NOMBRE DEL PROYECTO:	Contribución al fortalecimiento institucional mediante contratación de servicios, suministros de elementos de consumo y alquiler de bienes muebles e inmuebles en el municipio de El Carmen de Viboral
RADICADO PROYECTO:	2022051480003
FUENTE DE FINANCIACIÓN:	Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°: 751 del 28 de marzo de 2022 Código Presupuestal: 03.2.1.2.02.02.009.03.17
OBJETO:	Elaboración de avalúos comerciales para predios urbanos y rurales ubicados en el municipio de El Carmen de Viboral

1. ANÁLISIS DEL MERCADO

1.1 Justificación de la necesidad:

Desde la Administración Municipal de El Carmen de Viboral, se deben generar acciones que contribuyan al cumplimiento de lo establecido en el Plan de Desarrollo “Más Cerca, Más Oportunidades 2020-2023”, y para el caso en la Línea Estratégica 4: El Agro, territorio y ambiente con más oportunidades:

Programa 4.5 Desarrollo Territorial; Subprograma 4.5.1 Infraestructura Vial; la meta de mejorar el índice de intervención física de la malla vial urbana y rural
Programa 4.7 Más viviendas que generen bienestar; Subprograma 4.7.1 Construcción de vivienda
Programa 4.8 Ordenamiento territorial, Subprograma 4.8.2 Gestión catastral, donde una de las metas principales se encuentra orientada al desarrollo de proyectos de vivienda nueva de interés social y con la búsqueda en el desarrollo de nuevas vías, requiere en cumplimiento a la política nacional de vivienda y la normatividad vigente, adelantar todas las acciones que sean necesarias para la materialización de proyectos que impacten directamente en la disminución del déficit habitacional de vivienda de la municipalidad ubicado en 22,16% según estadísticas del DANE para el año 2021, descongestionar y mejorar las vías.

En este sentido es importante destacar lo dispuesto en la Ley 1537 del 20 de junio de 2012, mediante la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda, específicamente en su artículo 2 (Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda) numerales d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Con la finalidad de buscar proyectos a futuro con relación a la infraestructura deportiva, secretaria de educación, proyectos de PTAR, ampliación de vías, espacio público.

Y con el ánimo de dar continuidad a un proceso que permita determinar el alcance y costo real de avalúos en las zonas priorizadas, es necesario para el Municipio determinar el costo real por medio de

avalúos comerciales y catastrales de las fajas de terreno que posiblemente se afectarían de manera exclusiva en caso de considerar viable el desarrollo de proyecto de intervención. De esta manera se concluye que es pertinente adelantar el proceso de avalúo comercial de los predios en el Municipio. Finalmente, el municipio requiere evaluar la viabilidad de la vía detrás del coliseo y secciones de predios en el Municipio, tanto en zona rural como urbana.

En conclusión, el proceso de elaboración de avalúos comerciales, se convierte en un elemento estructural determinante para la consolidación de proyectos, donde el Municipio requiere bien sea para la sesión de un bien a un patrimonio autónomo o la compra de nuevos predios o fajas, contar con un documento técnico que avale su valor a través de una estimación real fundamentada e imparcial, con procedimientos regulados por la Ley y las variables establecidas para dicho fin.

1.2. Aspecto Internacional:

Los avalúos NIIF son aquellos que están regidos por los Estándares Internacionales de Información Financiera y que han permitido estandarizar los valores de los inmuebles. Estos estándares aplican para los establecimientos de crédito como entidades bancarias, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, entidades cooperativas de carácter financiero, organismos cooperativos de grado superior e instituciones oficiales especiales.

Las normas NIIF introducen un nuevo modelo de pérdidas esperadas reemplazando a la normativa que en su momento se aplicó a los estados financieros consolidados el 31 de diciembre del 2015, aunque los requerimientos financieros separados presentaron el deterioro de la cartera bajo pérdidas esperadas de acuerdo a los variados lineamientos dispuestos por la Superintendencia Financiera.

Normas Internacionales de Información Financiera para avalúos
Este tipo de estrategia garantiza información fiable cuando hacemos referencia al campo financiero, pues las Normas Internacionales de Información Financiera fueron emitidas por el International Accounting Standards Board, por sus siglas en inglés IASD; las cuales hacen referencia al conjunto único de normas y estándares legalmente exigibles y globalmente aceptados por diferentes entidades financieras, que requieren una única Ley para poner orden mundial a términos como los avalúos de bodegas, casas, apartamentos y hasta locales.

Cerca de 75 países se rigen por la **clasificación de las NIIF**, pues éstas permiten la regulación debida de los estados financieros que, adicionalmente, trabajan sobre un impacto significativo de los resultados, los indicadores de gestión y el patrimonio de entidades bancarias, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, entidades cooperativas de carácter financiero, entre otras.

¿Qué sucede cuando las NIIF actúan sobre los avalúos?

