cotizaciones que sean soporte del presupuesto. **No Aplica**
8. PRESUPUESTO OFICIAL elaborado en el formato M4FB106F29 y FORMULARIO No. 1 "Lista de Cantidades y Precios Unitarios". **Ver Anexo**
9. Matriz de Riesgos Previsibles del proceso en físico y medio magnético. **Ver Anexo**
10. Visto bueno de la Gerencia de Tecnología. **No Aplica**

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

11. Formato de evaluación técnica un invitado. **Ver Anexo**

12. Formato de creación de acreedores en original. **Ver Anexo**

13. Oferta en original. **Ver Anexo**

14. Carta de presentación de la oferta en original. **Ver Anexo**

15. Hoja de vida de la función pública en original. **Ver Anexo**

16. Documento de constitución del consorcio o unión temporal en original cuando aplique. **No Aplica**

17. Certificado de existencia y representación legal con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días. **Ver Anexo**

18. Fotocopia de la cédula de ciudadanía del representante legal o persona con quien se suscribirá el contrato. **Ver Anexo**

19. Certificación de cumplimiento de obligaciones con los sistemas generales de seguridad social y aportes parafiscales. **Ver Anexo**

20. Certificación de la inscripción ante la dirección de impuestos distritales (RIT). **Ver Anexo**

21. Identificación tributaria (RUT). **Ver Anexo**

22. Certificado de responsables fiscales. **Ver Anexo**

23. Certificación antecedentes de la Personería. **Ver Anexo**

24. Certificado de antecedes disciplinarios. **Ver Anexo**

25. Certificado de antecedentes judiciales. **Ver Anexo**

26. Compromiso anticorrupción en original. **Ver Anexo**

27. Certificado de Inspección, vigilancia y control expedido por la autoridad competente para personas sin ánimo de lucro, domiciliadas en el Distrito Capital. **No Aplica**

28. Para el caso de proponentes extranjeros consulte con la Dirección de Contratación los documentos a aportar. **No Aplica**

29. Datos del invitado sugerido:

    Nombre de la Empresa ó de la Persona Natural: **CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ – LONJA INMOBILIARIA DE CUNDINAMARCA.**
    NIT 860016830-7
    Nombre del Representante Legal: GLORIA YAMILE BONILLA CHAUVEZ
    C.C del Representante Legal: 20323383 de Bogotá

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

Teléfono: 6225173 - 7495786
Correo electrónico:info@camarapropiedadraiz.com,
vicepresidencia@camarapropiedadraiz.com
Dirección: Carrera 48 No 103B – 23 – Tels: 6225173 – 7495786.

30. Estudios previos

Atendiendo lo establecido en el Manual de Contratación vigente, a continuación se detalla los lineamientos generales y específicos para surtir el presente proceso precontractual:

INFORMACIÓN GENERAL DEL PROCESO

Tipo de Contrato: Consultoría

Modalidad de selección: Directa

Proyecto: Reparto de utilidades al Distrito en modalidad de pago en especie.

Responsable del proyecto: Dirección de Bienes Raíces de la EAAB-ESP.

Macroproyecto: No aplica

OBJETO

a) Objeto del contrato: "Elaboración de avalúos comerciales para predios de propiedad de la EAAB-ESP".

b) Ubicación de la ejecución del proyecto: El proyecto se llevará a cabo en la ciudad de Bogotá, los avalúos se practicarán sobre predios de propiedad de la Empresa, en suelos de expansión urbana, urbano y rural (eventualmente).

c) Descripción del proyecto: El proyecto se puede sintetizar de la siguiente manera:

1. Inventario de predios que son propiedad de la EAAB-ESP y se encuentran en el ámbito geográfico destinado al desarrollo de obras públicas de infraestructura vial para el Distrito.

2. Realización de estudios de títulos, con el objetivo de sustentar la titularidad de la Empresa sobre los predios, adicionalmente describir las diferentes figuras por las cuales se dio la adquisición de los mismos.

3. Solicitud de los respectivos conceptos de norma urbanística que aplique a cada uno de los predios, dichas solicitudes se hacen a las entidades competentes.

4. Elaboración de estudios técnicos, éstos abarcan el análisis de áreas y afectaciones de diferentes índoles que recaen sobre los predios objeto de estudio, como resultado de dichos estudios se tendrán informes técnicos predio por predio, soportados mediantes fichas prediales (planos).

5. Con los estudios jurídicos, obtención de conceptos de norma urbanística y estudios técnicos, se realizará el proceso de solicitud de avalúos comerciales, entrega de los mismos, control de calidad, aprobación por parte de la mesa técnica y entrega a grupos de trabajo.

6. Elaboración de escrituras y entrega de los predios.

7. Ahora, como proceso transversal a los anteriores se encuentran todos los procesos de gestión social, que se realizan paralelamente dentro del proyecto. La gestión social se encargará de evaluar, mitigar y compensar el impacto social que la ejecución del proyecto tenga sobre la población afectada con el mismo, este proceso se hace con apoyo de entidades del distrito competentes en la materia de gestión social garantizando la correcta labor social que la EAAB realiza dentro de estos proyectos.

8. Meta e indicadores del proyecto (alineado con PDD y Plan Estratégico): La ejecución inicialmente se proyecta en un plazo de nueve (09) meses, desde la firma del respectivo convenio, midiendo su eficiencia con la cantidad de predios entregados para la correspondiente destinación.

JUSTIFICACIÓN

La Dirección de Bienes Raíces (DBR) desde su componente de administración predial, es la dependencia encargada de gestionar todo aquello que sea concerniente al manejo y administración de los bienes inmuebles propiedad de la EAAB-ESP; de tal manera que uno de los procesos que lleva a cabo en la actualidad, es el de realizar la transferencia de aproximadamente 120 inmuebles que se destinarán para las obras públicas de infraestructura vial, como lo es la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO); dicha transferencia se llevara a cabo con base en el reparto de utilidades que la EAAB, debe efectuar al Distrito Capital. Como el aporte en utilidades que va a efectuar la EAAB, en principio son los predios, éstos deben ser valorados, para de esta manera poder establecer el monto del aporte.