La normativa de avalúos de inmuebles en Bogotá y Colombia que es regida por las NIIF presenta un modelo de pérdidas esperadas, además de emitir información que es universalmente comparable, transparente, comprensible, de alta calidad y basada en principios. De esta manera, se puede apoyar a los inversionistas y otro tipo de usuarios a tomar decisiones económicas y, de igual modo, alcanzar negocios precisos y altamente rentables. Así mismo:

•El avalúo comercial que cuenta con la base de los Estándares Internacionales de Información Financiera garantiza valores correctos y confiabilidad constante.
•Los avalúos de inmuebles que se enfocan en bienes destinados a inversión, al usarse el valor razonable, son llamados avalúos NIIF y para los mercados colombianos y participantes, son esa valiosa herramienta, no solo a nivel nacional, también internacional, que genera la confianza a los diferentes usuarios de la información, que determina el monto al que están reconocidos los activos.

CAPITULO 10
Precios y consumos
6. índices de valoración
6.2 Variaciones porcentuales del Índice de Valoración Predial (IVP*), por ciudades y total nacional.
Años 2009- 2019

Ciudades capitales	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Medellín	6,95	5,07	6,73	7,75	5,02	4,84	4,51	4,66	5,11	5,90	3,06
Armenia	3,16	4,34	7,13	4,15	4,27	4,17	5,48	4,77	2,63	5,01	6,58
Barranquilla	5,69	3,05	6,80	6,56	6,87	8,32	5,47	5,34	4,74	4,57	3,90
Bucaramanga	7,18	4,39	4,61	5,71	7,10	6,83	6,77	5,87	5,70	3,11	4,52
Santiago de Cali	7,14	5,92	6,64	4,72	5,98	5,37	6,32	5,29	6,30	4,77	2,79
Cartagena de Indias	5,95	6,81	6,66	4,41	5,51	5,56	5,20	5,18	3,29	3,06	4,87
San José de Cúcuta	8,27	4,02	7,53	5,87	6,73	5,34	6,32	5,71	7,22	4,07	4,69
Florencia	4,61	4,47	7,60	6,55	6,69	7,45	7,30	5,44	5,06	5,40	4,32
Ibagué	4,77	2,54	3,60	7,73	5,72	4,43	6,57	6,10	5,47	3,28	3,34
Manizales	6,80	5,70	4,27	4,36	5,66	5,80	6,15	4,61	2,87	5,32	5,26
Montería	5,93	4,40	7,11	7,54	4,67	8,12	6,83	8,61	3,43	3,45	5,03
Neiva	2,13	5,14	6,06	6,46	7,43	4,48	7,05	6,00	3,13	3,57	3,67
San Juan de Pasto	5,78	7,02	4,06	5,57	3,93	5,58	6,57	7,22	5,90	5,39	5,55
Pereira	3,22	7,01	7,08	5,42	7,12	5,21	4,55	5,72	5,85	4,33	4,41
Popayán	5,80	4,82	6,49	5,15	6,05	8,53	6,21	6,08	7,10	5,50	3,98
Quibdó	5,03	4,55	3,63	5,77	3,82	5,30	5,52	6,50	6,11	4,84	5,23
Riohacha	6,73	6,20	6,40	6,46	6,69	4,52	4,94	7,28	6,52	5,68	3,33
Santa Marta	3,58	6,94	5,18	5,63	7,43	8,94	5,66	4,89	4,57	3,37	6,04
Sincelejo	2,86	2,29	7,03	8,88	7,35	6,73	7,25	5,75	4,81	4,09	4,17
Tunja	11,01	6,22	6,72	8,20	8,84	9,41	7,08	6,13	5,85	3,20	4,14
Valledupar	6,20	5,73	7,33	8,10	6,15	5,89	5,54	6,33	5,96	6,49	3,17
Villavicencio	4,81	7,15	8,45	7,65	7,17	7,77	6,64	5,40	5,76	4,32	5,07
Total Nacional	**6,01**	**5,10**	**6,37**	**6,29**	**6,03**	**5,95**	**5,80**	**5,48**	**5,21**	**4,65**	**3,98**

Notas: * Promedio de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles urbanos entre los años 1999 y 2001. Para más información consultar Conpes 3147 de Reajuste de los avalúos catastrales para la vigencia de 2002.

El IVP da cuenta de la variación anual promedio de los avalúos comerciales, por lo que no se constituye como una herramienta sustitutiva de ejercicio de avalúo.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). [en línea] <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/precios-y-costos/indice-de-valoracion-predial-ivp>. [Fecha de consulta enero 2021]. IGAC.

1.3. Aspecto Regulatorio:

El fundamento jurídico que soporta la modalidad de la selección se encuentra regulado en el artículo 274 de la Ley 1450 de 2011, la cual adiciono el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, estableciendo la modalidad de selección de MÍNIMA CUANTIA, seguidamente la Ley Anticorrupción, Ley 1474 de 2011, articulo 94; modalidad de selección que fue reglamentada por los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

Así mismo, aplica para el presente proceso:

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

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a

compradores y vendedores o al Estado. Igualmente, la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Artículo 2°. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen ola complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del avaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

Resolución 898 de 2014: Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Ley 1682 de 2013: por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

Artículo 2°. La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de **bienes tangibles**, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.

Resolución 620 de 2008: Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.

Artículo 1°: Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Ley 388 de 1997: De ordenamiento territorial

Artículo 1°: Objetivos:

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Ley 1537 de 2012: Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones.

Artículo 2°: Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda. Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; y nuevos espacios para el desarrollo vial

b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;

c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;

e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos del municipio

1.4. Aspecto Técnico:

Con el ánimo de contar con una revisión del mercado local y regional sobre la tasación de bienes muebles e inmuebles se recurrió a revisar la normatividad vigente en Colombia sobre los procesos de valuación, así mismo se realizó consulta con la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente Antioqueño y la Lonja El gremio Inmobiliario de Medellín y Antioquia, a raíz de lo cual se logró concluir que la siguiente es información integral del proceso, necesaria para adelantar cualquier proceso que permita llegar a una valoración comercial:

CARACTERISTICAS DE LOS PREDIOS QUE REQUIEREN AVALÚO

#	Nombre	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN	ZONAS FISICAS	ZONAS GEOECONOMICAS	ÁREA REQUERIDA m2	AREA TOTAL	SECTOR	FINALIDAD
1	020 - 162678 via omar elejalde	6501200	020 - 162678	KR 28 N 31-24	FRANCISCO JOSE DUQUE BECERRA	Cc: 8283090	Cdo zona: 4 Area: 2.177 m²	Cdo zona: 14 Area: 1901m² Cdo zona: 18 Area: 276 m²	ancho de vias detras del coliseo	lote: 2177 m²	URBANO	esteblecer valores para procesos de compensacion
2	020 - 163513 omar elejalde	6533016	020 - 163513	CR 29 N 31-27 COLISEO	MUNICIPIO CARMEN DE VIBORAL	Nit: 890982616	Cdo zona: 21 Area: 1440 m²	Cdo zona: 7 Area: 1440 m²	ancho de vias detras del coliseo	Lote: 1440 m² Construccion: 594 m²	URBANO	esteblecer valores para procesos de compensacion
3	020 - 173758 elkin garcia	6502920	020 - 173758	CR 31N 18-02 LO IN	ELKIN RODRIGO GARCIA SOTO	3436341	Cdo zona: 52 Area: 89 m²	Cdo zona: 10 Area: 89 m²	lote indeterminado	lote: 89 m²	URBANO	valor para compra para predio municipal
4	020 - 180861ptar guamito	6524316	020 - 180861	MORRO ALEGRE	MARIA CELINA CARDONA DE VARGAS	21836.728	Cdo zona: 303 Area: 10569 ha	Cdo zona: 303 Area: 10569 ha	area requerida para servidumbre	Lote: 10569 ha Construccion: 338,47 m² 2 CONSTRUCCIONES	RURAL GUAMITO	establecer valor para entrega
5	020 - 181402 via omar elejalde	6533464	020 - 181402	KR 28 N 31-72 AP 1	MUNICIPIO CARMEN DE VIBORAL	Nit: 890982616	Cdo zona: 21 Area: 234 m²	Cdo zona: 7 Area: 85 m² Cdo zona: 14 Area: 149 m²	ancho de vias detras del coliseo	lote: 234 m²	URBANO	esteblecer valores para procesos de compensacion
6	020 - 181403 omar elejalde	6533253	020 - 181403	KR 28 N 31-72 AP 2	MUNICIPIO CARMEN DE VIBORAL	Nit: 890982616	Cdo zona: 4 Area: 322 m²	Cdo zona: 14 Area: 322 m²	ancho de vias detras del coliseo	lote: 322 m²	URBANO	esteblecer valores para procesos de compensacion
7	20220304092102118 puestos de salud	6527283	020-165751	CENTRO DE SALUD	DIRECCION SECCIONAL DE SALUD ANTIOQUIA	Nit: 8909002869	Cdo zona: 307 Area: 0.0118 ha	Cdo zona: 309 Area: 0.0118 ha	lote	Lote: 0,0118 ha Construccion: 52,3 m²	RURAL ALTO GRANDE	avaluo municipal
8	20220304092102118 puestos de salud	6529746	020-168386	CENTRO DE SALUD	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	Nit: 890900286	Cdo zona: 305 Area: 0.04 ha	Cdo zona: 305 Area: 0.04 ha	lote	Lote: 0,04 ha Construccion: 9232 m²	RURAL EL CERRO	avaluo municipal
9	Ficha predial 6524471 Flores El Trigal	1071365	020-189672	AGUAS CLARAS	ITAGRO COLOMBIA, nesela S.A.S, GONBRUSAS	Nit: 860059629 Nit: 900238755 Nit: 900650376	Cdo zona: 303 Area: 3.2622 ha Cdo zona: 305 Area: 7.71121ha	Cdo zona: 303 Area: 2.966 ha Cdo zona: 305 Area: 3.8561ha Cdo zona: 306 Area: 2.91669 ha Cdo zona: 318 Area: 12353 ha	11.902m2	Lote:10.9743ha	RURAL AGUAS CLARAS	esteblecer valores para procesos de compensacion
10	Ficha predial 6526292 I.E. Aldana Abajo	6526818	N/D	CERALDANA ABAJO	MUNICIPIO CARMEN DE VIBORAL	Nit: 890982616	Cdo zona: 307 Area: 0,2087 ha	Cdo zona: 309 Area: 0,2087 ha	lote escuela	Lote: 0,2087 ha Construccion: 702,7 m² 2 CONSTRUCCIONES	RURAL CERALDANA ABAJO	avaluo municipal
11	Ficha predial 6526292 I.E. La Aurora	6526292	N/D	NSTITUCION EDUCATIVA RURAL LA AURORA	COMUNAL LA AURORA JUTA ACCION	Nit: 811040052	Cdo zona: 309 Area: 0,327 ha	Cdo zona: 309 Area: 0,327 ha	lote colegio	Lote: 0,327 ha Construccion: 997,92 m² 4 CONSTRUCCIONES	RURAL LA AURORA	avaluo municipal