Ahora, uno de los procesos es valorar los predios económicamente, para poder cuantificar el monto monetario que representará la entrega de cada predio objeto de estudio, esto significa que se debe realizar un avalúo comercial de cada predio. La elaboración de avalúos comerciales requiere de conocimientos específicos en la materia y no le correspondería a la Dirección de Bienes Raíces emitir dicha valoración, pues ésta debe elaborarla una firma experta en el tema y

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

que dichos avalúos se obtengan de manera imparcial en aras de la transparencia y la objetividad. Por tal razón se requiere de contratar una firma experta en la elaboración de avalúos y que cumpla con los requerimientos de ley que existen en la materia, resultado de dicha necesidad surge la presente solicitud para poder contratar la firma más idónea.

NECESIDAD Y CONVENIENCIA:

a) Descripción de la necesidad:

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá a través de la Gerencia Corporativa de Sistema Maestro - Dirección de Bienes Raíces, para el cumplimiento oportuno de sus funciones requiere contratar una firma experta en valoración de inmuebles, para de ésta manera establecer el valor comercial de los predios de su propiedad que serán objeto de transferencia.

Es así como surge la necesidad de contar con una firma experta que elabore los avalúos comerciales de los bienes inmuebles localizados en suelo urbano, de expansión urbana y rural de la ciudad de Bogotá y municipios aledaños, de acuerdo al requerimiento de la EAAB-ESP.

b) Forma de satisfacer la necesidad:

Entendiendo que la realización de avalúos comerciales se basa en técnicas propias de la actividad y se requiere profesionales idóneos y expertos en la materia, se requiere contratar una firma que cumpla con los criterios de selección de experiencia y calidad estipulados por la Dirección de Bienes Raíces, de esta forma satisfacer la necesidad de la elaboración de avalúos comerciales enmarcados en los procesos pertinentes a la Dirección y que cumplan con todos los requisitos de Ley 1673 de 2013, entre otras.

c) Oportunidad:

Es oportuno contratar una firma que elabore los avalúos comerciales, por cuanto el valor comercial establecido de cada predio o inmueble es la base del aporte en utilidades que efectuará la Empresa al Distrito Capital, de igual forma se estará contribuyendo con la ejecución de las obras de infraestructura vial necesarias para el bienestar social de la Capital o de Municipios aledaños, así como cumplir con los objetivos y metas institucionales y distritales.

PRESUPUESTO DEL PROCESO

[Especifique la fuente de financiación que ampara el proceso de contratación]

FUENTE DE FINANCIACIÓN: 01 EMPRESA

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

El presupuesto de la **EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ – ESP** para la ejecución del objeto de la presente invitación es la suma de **CIENTO DONCE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS ($111.384.000) MC/TE INCLUIDO IVA** de acuerdo a lo establecido en el formato de presupuesto oficial y formulario No. 1 los cuales forman parte integral de este documento.

ITEM	ACTIVIDAD	VALOR TOPE PARA LA EAAB (INCLUIDO IVA)	VALOR DEL PRODUCTO (1)	IVA DEL PRODUCTO (2)	TOTAL DEL PRODUCTO 3=(1+2)	Cantidad	Valor total
1	Elaboración de avalúo comercial	$ 111.384.000	$ 780.000	19%	$ 928.200	120	$ 111.384.000
				TOTAL INCLUIDO IVA $	111.384.000		$ 111.384.000

Requiere vigencias futuras:

SI ☐ *NO* ☒

[Especifique el valor por cada año].

ELEMENTOS QUE SOPORTAN LA ESCOGENCIA DEL INVITADO:

a) Análisis de las condiciones y precios del mercado:

Corresponde al análisis económico que soporta el requerimiento, por tanto el área debe describir el periodo de realización, las firmas consultadas y el método utilizado para determinar el valor del presupuesto y la valorización de este.

Periodo de realización: 01 de octubre de 2018 a 17 de octubre de 2018.

Firmas consultadas: ASOLONJAS, URBANA ENGINEERING & SURVEY, CONSULTORÍA DE INGENIERÍA & DESARROLLO URBANO S.A.S y CÁMARA DE LA PROPIEDAD RAÍZ.

Método utilizado para determinar el valor del presupuesto:

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

En fecha de 17 de agosto de 2018 se realizó una invitación a las cuatro (04) firmas ya nombradas, para que presentaran cotización por la elaboración de 112 avalúos de predios, 38 servidumbres y 1 predio de mayor extensión. Las firmas allegaron sus respectivas cotizaciones, cada una de ellas, describe y establece el valor que cobraría por avalúo. Así las cosas el monto por el cual se solicitó el presupuesto para la contratación, fue el resultado de multiplicar el mayor valor cotizado, unitario por avalúo y multiplicarlo por la cantidad de predios objeto de valoración comercial.

Luego de diversas depuraciones de información, se encontró que era necesario elaborar los avalúos comerciales para **120** predios, ASOLONJAS fue la firma que más alto cotizó el valor unitario de avalúo, siendo este de $ 800.000 más el IVA, para un valor por avalúo de **$ 952.000**, que multiplicado por los **120** predios da un valor para el contrato de **$ 114.240.000.**

[El área debe anexar el documento de Constancia de estudio de mercado, que corresponde al análisis económico que soporta el requerimiento, cuando el proceso no contempla los precios en el SAI o no se encuentre regulado por Resoluciones]. ***Ver Anexo***

b) <u>Análisis de la idoneidad del invitado:</u>

De acuerdo a los requerimientos técnicos y de ley, se estipularon los siguientes criterios para la selección de la firma:

- Experiencia general en elaboración de avalúos, medida desde la fecha de constitución de la firma en el certificado de existencia y representación legal, la cual no será menor a 10 años.

- Experiencia especifica en elaboración de avalúos para entidades del estado o empresas de servicios públicos, se corrobora con un mínimo tres (3) certificaciones de contratos celebrados en los últimos 10 años.

- Valor unitario por avalúo.

<u>Requisitos de evaluación y de ponderación:</u>

Las exigencias señaladas a continuación se formulan teniendo en cuenta el objeto, el valor, el tipo de contrato a celebrar y las actividades a desarrollar, especialmente teniendo en cuenta la necesidad de la Entidad; exigencias que resultan proporcionales para el proceso y que garantizan a la Entidad la selección objetiva del futuro contratista, que a través de su propuesta demuestre satisfacer la necesidad de la entidad a través de mejores condiciones ofrecidas.