Características del servicio

Detalle de los once (11) informes de avalúos

Estos se requieren en físico full color, dos (2) copias con firma original de cada uno, con todos los anexos de los documentos, materiales, archivos y/o referencias utilizadas para calcular el valor estimado de cada uno de los bienes, al igual que con las respectivas certificaciones que acrediten al contratista como apto para la realización de dichas tasaciones. Deberán contar con pasta plástica, portada, tabla de contenido, paginación, certificación resumen del valor determinado para cada predio según la tasación realizada, análisis de las variables y la metodología utilizada como cuerpo del documento, fotografías de referencia y actuales de cada predio full color, referencias y conclusiones.

Cabe destacar que se deberá recibir un informe independiente por cada avalúo, ya que cada uno se requiere para procesos e iniciativas de carácter distinto.

En conclusión, cada uno de los informes técnicos de cada avalúo comercial realizado deberá contener como mínimo:

1. Portada
2. Tabla de contenido
3. Información general del tipo de avalúo requerido (contexto de la solicitud)
4. Certificado resumen del valor concluido según la tasación realizada con firma original.
5. Información específica del predio según el PBOT del municipio.
6. Localización del predio en cuestión (plano)
7. Características generales del sector
8. Características particulares de cada inmueble (topografía, tamaño…)
9. Metodología de tasación utilizada y facultada por la Ley.
10. Análisis económico de la zona de incidencia del predio.
11. Factores influyentes en la determinación del avaluó resultante.
12. Otras observaciones o determinaciones de importancia
13. Registro fotográfico.
14. Anexos (Soportes requeridos, planos, encuestas, y demás información tomada en desarrollo del avalúo)

Finalmente, cada avalúo deberá contener, además, una copia en digital adjunta a cada informe con las respectivas firmas en CD con etiqueta externa marcada con la matrícula del predio correspondiente, es decir, cada informe deberá estar conformado por dos (2) copias originales del mismo a full color en físico y un CD con el informe correspondiente en formato PDF con las respectivas firmas.

#	NOMBRE	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN	ÁREA REQUERIDA m2	AREA TOTAL	SECTOR	FINALIDAD	PRECIO
1	020 - 162678 vía Omar Elejalde	6501200	020 - 162678	KR 28 N 31-24	ancho de vías detrás del Coliseo	lote: 2177 m²	URBANO	Establecer valores para procesos de compensación	$ 1.750.000

2	020 - 163513 Omar Elejalde	6533016	020 - 163513	CR 29 N 31-27 COLISEO	ancho de vías detrás del Coliseo	Lote: 1440 m² Construcción: 594 m²	URBANO	Establecer valores para procesos de compensación	$ 1.750.000
3	020 - 173758 Elkin Garcia	6502920	020 - 173758	CR 31 N 18-02 LO IN	lote indeterminado	lote: 89 m²	URBANO	Valor para compra para predio municipal	$ 1.000.000
4	020 - 180861 PTAR Guamito	6524316	020 - 180861	MORRO ALEGRE	área requerida para servidumbre	Lote: 1,0569 ha Construcción: 338,47 m² 2 Construcciones	RURAL GUAMITO	Establecer valor para entrega	$ 1.750.000
5	020 - 181402 vía Omar Elejalde	6533464	020 - 181402	KR 28 N 31-72 AP 1	ancho de vías detrás del Coliseo	lote: 234 m²	URBANO	Establecer valores para procesos de compensación	$ 1.000.000
6	020 - 181403 Omar Elejalde	6533253	020 - 181403	KR 28 N 31-72 AP 2	ancho de vías detrás del Coliseo	lote: 322 m²	URBANO	Establecer valores para procesos de compensación	$ 1.000.000
7	20220304092102118 Puestos de salud	6527283	020-165751	CENTRO DE SALUD	lote	Lote: 0,0118 ha Construcción: 52,3 m²	RURAL ALTO GRANDE	Avalúo municipal	$ 1.500.000
8	20220304092102118 Puestos de salud	6529746	020-168386	CENTRO DE SALUD	lote	Lote: 0,04 ha Construcción: 9232 m²	RURAL EL CERRO	Avalúo municipal	$ 1.450.000
9	Ficha predial 6524471 Flores El Trigal	1071365	020-189672	AGUAS CLARAS	11.902m2	Lote:10.9743ha	RURAL AGUAS CLARAS	Vía carreteable	$ 3.000.000
10	Ficha predial 020-189672	6526818	N/D	CERALDANA ABAJO	lote escuela	Lote: 0,2087 ha Construcción: 702,7 m² 2 Construcciones	RURAL CERALDANA ABAJO	Avalúo municipal	$ 1.950.000
11	Ficha predial 6526292 I.E. La Aurora	6526292	N/D	NSTITUCION EDUCATIVA RURAL LA AURORA	lote colegio	Lote: 0,327 ha Construcción: 997,92 m² 4 Construcciones	RURAL LA AURORA	Avalúo municipal	$ 2.000.000
								Subtotal	$ 18.150.000
								IVA (19%)	$ 3.448.500
								Total	$21.598.500