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

De acuerdo con el Manual de Contratación se deben justificar los requisitos de evaluación que se tuvieron en cuenta al momento de realizar la evaluación técnica a un invitado.

Para todo lo anterior ver estudio de mercado anexo.

Requisitos habilitantes:

a) Se podrá acreditar con la suma de **3** contratos, suscritos en los últimos **10** años.

b) El objeto de los contratos con los cuales se acredite la experiencia, deberá estar relacionado con la **elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles o relacionados.**

PLAZO DE EJECUCIÒN:

El plazo total para la ejecución del contrato es de **Dos (02) meses**, contados a partir de la fecha del acta de iniciación.

FORMA DE PAGO

[Sugerimos las siguientes formas de pago.]

- Opción 2: Por producto, es decir, por los avalúos recibidos a satisfacción por la supervisión del contrato.

  Los pagos se efectuarán conforme a lo estipulado en la Resolución 058 de 2017. Por favor dé a conocer esta información al invitado sugerido.

ABONO DE LA OFERTA

Especifique si aplica abono de oferta ☐ SI aplica ☒ NO aplica

[En caso afirmativo por favor indicar que profesional debe abonar la oferta, de lo contrario eliminar la siguiente viñeta:]

- Profesional que abona la oferta: [XXXXXXX]

MAXIMO SE DEBE SOLICITAR EL ABONO DE DOS PROFESIONALES

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

FORMULA DE AJUSTE:

[Para la aplicación de ajustes, el plazo de ejecución debe ser mayor a doce (12) meses y este ajuste comenzará a reflejarse a partir del mes trece (13).En caso que SI aplique el ajuste describir la formula a aplicar en el contrato, adicionalmente se requiere que consulte con la Gerencia de Planeamiento si la solicitud de pedido debe tener una posición independiente que cubra los ajustes proyectados o si por el contrario dispondrán de los recursos cuando los mismos se vayan a causar.]

- Especifique si el contrato tiene ajustes ☐ SI aplica ☒ NO aplica
- Formula a aplicar:

VISITA Y/O CONFERENCIA TÉCNICA

- Especifique si el oferente realizó visita y/o conferencia técnica
  ☐ SI ☒ NO

Adjuntar evidencia de la asistencia a la visita técnica.

DESCUENTOS POR MORA O ATRASOS EN LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES

En los contratos celebrados por la EAAB - ESP se estipulará una cláusula de descuentos por mora o atrasos de conformidad con lo establecido en el Manual de Contratación. Para el contrato que se pretende se sugieren los siguientes porcentajes en caso de mora o retraso en el cumplimiento de las obligaciones:

El porcentaje de multa a imponer por cada día de retraso o mora en la entrega de los avalúos, será equivalente máximo al 10% del valor total del contrato. ***Tratándose de atrasos en el cumplimiento del programa de actividades, con respecto al programa aprobado por la supervisión del contrato,*** *se aplicarán descuentos equivalentes al 0.1% del valor del contrato por cada día de atraso.*

CLAUSULA COMPROMISORIA

Requiere la inclusión de la cláusula compromisoria en el contrato:

SI ☐ NO ☒

En caso que la respuesta sea afirmativa remitir el estudio previo del proceso a la Secretaría General de la Alcaldía Mayor de Bogotá – Dirección Jurídica Distrital – por lo menos diez (10) días calendario antes de la iniciación del proceso de selección, termino dentro del cual la Secretaría se pronunciará y adjuntar dicho concepto junto con la redacción de la Cláusula la cual deberá solicitar a la Gerencia Jurídica.

VINCULACIÓN DE POBLACIÓN EN CONDICIÓN DE DISCAPACIDAD

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321 Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

[De conformidad con la Directiva 001 de 2017 por la cual se promueven los derechos de las personas en condición de discapacidad, el área deberá determinar su aplicabilidad para el contrato y su porcentaje.]

- Especifique si aplica la vinculación de población en condición de discapacidad para la ejecución del contrato

  ☐ **SI** aplica ☒ **NO** aplica

- Si aplica establecer el porcentaje de vinculación:

CONDICIONES PARA LA CELEBRACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO:

SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL:

Teniendo en cuenta la naturaleza del proyecto y objeto del contrato se solicita indicar si el proyecto requiere de una interventoría externa o realizará la supervisión la entidad.

- Especifique según el caso:

  ☒ **SUPERVISIÓN** ☐ **INTERVENTORIA EXTERNA**

  ☐ **SUPERVISIÓN E INTERVENTORIA EXTERNA**

- Descripción del perfil del Supervisor y del personal de apoyo:

  Profesional en Ingeniería Catastral y Geodesta o Ingeniero Civil.

GARANTIAS CONTRACTUALES:

Las garantías a aplicar se encuentran acordes a las establecidas en la Circular 5 de 2014

☒ SI ☐ NO

1) **CUMPLIMIENTO GENERAL DE LA CONSULTORÍA**
   Por el veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y por un término igual al plazo de ejecución y dos (2) meses más.

2) **CALIDAD DE LA CONSULTORÍA:**
   Por el veinte por ciento (20%) del valor total de la misma y por una vigencia de dos (2) años contados a partir de la suscripción del acta de recibo final de la Consultoría.

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

3) **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZAIONES:** Por el diez por ciento (10%) del valor de la oferta aceptada y por un término igual al plazo de ejecución y tres (3) años más.

CLAUSULAS EXCEPCIONALES O EXORBITANTES

- Especifique si aplican las cláusulas excepcionales aplican ☐ **SI** aplican ☒ **NO**

Para el ejercicio de las facultades que se derivan de las cláusulas excepcionales, se requiere concepto previo y escrito del Gerente Corporativo y concepto de la Gerencia Jurídica de la EAAB - ESP.

RIESGOS PREVISIBLES DEL PROCESO

[De acuerdo con el Manual de Identificación y Cobertura del riesgo en los procesos de contratación M4FB0106M, elabore la matriz.