NOTA:

- Tener vigente afiliación a una Lonja de Propiedad Raíz desde donde se le faculte el ejercicio de tasación comercial, contar además con las correspondientes acreditaciones actualizadas que lo certifiquen como tasador de la Lonja como mínimo desde hace DOS (2) años.
- Tener certificación de la A.N.A a través de Registro Abierto de Avaluador

Además de contar con el personal mínimo requerido para desarrollar el objeto contractual:

- Profesional que cuente con Registro Abierto de Avaluador (RAA)
- Auxiliar administrativo
- Profesional en Ingeniería Civil, Arquitectura o carreras afines, con formación complementaria en Métodos y técnicas de valoración

La experiencia profesional se contará a partir de la terminación y aprobación del pensum académico de la respectiva carrera (Decreto 019 de 2012, en su Artículo 229), y se debe aportar los siguientes documentos:

- Copia tarjeta profesional (para las profesiones que así lo requieran)
- Certificado de vigencia de la tarjeta profesional (vigente)
- Certificaciones de estudio (copia del diploma o acta de grado)
- Consentimiento del personal profesional propuesto, para lo cual deberá adjuntar la carta de intención suscrita por el profesional
- Demás documentación que permita valorar el cumplimiento de los perfiles aquí solicitados

Obligaciones Generales:
Cumplir con el objeto del contrato, las especificaciones técnicas mínimas descritas en la Invitación, fichas técnicas y en la propuesta presentada, la cual para todos los efectos forma parte integral del contrato.
2. Constituir las respectivas garantías para amparar los riesgos del presente contrato y mantenerlas vigentes en los términos del mismo, si a ello hubiere lugar.
3. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y en trabamientos que puedan presentarse y en general se obliga a cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, sus Decretos Reglamentarios y demás normas complementarias.
4. Suscribir el acta de inicio, acta de Liquidación del contrato y las modificaciones a las que hubiera lugar.
5. Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le imparta por parte de la Supervisión.
6. Atender a los llamados, solicitudes y/u observaciones del Municipio tendientes a la mejora del proceso.
7. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del Contrato y de la ejecución del mismo, de conformidad con lo establecido en las leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.
8. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
9. Procurar el cuidado integral de su salud y contar con los elementos de protección personal necesarios para ejecutar la actividad contratada para lo cual asumirá su costo.
10. Cumplir con las normas del sistema general de riesgos laborales y sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo.
11. Realizar los actos necesarios y tomar las medidas conducentes para el debido y oportuno cumplimiento de las obligaciones contractuales y la ejecución del contrato.
12. Asumir el pago los impuestos, gravámenes, aportes parafiscales y servicios de cualquier género que establezcan las leyes colombianas.
13. Reportar los informes y demás documentos que deben ser cargados en la plataforma del SECOP II, dentro de los términos establecidos.
14. Aportar certificación expedida por el Revisor Fiscal cuando exista de acuerdo con los requerimientos de la Ley o por el Representante Legal del cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral (Sistemas de salud, pensiones y riesgos profesionales), y aportes a la Cajas de Compensación Familiar, Servicio Nacional de Aprendizaje e ICBF, cuando a ello hubiere lugar, obligación que deberá adjuntarse al informe del supervisor y deberá ser verificada por éste.

15. Informar oportunamente al supervisor durante la ejecución del contrato las variaciones que se presenten al régimen de imposición por IVA u otras cargas tributarias en atención a los bienes o servicios contratados o al régimen tributario del contratista.
16. Mantener estricta reserva, confidencialidad y secreto profesional sobre la información que conozca por causa o con ocasión de la actividad contractual.
17. Las demás obligaciones especiales de acuerdo con el objeto contractual.

Obligaciones específicas

18. Legalizar el contrato en los tiempos requeridos.
19. Ejecutar el objeto del contrato, de acuerdo a lo establecido en el alcance y especificaciones técnicas.
20. Dar cumplimiento al objeto del contrato con la mejor calidad posible y responder por el mismo.
21. Suministrar la información que se requiera para la correcta y cumplida ejecución del contrato, novedades o aspectos que puedan afectar el desarrollo normal del contrato.
22. Comprometer su máxima diligencia y empeño en la eficiente prestación del servicio requerido en el objeto del Contrato.
23. Presentar informes escritos con cada pago que den cuenta de su gestión a la Supervisión del Contrato, además presentar los informes eventuales que se requieran desde los diferentes entes de control.
24. Asumir todos los gastos generados por el transporte o movilidad para la elaboración y entrega de cada informe de avalúo.
25. Cubrir en su totalidad los gastos generados a raíz de la expedición de Certificados de Libertad o tradición de los predios e igualmente copias de escrituras y demás.
26. Entregar a la Entidad, de forma física a full color y con todos los anexos correspondientes los once (11) informes concluyentes de avalúos comerciales al igual que de forma digital en un CD con las correspondientes firmas en su interior, basado en los parámetros que establecen las normas vigentes para tal fin.
27. Realizar la socialización de cada uno de los informes de valuación realizados, destacando elementos relevantes de interés para la entidad.
28. Tener vigente afiliación a una Lonja de Propiedad Raíz desde donde se le faculte el ejercicio de tasación comercial, contar además con las correspondientes acreditaciones actualizadas que lo certifiquen como tasador de la Lonja, como es el caso del Registro Abierto de Avaluadores, 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 Ley 1673 de 2013, donde se evidencia una experiencia mínima en el ejercicio de la tasación de dos (2) años.
29. Suministrar información sobre el resultado de proceso de valoración a los once (11) bienes objeto de manera exclusiva y con máxima reserva al funcionario designado por el Municipio de El Carmen de Viboral como supervisor.
30. Visitar de manera presencial cada uno de los predios la cantidad de veces que sea necesario para la entrega de informes de calidad, para lo cual deberá contar con herramientas tecnológicas respectivas para mediciones como Drones, GPS, fotografías y referencias satelitales, verificaciones visuales, revisión de documentos oficiales entre otros, sin que esto signifique un costo adicional dentro del contrato.
31. Asumir con responsabilidad, compromiso y máxima diligencia la entrega de los 11 avalúos solicitados, en un tiempo no superior a 60 días, contados a partir de la fecha de inicio del contrato. (El producto final a entregar deberá corresponder a Avalúos de Tipo Comercial y no sucesorial, ni catastral, ni hipotecario, entre otros tipos)
32. Cumplir de manera rigurosa las metodologías consignadas en la norma internacional IVSC (International Valuation Standards Committee); en la norma panamericana UPAV (Unión Panamericana de Valuación), Ley 1673 de 2013, y las Resoluciones vigentes para el caso del IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) 898 de

2014 y 620 de 2008. Igualmente, lo definido en la Ley 1682 de 2013, 1537 de 2012 y 2079 de 2021.
33. Hacer entrega del cronograma de trabajo detallando las actividades por semana para el logro del contrato, así mismo los documentos que requiera (siempre y cuando sean de manejo de la Entidad contratante) deberán ser solicitados de forma ordenada y completa de manera escrita o electrónica con un tiempo prudente a través de la Supervisión.
34. Aportar para el pago de los respectivos avalúos todos los requisitos, documentos y certificaciones establecidos por el Municipio.
35. Estudiar lo correspondiente del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de El Carmen de Viboral teniendo en cuenta información fundamental a la hora de la tasación como índices de ocupación, índice de construcción, retiros, usos permitidos, afectaciones, entre otros.
36. En caso de requerir personal especializado de apoyo en función del cumplimiento del proceso de tasación este deberá ser asumido por el contratista.

1.5. Información Financiera:

Los recursos con los cuales se financian las actividades objeto del contrato provienen del presupuesto de rentas y gastos de la actual vigencia fiscal, aprobado mediante Acuerdo Municipal 009 del 30 de noviembre de 2021 “Por el cual se adopta el presupuesto de ingresos y egresos para el período comprendido entre el primero (1) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre de la vigencia fiscal dos mil veintidós (2022).”

Es de indicar, que se debe tener en cuenta la normatividad, esta será la que establezca el marco regulatorio sobre el cual deberá ser trabajado el **avalúo comerial,** o técnico siempre bajo las **normas NIIF**. Como segunda instancia, es necesario tener clara la siguiente información pertinente

Requerimientos necesarios:

- Naturaleza de los activos avaluados
- Bases de valoración
- Fecha de valoración
- Identificación de los activos y su localización geográfica
- Marco regulatorio
- Supuestos especiales
- Uso que se le va a dar al bien
- Antigüedad.

Dentro del carácter ya indicado, las respuestas del CTCP son de naturaleza general y abstracta, dado que su misión no consiste en resolver problemas específicos que correspondan a un caso particular.

El artículo 3° de la Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones dice: "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."

Bajo los nuevos marcos técnicos normativos el avaluador debe producir y entregar información suficiente para que su cliente pueda satisfacer los criterios de reconocimiento y medición inicial y posterior establecidos en los marcos. En otras palabras, el avalúo requiere de los criterios y metodologías contempladas por el avaluador para poder llevar a cabo el registro, porque de otra manera el preparador de la información financiera no sabría cómo hacerlo.

Es cierto que un avaluador no puede establecer la vida útil' de un activo, ya que esta decisión corresponde a una política contable de la entidad, pero si está en obligación de suministrar la vida económica residual del activo. De lo contrario, el preparador de la información financiera podría errar al establecer una vida útil que vaya más allá del tiempo que puede durar el activo.

Para el caso expuesto en la consulta en el que el peticionario se refiere a los bienes inmuebles, a pesar de que usualmente no se define un valor residual para este tipo de activos, dado que se espera que sean utilizados hasta el final de su vida económica, si el cliente decide utilizar el inmueble por un tiempo menor con respecto a la vida económica, debe indicarlo así al avaluador para determinar el valor de la construcción, el valor del terreno y el valor residual del inmueble en términos de la vida económica. De lo contrario, solo es necesario determinar el valor de la construcción, el valor del terreno y la vida económica del inmueble.