Una vez diligenciado el formato de Matriz de Riesgos M4FB0106F27, se debe insertar la imagen del documento en este espacio, con el fin que la misma quede avalada por el Gerente Corporativo. En todo caso debe el formato completamente diligenciado.]. ***Ver Anexo***

CONDICIONES TÉCNICAS PARTICULARES

Descripción del proyecto	*La Dirección de Bienes Raíces (DBR) desde su componente de administración predial, es la dependencia encargada de gestionar todo aquello que sea concerniente al manejo y administración de los bienes inmuebles propiedad de la EAAB-ESP; de tal manera que uno de los procesos que lleva a cabo en la actualidad, es el de realizar la transferencia de aproximadamente 120 inmuebles que se destinarán para las obras públicas de infraestructura vial, como lo es la Avenida Longitudinal de Occidente (ALO); dicha transferencia se llevara a cabo con base en el reparto de utilidades que la EAAB, debe efectuar al Distrito Capital. Como el aporte en utilidades que va a efectuar la EAAB, en principio son los predios, éstos deben ser valorados, para de esta manera poder establecer el monto del aporte.* *ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES PARA PREDIOS PROPIEDAD DE LA EAAB-ESP.*

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

Objetivo General de la Consultoría

Objetivos Específicos de la Consultoría

- *Si bien los avalúos no se elaborarán con fundamento en la Ley 388 de 1997, los informes de los avalúos deben sustentar técnica y normativamente los valores por metro cuadrado fijados para los terrenos, construcciones u otros que hagan parte del valor total de cada avalúo.*

- *Los avalúos sean elaborados por profesionales que estén certificados por el Registro Abierto de Avaluadores en las categorías de inmuebles urbanos, inmuebles rurales y suelos de protección, lo anterior en cumplimiento de la Ley 1673 de 2013.*

- *Los informes de avalúo se entregarán con sus respectivos anexos; como memorias de cálculo, registros fotográficos, estudios de mercado, entre otros que sustenten las metodologías aplicadas.*

Descripción y Alcance de la Consultoría

La consultoría estará orientada a elaborar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles que la Dirección de Bienes Raíces de la EAAB-ESP le requiera, incluido también la elaboración de los avalúos de indemnizaciones (Daño Emergente, Lucro Cesante y Actividades Económicas) y avalúos de servidumbres en el evento que se requiera.

Ubicación de la Consultoría

La valoración técnica y comercial se hará sobre bienes inmuebles localizados en suelo urbano, de expansión urbana y rural de la ciudad de Bogotá y municipios aledaños, de acuerdo a lo requerido por la EAAB-ESP.

Productos de la Consultoría

- *Informes individuales de avalúos comerciales de los bienes inmuebles que solicite la EAAB-ESP.*
- *La EAAB-ESP podrá solicitar avalúos de indemnizaciones, es decir avalúos de conceptos como lo son el Daño Emergente, el Lucro Cesante y Actividades Económicas, en los casos que aplique.*
- *La EAAB-ESP podrá solicitar avalúos de servidumbre.*
- *Informe de Gestión del contrato.*
- *Informes de Gestión –Soporte de Cuenta.*
- *Informes de Estudio de Mercado en los sectores de ubicación de los predios avaluados.*
- *Informes de Bases de Datos de los avalúos solicitados y entregados.*

INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DE AVALÚOS COMERCIALES.

Para los avalúos comerciales el contratista deberá entregar un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en normas como: la Norma Icontec NTS1-1 (contenido Mínimo de informes de avalúo) y la Resolución IGAC 0620 de 2008.

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

El informe se presentará conforme al formato presentado por el contratista y aprobado por el Acueducto, en original y copia, firmado por el representante legal de la firma avaluadora y el perito avaluador debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en las categorías de inmuebles urbanos, rurales y de protección.

CONTENIDO DEL INFORME TECNICO INDIVIDUAL DE AVALUO COMERCIAL Y DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

El avalúo comercial debe contener los siguientes aspectos:

Identificación plena del inmueble y su propietario. Debe incluir la nomenclatura oficial, barrio, sector, localidad, nombre de los propietarios, manzana catastral, código chip del inmueble, matrícula inmobiliaria y escritura de adquisición de predio.

Valor total y por metro cuadrado de terreno, construcción y/o anexos, discriminando los valores de las áreas requeridas y los sobrantes.

Norma urbanística aplicada, la cual deberá describir los usos permitidos.

Estratificación socioeconómica del sector y del bien.

Área de terreno en reserva vial.

Área en suelo de protección.

Área sobrante de terreno.

Área de reserva para la EAAB-ESP, dicha área es la que la EAAB se reservará para el mantenimiento y adecuación de las obras de infraestructura propia de la empresa.

Área sobrante de construcción, discriminando construcción, zona dura y enramada, de ser el caso.

Valor de reposición de construcción (fachadas), si es el caso.

Otras (muros de cerramiento, cimentaciones, etc.)

Servicios públicos

Fotografías del predio tanto internas como externas, mínimo seis (6), una de ellas de la fachada identificando altura y otra del sector de ubicación del predio.

Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

NOTA: Para efectos de la reposición de construcciones (fachadas), el contratista determinará mediante un estudio técnico del cual dejará constancia dentro del avalúo, que el predio no se verá afectado estructuralmente con el retiro de la parte requerida y que las obras de

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

adecuación que se proyecten permitirán su uso y destinación de acuerdo a la norma, o en su defecto, que el mismo debe ser adquirido totalmente. De ser el caso.

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, el contratista anexará a cada informe técnico y en la misma fecha, como soporte del avalúo realizado la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos de ser el caso, factores como la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente, licencias aprobadas, uso y destinación económica del inmueble, si se trata de propiedad horizontal las diferentes características de terreno, tamaño, forma y diversidad de construcciones, así como el costo para la adecuación de remanentes.

Cuando el avalúo emplee el método de comparación de mercado, se anexará el procedimiento estadístico de análisis de mercado inmobiliario.

INFORME GENERAL DEL SECTOR

Los informes Técnicos Individuales serán acompañados en todos los casos por el respectivo informe general del sector, para su recepción por el Acueducto.

Los sectores se determinarán teniendo en cuenta, entre otros, la similitud de norma urbanística, tipología de construcciones, estratificación económica, etc.

Cada informe de sector contendrá:

La información básica acerca de los parámetros utilizados en la delimitación del sector.
Presentación y explicación de la metodología utilizada para determinar los valores a los predios del sector.
Análisis de los datos aplicados en las metodologías utilizadas.
Resumen sobre las actividades realizadas.
Fotografías del sector.
Identificar los materiales de los inmuebles sus acabados y la vetustez

En caso de utilizarse los mismos valores de referencia, fuentes y cálculos para varios o todos los inmuebles del mismo sector, valdrá como soporte de los respectivos avalúos individuales la explicación de la metodología aplicada contenida en el informe general del sector, lo cual se mencionará en los dos informes.

INFORME DE ESTUDIO COMPARATIVO

El contratista entregará un análisis comparativo de valores entre los avalúos catastrales y el avalúo comercial de los inmuebles objeto del contrato, exponiendo las razones de la tendencia que arroje la comparación, el cual se entregará debidamente soportado en la misma fecha de radicación del respectivo informe general del sector.

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

INFORME DE AVALÚOS REALIZADOS

El contratista presentará con los informes anteriores en formato Excel, impreso y en medio magnético, la siguiente información sobre los avalúos realizados:

Nombre del propietario
Dirección del inmueble
Registro Topográfico
Área en metros cuadrados de terreno
Área en metros cuadrados de la construcción
Área en metros cuadrado de otras construcciones (Ej. enramadas)
Área en metros de zona dura
Área en metros cuadrados de otras áreas
Valor unitario de cada uno de los ítems anteriores.
Valor total de cada inmueble.

Salvo fuerza mayor y/o caso fortuito o cualquier hecho ajeno a su voluntad, el contratista se obliga de manera especial, a entregar los avalúos solicitados por la Empresa dentro de los términos que establezca la EAAB, contados a partir de la entrega de la solicitud y de los documentos soportes por parte de la Empresa. Este aspecto es de vital importancia para la Empresa, pues los atrasos le pueden implicar sobrecostos o incumplimientos en la ejecución de los proyectos.

Para dar cumplimiento a lo anterior el ACUEDUCTO DE BOGOTA hará entrega de:

- *Oficio de Solicitud*
- *Ficha Técnica Predial del Inmueble objeto del avalúo, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo del avalúo, según sea el caso, las cuales deben ser verificadas por el avaluador.*
- *Copia de la Escritura Pública del predio.*
- *Boletín Catastral del predio.*
- *Copia de Certificado de Libertad del inmueble objeto del avalúo.*
- *Plano Predial General del corredor de obra (cuando aplique).*
- *Demás documentos que el avaluador requiera para su ejercicio.*

***NOTA:** Se debe aclarar que no son avalúos en el marco de la Ley 388 de 1997, por tanto la EAAB-ESP de poder hacerlo, facilitará la documentación en cuanto a la norma urbanística de los bienes inmuebles, sin ser esto una obligación para la Empresa, será deber del avaluador realizar las respectivas consultas para llevar a cabo su ejercicio valuatorio.*

INFORME DE GESTIÓN DEL CONTRATO – SOPORTE DE CUENTA

El consultor debe entregar para efectos de soporte de cuenta, un informe de Gestión de acuerdo con el formato de calidad establecido por el Sistema de Gestión de Calidad de la Empresa, que incluya según direccionamiento del

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

supervisor del contrato, la relación de los avalúos realizados y las actividades realizadas para la elaboración de los mismos.
El contratista se compromete a hacer entrega de los informes que el supervisor solicite para el desarrollo de su función.
Informar al supervisor del contrato sobre cualquier situación irregular de la que llegare a tener conocimiento durante el desarrollo del contrato y que de alguna manera puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones u ocasionar perjuicios a la Empresa, haciendo las recomendaciones que se estimen pertinentes.
El contratista se compromete a mantener actualizadas las pólizas en lo relacionado con el cumplimiento general del contrato, responsabilidad extracontractual y calidad por los valores y vigencias estipulados en el contrato.
Efectuar oportunamente las revisiones o aclaraciones solicitadas por la Empresa.
El contratista deberá realizar una presentación individual de cada uno de los avalúos en reunión con el grupo de avalúos y profesionales técnicos de la Dirección de Bienes Raíces, en el cual se realizarán las recomendaciones correspondientes, esto en los casos que se amerite.

El contratista deberá asistir a una reunión ante la Dirección de Bienes Raíces, con la presencia del supervisor, con el objetivo de unificar criterios sobre el estudio económico y de mercado de los inmuebles objeto de los avalúos respectivos, cuyos conclusiones serán de obligatorio cumplimiento por parte del contratista.

OBLIGACIONES DEL CONSULTOR

Además de las derivadas del presente contrato, de la ley y en especial de las señaladas en los términos de referencia, tendrá entre otras las siguientes:

- *Cumplir con el objeto descrito en el presente contrato.*
- *Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración de los avalúos, en virtud de los cual, efectuará las revisiones, aclaraciones o modificaciones al informe cuando la EAAB-ESP así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud.*
- *El Consultor se obliga a guardar absoluta reserva sobre los resultados obtenidos en el desarrollo del contrato, y a no utilizar, ni a divulgar para fines distintos a los previstos en el mismo, los resultados de su trabajo, sin la autorización de la Empresa de Acueducto de Bogotá.*
- *Emplear en la ejecución de los trabajos el personal ofrecido en su propuesta y presentar para la aprobación del supervisor las hojas de vida de dicho personal.*
- *Presentar antes del Acta de Iniciación, un cronograma de las actividades a ejecutar, el Plan de Calidad y la Planificación del Contrato para la aprobación del supervisor.*
- *Visitar cada uno de los predios a valorar.*
- *Verificar contra planos y títulos las áreas de terreno y construcción.*
- *Entregar el registro fotográfico de cada predio.*