Para efectos prácticos, las Normas Internacionales de Valuación (IVS) son normas técnicas que pueden ser utilizadas como ayuda para determinar lo que debe contener un avalúo. En ellas se encuentran los estándares generales sobre el alcance del trabajo (IVS 101), implementación (iVS 102) y elaboración de informes (IVS 103) al igual que el estándar sobre derechos sobre inmuebles (IVS 230).

En los términos anteriores se absuelve la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se ciñó a la información presentada por el consultante y los efectos de este escrito son los previstos por el artículo 28 de la Ley 1755 de 2015, los conceptos emitidos por las autoridades como respuestas a peticiones realizadas en ejercicio del derecho a formular consultas no serán de obligatorio cumplimiento o ejecución.

2. ANÁLISIS DE LA OFERTA

2.1. Indicación de si el proceso de contratación esta cobijado por un acuerdo marco, de conformidad con el Decreto 310 de 2021.

Teniendo en cuenta las disposiciones reguladas en el artículo 274 de la Ley 1450 de 2011, la cual adiciono el numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, estableciendo la modalidad de selección de **MÍNIMA CUANTIA**, seguidamente la Ley Anticorrupción, Ley 1474 de 2011, articulo 94; modalidad de selección que fue reglamentada por los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, se entreve que esta modalidad de contratación opera cuando el monto de la contratación no supera el 10% de la menor cuantía de la entidad. Acto seguido se ordena: **ESTE PROCEDIMIENTO SE ESTABLECE INDEPENDIENTEMENTE DEL OBJETO A CONTRATAR.**

Por consiguiente, cuando la modalidad de selección es de mínima cuantía no es de carácter obligatorio adquirir Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes de Común Utilización a través de los

ACUERDOS MARCO de Precios previamente justificados, diseñados, organizados y celebrados por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente.

Ahora bien, acogiéndonos a las consideraciones efectuadas por el Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, Subsección A, Radicación numero 11001 03 26 000 2016 00017 00, expediente 56307, de fecha 29 de marzo de 2017, la sala concluyo: "…Siempre que exista un Acuerdo Marco de Precios para adquirir bienes o servicios de características técnicas uniformes y el presupuesto del proceso de contratación sea equivalente a la mínima cuantía de la entidad, debe acudirse al procedimiento de selección de mínima cuantía independientemente del objeto a contratar…"

2.2. ¿Quién vende?

Para nuestro interés en Antioquia hay una variedad de empresas y personas naturales que se dedican a los avalúos comerciales; algunas de ellas además prestan el servicio de suministro y distribución de materiales necesarios para desarrollar las actividades indispensables para la consecución del objeto.

¿En qué consiste el avalúo comercial?: El avalúo comercial es aquel mediante el que se determina el valor real de una propiedad en determinado momento.

¿Qué se tiene en cuenta para realizar el avalúo comercial?
Características físicas y topográficas de la propiedad.
Variables del entorno en el que se encuentra la propiedad.
Destinación económica de la propiedad.
Estratificación socioeconómica.
Clase de suelo: Urbano, rural, etc.
Tipo de construcciones que se encuentran en la zona.
Dotación de servicios públicos domiciliarios.
Infraestructura vial y servicios de transporte.
Edad de los materiales.
Zonas construidas.
Áreas comunes en los inmuebles sometidos a propiedad horizontal.
Estado de conservación física.

¿Quién realiza el avalúo comercial?
Por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
Entidades privadas autorizadas y registradas por una lonja de propiedad raíz.
Es realizado por un perito, es decir, una persona idónea y experta en la realización de avalúos comerciales.

¿Cómo debe realizarse la solicitud de avalúo comercial? Debe presentarse de manera escrita adjuntando los siguientes documentos:
Identificación de la propiedad con dirección y descripción de linderos
Copia de la cédula catastral, si existe.
Copia de certificado de libertad y tradición, con fecha de expedición no superior a 3 meses
Copia del plano de la propiedad, indicando áreas, construcciones y mejoras.

Copia de la escritura en el que se constituyó la propiedad horizontal, en caso de que exista.
Copia de reglamentación urbanística vigente.

¿Cuál es la vigencia del avalúo comercial?
Dado que este tipo de avalúo se realiza con relación a los movimientos económicos y la oferta y demanda, la vigencia del mismo solamente es de seis (6) meses a un (1) año.

2.3. ¿Cuál es la dinámica de producción, distribución y entrega de bienes, obras o servicios?

Los avalúos de inmuebles son la manera oficial y precisa de conocer el **valor real** de una propiedad mediante el análisis de diferentes factores que influyen en la calidad de vida que ofrece el inmueble, tanto por las condiciones y características del mismo, como por su ubicación.

Esta valuación inmobiliaria se representa a través de un documento con validez legal, el cual servirá para realizar distintos trámites relacionados con la propiedad.

2.4. ¿Cómo compran los particulares?

En la zona del oriente antioqueño y propiamente en el municipio de El Carmen de Viboral, particulares como personas naturales y empresas acuden a procesos de tasación comercial para la compra y venta de bienes muebles e inmuebles lejos de la especulación, a través de empresas y prestadores de servicios asociados a las áreas de la ingeniería o la arquitectura con afiliación o vinculación a la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente Antioqueño y en otros casos a la Lonja – El gremio inmobiliario de Medellín y Antioquia. Dichos avaluadores prestan sus servicios por medio de oficinas de tipo comercial con localización principalmente en el municipio de Rionegro y la ciudad de Medellín.

Dentro de los principales servicios que oferta por ejemplo la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente Antioqueño, se destaca una presencia en el territorio superior a los 20 años con las siguientes actividades:

- Avalúo comercial de muebles e inmuebles
- Avalúo de renta.
- Avalúo administrativo para los municipios.
- Avalúo para actualización de activos.

Cabe destacar que, según la Asociación Lonja de Propiedad Raíz del Oriente Antioqueño, los principales servicios requeridos en el Oriente Antioqueño se pueden clasificar de la siguiente manera:

Inmuebles urbanos: Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Inmuebles rurales: Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Recursos naturales y suelos de protección: Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Obras de infraestructura: Estructuras especiales para proceso, puentes, túneles, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles y demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Edificaciones de conservación arqueológica y monumentos históricos: Edificaciones de conservación arquitectónica y monumentos históricos.

Inmuebles especiales: Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Maquinaria fija, equipos y maquinaria móvil: Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

En conclusión, los particulares o privados convocan a través de Invitaciones en páginas Web y páginas de concursos la prestación de los servicios requeridos o acuden de manera directa a los prestadores de estos servicios, teniendo en cuenta que éstos no se rigen por las normativas de contratación estatal, y ellos con autonomía fijan las condiciones contractuales, sujetas a las exigencias de la empresa o el solicitante.

3. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

3.1. Adquisiciones previas de la entidad:

N	Modalidad	# Contratos y Vigencias	Oferente	Objeto	Forma de Pago	Valor de Pago	Tiempo de Ejecución
1	CMC-019-2021	190-CPS-189-2021	Corporación Avalúos Lonja Inmobiliaria	Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles de propiedad del municipio y	Con la entrega de los avalúos, previa certificación	$8.800.000	45 días

				particulares, ubicados en El Carmen de Viboral, Antioquia	del supervisor		
2	Contratación Directa	110-CPS-074-2016	Luis Fernando Restrepo Gómez	Prestación de servicios profesionales para realizar avalúos a tres lotes en el municipio de El Carmen de Viboral.	Con la entrega de los avalúos, previa certificación del supervisor	$6.000.000	20 días

3.2. ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas este bien, obra o servicio?

N	Modalidad	Entidad Contratante	# Contratos y Vigencias	Oferente	Objeto	Forma de Pago	Valor de Pago	Tiempo de Ejecución
1	Contratación Mínima Cuantía	Área Metropolitana de Bucaramanga	CMC-SPI-031-2013	Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Santander	Consultoría para la realización de catorce (14) avalúos comerciales corporativos de bienes inmuebles urbanos para el proyecto conexión alterna centro ciudadela real de minas pasando por san miguel tramo prioritario barrio san miguel y de dos (2) avalúos corporativos de dos bienes inmuebles de propiedad del área metropolitana de Bucaramanga.	Único pago	$15.602.000	20 días
2	Contratación Directa	Municipio de Versalles – Valle del Cauca	PDS 057 - 2016	Felix Humberto Quintero Barbosa	Realización de los avalúos técnicos de los bienes inmuebles y de uso público, propiedad del municipio de Versalles, Valle, bajo el nuevo marco normativo del régimen de contabilidad.	30% Por concepto de anticipo y el valor restante en actas parciales de avance.	$11.300.000	90 días
3	Contratación Mínima Cuantía	Área Metropolitana de Bucaramanga	CMC-SPI-003-2015	Sociedad colombiana de arquitectos regional Santander -	Realizar los avalúos comerciales requeridos por el área metropolitana de Bucaramanga, para el proyecto	Pagos mensuales hasta la liquidación del contrato	$18.000.000	6 meses

				David Alberto Arias Mantilla	parque lineal quebrada la iglesia y los demás que sean necesarios para la ejecución de obras de gestión del riesgo.			

4. CONCLUSIÓN DEL ANÁLISIS DEL SECTOR

El Avalúo Catastral/comercial consiste en la determinación del valor de los predios y se obtiene mediante la investigación y análisis estadístico del mercado inmobiliario. Las autoridades catastrales tienen a su cargo las labores de formación, actualización y conservación de los catastros tendientes a la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de los inmuebles.

Y a través del presente análisis, se logró la identificación de los proveedores disponibles en el mercado y posibles oferentes del servicio a adquirir por parte de la Entidad Territorial, quienes están en capacidad de presentar ofertas que respondan a las necesidades del Municipio en cuanto a precios y calidad de la información, sin dejar de lado la relación calidad/eficiencia en la entrega del producto final.

El valor del contrato se estableció, además, según el histórico de contrataciones de la Entidad y otras entidades, con objetos similares a contratar.

Siendo así el valor total del cual dispone la Administración Municipal, para la ejecución del objeto del proceso, corresponde a la suma de ***VEINTIÚN MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS PESOS ($21.598.500)***, incluido IVA

JULIÁN DE JESÚS RAMÍREZ GUARÍN
Técnico Operativo
Secretaría de infraestructura