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

- *Entregar un informe técnico para cada uno de los predios valorados.*
- *Presentar en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles todas las correcciones y observaciones a los informes que se le hayan formulado, plazo que se empezará a contar a partir de la fecha en que las solicite la EAAB-ESP.*
- *Establecer con el Director Administrativo de Bienes Raíces y el Supervisor o coordinador del Contrato, sin perjuicio de que participen otro funcionarios de las diferentes áreas del Acueducto de Bogotá, reuniones periódicas con el fin de analizar los diferentes aspectos técnicos y administrativos relacionados con el contrato, así como el de llevar un adecuado control al desarrollo, ejecución y cumplimiento del mismo.*
- *Participará en el Comité de Control de Calidad de los Informes de Avalúo, cuando en previa reunión de revisión técnica de avalúo por parte de la Dirección de Bienes Raíces, se considere el avalúo como de alta complejidad o que tome relevancia por necesitar una aclaración técnica por parte del consultor, para lo cual se levantará de cada comité un acta firmada por los participantes.*
- *El Consultor desarrollará actividades de campo y actividades de investigación, para determinar los criterios que se usarán para fijar el valor comercial de los inmuebles.*
- *El Contratista en su actividad de investigación, deberá consultar la normatividad urbanística específica vigente de usos del suelo ante las entidades competentes en la materia, Si durante la investigación el Consultor encuentra información específica vigente sobre los inmuebles objeto de avalúo que no haya sido aportada por la EAAB-ESP (Resoluciones de Urbanismo, Licencias de Construcción, Licencias Ambientales, estudios multitemporales, etc.) deberá informar a la EAAB-ESP sobre su existencia y utilizarla para la valoración de los inmuebles. Así mismo, deberá determinar la existencia en la zona afectada previamente por el proyecto de la EAAB-ESP, las cesiones a título gratuito, la propiedad horizontal, entre otros, y todos aquellos elementos que de manera directa incidan en la valoración del inmueble.*
- *En cualquier momento de la vigencia del avalúo si se encuentra que no fue valorado algún elemento que constituya la zona afectada, esto se deberá incorporar al informe de avalúo y no tendrá costo adicional para establecer dicha corrección.*
- *Entregar a la EAAB-ESP dentro de los tiempos establecidos por la misma, los Informes Técnicos de Avalúo, en el formato aprobado por la Entidad (original y copia), firmados por el representante legal de la firma consultora y el perito avaluador con su respectivo RAA.*

INFORME DE AVALÚO:

Este informe debe contener como mínimo lo siguiente:

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

- *NUMERO DE INFORME DE AVALÚO*
- *FECHA*
- *SOLICITANTE*
- *PROYECTO DE DESTINO*
- *INFORMACIÓN BÁSICA*

Nombre del Propietario
Numero de inmueble, plano o ficha topográfica.
Información Jurídica, (relación de documentos entregados por la Empresa.)
Dirección, ubicación.
Tipo de Inmueble.
Tipo de avalúo.

IDENTIFICACIÓN DEL SECTOR

Localidad o Municipio.
Barrio, o Vereda. .
Ubicación urbana o rural.
Estrato Socio Económico.
Servicios Públicos.
Vías de Acceso
Usos.
Normas Urbanísticas vigentes y específicas aplicables.
Urbanismo

CARACTERISTICAS GENERALES DEL PREDIO.

Terreno: Ubicación dentro de la Manzana
Área
Topografía.
Forma.
Uso.
Disponibilidad de Servicios Públicos del predio.
Construcción: Fachada, estructura, cubierta, número de pisos, uso actual, estado de conservación, acabados, dependencias.

ESTUDIO ECONÓMICO:

Se debe explicar la Metodología empleada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos de ser el caso. Cuando la metodología del avalúo utilice el Potencial de Desarrollo o Método Residual, se debe entregar un anexo que incluya los parámetros tenidos en cuenta, normatividad urbanística, análisis y cálculos matemáticos. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

depreciación utilizado, el análisis y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO.

Valor total y por metro cuadrado de terreno y construcciones, discriminando los valores de las áreas requeridas por tipo y por uso (zona de ronda, zona de manejo y preservación ambiental, área útil o desarrollable, reserva vial, construcciones, enramada, cerramiento, zonas duras, cimentaciones, estructuras, reposición de fachada, etc.)

Cuando se trate de avalúos de Actividad Económica, se debe determinar el valor de la actividad económica por mes o por el tiempo que se demore la restitución de la misma.

Cuando se requiera determinar el Valor de Reposición de Construcción (fachadas y cerramientos), se deberá determinar mediante la elaboración de un presupuesto el cual incluirá las actividades necesarias para la ejecución de la respectiva obra civil (reposición de fachada) indicando cantidades y costos de las mismas. Los valores globales tendrán que ser sustentados mediante los respectivos presupuestos. Para efectos de la reposición, el contratista deberá determinar mediante un estudio técnico, del cual dejará constancia dentro del avalúo, que el predio no se verá afectado estructuralmente con el retiro de la parte requerida y que las obras de adecuación que se proyecten permitirán su uso y destinación de acuerdo a la norma, o en su defecto, que el mismo debe ser adquirido totalmente. Igualmente, en el mismo estudio técnico, se deben incluir los costos de las obras de adecuación, de tal forma que se garantice la funcionalidad del predio.

CONSIDERACIONES

OBSERVACIONES.

ANEXOS

Fotográfico. Minino seis (6) fotografías que muestren fachadas, entorno, conjunto vial, interiores, acabados.

INFORME BANCOS DE DATOS

Se presentará un banco de datos por cada sector avaluado, en medios análogos magnéticos.

ACTIVIDADES DURANTE EL DESARROLLO DEL CONTRATO:

ACTIVIDAD DE CAMPO

Mediante visita a cada predio el contratista realizará el estudio, investigación y análisis del sector para determinar el avalúo; las principales labores a realizar en campo son las siguientes:

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

Investigación de ofertas en el sector
Características físicas del sector
Estado, condiciones físicas y destinación del inmueble.
Tipo de construcción y su concordancia con la norma urbanística del inmueble.
Estado de las vías
Topografía
Infraestructura de servicios públicos (redes de acueducto, alcantarillado, energía teléfonos, gas natural)

ACTIVIDAD DE INVESTIGACION

Mediante un proceso investigativo el contratista permitirá a las entidades competentes los documentos que permitan el desarrollo del objeto del contrato y las labores a realizar son:

Establecerá la norma urbanística vigente que regulará el desarrollo del inmueble si cuenta con resoluciones y licencias de construcción aprobadas, de lo que deberá quedar constancia en el avalúo.
Verificará la clasificación del suelo a que corresponde el inmueble objeto del avalúo.
Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyan de manera directa en el valor del inmueble. (Zonas de Rondas Hidráulica, cuerpo de agua, Zona de Manejo y Preservación Ambiental, zonas desarrollables, zonas duras, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal). En lo que respecta a los artificios del terreno; Rondas de Río, Humedales o cuerpos de agua, el Acueducto, deberá marcar en el registro topográfico los linderos de éstas.
Se analizará la diferencia de valores que se presente entre el avalúo catastral y el avalúo comercial objeto del contrato.

Periodicidad en la entrega de los informes documentos o entregables

Cada vez que sea solicitado por La EAAB – ESP.

- *Informe Técnico Individual de Avalúo: Cada vez que sea solicitado por La EAAB – ESP.*
- *Informe General de Mercado en el Sector: Los informes técnicos individuales deben estar acompañados en todos los casos por el respectivo informe general de mercado del sector, con su respectivo análisis estadístico.*
- *Informe de Estudio Comparativo de valores entre los avalúos catastrales y el avalúo comercial de los inmuebles.*
- *Informe de Gestión del Contrato – Soporte de Cuenta: para cada cuenta de cobro en el formato de calidad de la Empresa.*
- *Certificación mensual de cumplimiento del pago de parafiscales*
- *Informe que el Supervisor solicite para el desarrollo de su función.*
- *Informe Consolidado de Avalúos solicitados y entregados, con la información de cada predio valorado.*

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

EQUIPO A UTILIZAR

El Contratista debe garantizar que contará con el equipo y la capacidad instalada (oficina) suficiente y adecuada para atender el desarrollo normal del contrato en el plazo propuesto.

PERSONAL Y PERFILES

GRUPO DE APOYO MÍNIMO DEL CONSULTOR Y PERFILES

El Consultor deberá garantizar el personal profesional para producir y desarrollar los productos requeridos. Relacionar el personal requerido, sus respectivos perfiles, estudios realizados, experiencia, matrícula profesional y matrícula de avaluador.

El Consultor deberá garantizar el personal profesional para producir y desarrollar los productos requeridos. A través de un grupo integrado por un grupo como mínimo de dos (2) profesionales con experiencia certificada en los últimos cinco (5) años continuos en el proceso valuatorio, con Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en las categorías de inmuebles urbanos, rurales y suelos de protección, así como el número de personas que intervendrán en el desarrollo de los avalúos.

El Proponente deberá anexar las hojas de vida y los certificados de idoneidad del personal mencionado, incluyendo el RAA en los casos de los avaluadores, con el fin de ser aprobados por el Supervisor.

El proponente deberá asignar a un profesional como Coordinador del Proyecto EAAB que cuente con tiempo de dedicación exclusiva y permanente para la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá.

Como información complementaria, el contratista entregará al Supervisor del contrato el organigrama técnico y administrativo que utilizará durante la ejecución del contrato

INFORMES

El"[CONSULTOR]" debe elaborar y hacer entrega de los siguientes informes:

El consultor debe entregar para efectos de soporte de cuenta, un informe de Gestión de acuerdo con el formato de calidad establecido por el Sistema de Gestión de Calidad de la Empresa, que incluya según direccionamiento del supervisor del contrato, la relación de los avalúos realizados y las actividades realizadas para la elaboración de los mismos.

El contratista se compromete a hacer entrega de los informes que el supervisor solicite para el desarrollo de su función.

Informar al supervisor del contrato sobre cualquier situación irregular de la que llegare a tener conocimiento durante el desarrollo del contrato y que de alguna manera puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones u ocasionar perjuicios a la Empresa, haciendo las recomendaciones que se estimen pertinentes.

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

El contratista se compromete a mantener actualizadas las garantías contractuales que contengan las pólizas del contrato.

Efectuar oportunamente las revisiones o aclaraciones solicitadas por la Empresa.

El contratista deberá realizar una presentación individual de cada uno de los avalúos ante el comité de avalúos de la Dirección de Bienes Raíces, en el cual se realizarán las recomendaciones correspondientes.

El contratista deberá asistir a una reunión ante la Dirección de Bienes Raíces, con la presencia del supervisor, con el objetivo de unificar criterios sobre el estudio económico y de mercado de los inmuebles objeto de los avalúos respectivos, cuyos conclusiones serán de obligatorio cumplimiento por parte del contratista.

INFORMACIÓN ADICIONAL

OBLIGACIONES DEL CONSULTOR

Además de las derivadas del presente contrato, de la ley y en especial de las señaladas en los términos de referencia, tendrá entre otras las siguientes:

- Cumplir con el objeto descrito en el presente contrato.
- Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración de los avalúos, en virtud de los cual, efectuará las revisiones, aclaraciones o modificaciones al informe cuando el ACUEDUCTO DE BOGOTA así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud conforme a la Ley.

- El Consultor se obliga a guardar absoluta reserva sobre los resultados obtenidos en el desarrollo del contrato, y a no utilizar, ni a divulgar para fines distintos a los previstos en el mismo, los resultados de su trabajo, sin la autorización de la Empresa de Acueducto de Bogotá.

- Emplear en la ejecución de los trabajos el personal ofrecido en su propuesta y presentar para la aprobación del supervisor las hojas de vida de dicho personal.

- Presentar para la firma del Acta de Iniciación, un cronograma de las actividades a ejecutar, el Plan de Calidad y la Planificación del Contrato para la aprobación del supervisor.

- Visitar cada uno de los predios a valorar.

- Verificar contra planos y títulos las áreas de terreno y constatar el área de construcción.

- Entregar el registro fotográfico de cada predio.

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

- Entregar un informe técnico para cada uno de los predios valorados.
- Presentar en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles todas las correcciones y observaciones a los informes que se le hayan formulado, plazo que se empezará a contar a partir de la fecha en que las solicite el ACUEDUCTO DE BOGOTA.

- Establecer con el Director Administrativo de Bienes Raíces y el Supervisor o coordinador del Contrato, sin perjuicio de que participen otro funcionarios de las diferentes áreas del Acueducto de Bogotá, reuniones periódicas con el fin de analizar los diferentes aspectos técnicos y administrativos relacionados con el contrato, así como el de llevar un adecuado control al desarrollo, ejecución y cumplimiento del mismo.

- El Consultor desarrollará actividades de campo y actividades de investigación, donde los criterios para la determinación del valor comercial de los inmuebles de los diferentes tipos de avalúos solicitados, serán establecidos de conformidad a lo contemplado en las normas y leyes vigentes.

- El Contratista en su actividad de investigación, deberá consultar la normatividad urbanística específica vigente de usos del suelo ante las entidades competentes en la materia, Si durante la investigación el Consultor encuentra información específica vigente sobre los inmuebles objeto de avalúo que no haya sido aportada por el ACUEDUCTO DE BOGOTA (Resoluciones de Urbanismo, Licencias de Construcción, Licencias Ambientales, estudios multitemporales, etc.) deberá informar al ACUEDUCTO DE BOGOTA sobre su existencia y utilizarla para la valoración de los inmuebles. Así mismo, deberá determinar la existencia en la zona afectada por el proyecto del Acueducto, las cesiones a título gratuito, la propiedad horizontal, entre otros, y todos aquellos elementos que de manera directa incidan en la valoración del inmueble.

- En cualquier momento de la vigencia del avalúo si se encuentra que no fue valorado algún elemento que constituya la zona afectada, esto se deberá incorporar al informe de avalúo y no tendrá costo adicional para establecer dicha corrección.

- Entregar al ACUEDUCTO DE BOGOTA dentro de los términos de Ley, los Informes Técnicos de Avalúo, en el formato aprobado por la Entidad (original y copia), firmados por el representante legal de la firma consultora y el perito avaluador con su respectivo número de registro.

NORMAS TECNICAS APLICABLES

Los Avalúos podrán practicarse teniendo en cuenta los parámetros señalados por el Decreto 1420 de 1998, Decreto 466 de 200, Norma Icontec NTS1-1, Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2003, la Resolución IGAC 0620 de 2008 y demás normas concordantes.

BENEFICIOS TRIBUTARIOS EN MATERIA AMBIENTAL. No Aplica

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. | BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS

Identifique si para el caso, hay lugar a la aplicación de beneficios tributarios en materia ambiental, de ser así este debe contar con visto bueno de la Gerencia Corporativa Ambiental. Para esto revise la siguiente normatividad:

Reducción en la base gravable del impuesto a la renta por inversiones en mejoramiento o control del medio ambiente:

Se debe establecer si el proyecto se encuentra dentro de las categorías especificadas por el Decreto 3172 de 2003 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que reglamenta el Art 158-2 del Estatuto Tributario (Modificado por Art 78, Ley 788/2002). Se debe tener en cuenta que las inversiones realizadas por mandato de una Autoridad Ambiental para mitigar el impacto ambiental producido por la obra o actividad objeto de una licencia ambiental, no podrán aplicar a esta deducción.

Reducción en la base gravable del impuesto a la renta por inversiones en investigación y desarrollo tecnológico:

Se debe establecer si el proyecto califica como de investigación y desarrollo tecnológico, según los criterios y las condiciones definidas por el Consejo Nacional de Beneficios Tributarios en Ciencia, Tecnología e Innovación de conformidad con lo establecido en el Art 158-1 del Estatuto Tributario (Modificado por Art 2, Ley 633 de 2000).

Bienes excluidos del impuesto sobre las ventas (IVA)

Se debe establecer si los equipos, elementos o maquinaria adquiridos para la ejecución del proyecto se encuentra dentro de las categorías especificadas por el Decreto 2532 de 2001 del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que reglamenta el Art 424-5 Numeral 4 (modificado por el artículo 38 numeral 7 de la Ley 1607 de 2012) y el literal f) del Art 428 del Estatuto Tributario.

GESTION DE LA INFORMACIÓN

[Indicar si para este proceso tiene componentes de gestión de la información u otros temas tecnológicos. En el caso que la respuesta sea afirmativa deberán anexar visto bueno de la Gerencia de Tecnología a través de una constancia escrita.

¿El proceso tiene componentes tecnológicos?

SI ☐ *NO* ☒

ENTREGA DE BIENES:

[Si la respuesta es afirmativa se incluirá la obligación en la minuta del contrato].

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

Indicar si para la ejecución del contrato al contratista se le entregan bienes de la EAAB - ESP

SI ☐ *NO* ☒

CONCLUSIÓN

Elaborados los estudios previos se evidencia la necesidad de adelantar el proceso de contratación con el invitado sugerido y evaluado, cuyos soportes se adjuntan al presente documento.

APROBACIÓN

La información consignada en este documento, fue estructurada y verificada por las siguientes personas:

Funcionario/Contratista	Nombre	Firma	Fecha
Proyectado por:	**Juan Sebastián Pulido- Líder de Avalúos**		**31 de octubre de 2018**
Revisado por:	**Gloria Elisa Sánchez –Asesora Jurídica Ingrid Paola De la Cruz -Planificadora**		**31 de octubre de 2018**
Aprobado por:	**Sandra Inés Rozo Barragán- Directora de Bienes Raíces**		**31 de octubre de 2018**
Declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y a las disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, y por lo tanto, lo presentamos para la Firma del Secretario General, Gerente Corporativo, Gerente Jurídico o Gerente de Tecnología.			

Revisada la información, el Gerente Corporativo de Sistema Maestro, aprueba la solicitud de contratación en los términos previstos en este documento.

URIEL GOMEZ SANABRIA
Gerente Corporativo de Sistema Maestro

ACUEDUCTO DE BOGOTÁ E.S.P.
DIR. CONTRATACIÓN Y COMPRAS
PROCESOS DE CONTRATACIÓN
FECHA 02 NOV 2018 HORA 10:00
SUJETO A VERIFICACIÓN
RECIBIDO:

Persona de contacto: Ingrid Paola De la Cruz –Planificadora de Bienes Raíces
Ext: 7449
E-mail: idelacruz@acueducto.com.co

Av. Calle 24 # 37-15. Código Postal: 111321. Bogotá D.C. - Colombia
PBX: (571) 3447000 www.acueducto.com.co

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. BOGOTÁ MEJOR PARA TODOS