ANEXO No 2

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

BIENES INMUEBLES

Los avalúos requeridos por el Servicio Geológico Colombiano se realizarán conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes. El Contratista deberá entregar los resultados del servicio practicado a cada bien inmueble en un cuadernillo de alto contenido técnico, seguro y confiable que contenga como mínimo la siguiente información:

- INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE: Que describe las generalidades como son solicitante, tipo de inmueble, tipo de avalúo, ubicación del predio (Departamento, municipio, vereda, sector), marco jurídico que soporta el avalúo, destinación actual del predio. INFORMACIÓN CATASTRAL: que relaciona el área del predio, número predial o cédula catastral completa, zonas físicas y económicas con indicación de áreas parciales para cada zona, avalúo catastral vigente.
- DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA: Escrituras, folios de matrícula, certificado catastral, certificación de norma de uso de acuerdo con lo establecido en el POT y planos.
- INFORMACIÓN JURÍDICA: Propietario, título de adquisición, matrícula inmobiliaria.
- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR: Delimitación, actividad predominante, estratificación socioeconómica, vías de acceso e influencia del sector, perspectivas de valorización.
- REGLAMENTACIÓN URBANISTICA: Para predios rurales los usos establecidos por el POT o por la norma vigente en el municipio.
- DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE: Características generales del terreno, ubicación, áreas, linderos y dimensiones, topografía y relieve, forma geométrica, vías clasificación, estado, servicios públicos.
- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN: Tipo de construcción, características constructivas, estado de conservación, distribución, áreas y servicios públicos.
- REGISTRO FOTOGRÁFICO.
- MÉTODO DE AVALÚO: Conforme a los métodos contemplados en la Resolución 620 de 2008.
- ANÁLISIS DE ANTECEDENTES.
- CONSIDERACIONES GENERALES.
- INVESTIGACIÓN ECONÓMICA.
- RESULTADO DEL AVALÚO.
- ANEXOS.

BIENES MUEBLES

El Contratista deberá entregar un informe técnico de avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en la normatividad legal vigente de orden nacional e internacional, firmado en formato por el Representante Legal de la firma avaluadora consignando entre otros aspectos los siguientes:

- Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- Uso del mueble.
- Valor de reposición.
- Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.
- Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- El valor resultante del avalúo.
- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Abierto de Avaluadores R.A.A. y Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores A.N.A..
- Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos.Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse las fuentes directas o indirectas del mercado o el enfoque metodológico para poder determinar el valor de reemplazo o de reposición del bien en términos económicos ajustados a la realidad de la fecha del avalúo. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron, la fuente de donde fueron tomados y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.

Nota 1: Las anteriores especificaciones son de obligatorio cumplimiento y deberán tenerse en cuenta al momento de que el proponente elabore su oferta económica.

Nota 2: Todos los requisitos mencionados anteriormente se entienden que son aceptados por el proponente con la suscripción del **Anexo No. 1** del presente pliego de condiciones.

EQUIPO DE TRABAJO

El proponente deberá acreditar la participación en la ejecución del objeto contractual de un equipo de trabajo conformado por un (1) Director de proyecto, un (1) Coordinador de trabajo de campo, un (1) técnico operativo y un (1) técnico administrativo, los cuales deberán contar con el siguiente perfil:

1. **Director de proyecto:** El Contratista deberá ofertar una (1) persona para que cumpla la función de **Director de proyecto**, quien atenderá y regulará de manera permanente toda la realización de los avalúos objeto de la presente contratación, quien se

compromete a dedicar el cien por ciento (100%) del tiempo de duración a la ejecución total del Contrato, por lo cual para quedar habilitado deberá:

- Tener Registro Abierto de Avaluador - RAA con las categorías exigidas para firmar los avalúos requeridos
- Contar con título profesional en cualquiera de las siguientes profesiones: Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería en Topografía, Ingeniería Catastral y Geodesta, Economía, Administración de Empresas, contador público
- Diez años de experiencia certificada en actividades relacionadas con el objeto de contratación.
- Contar con especialización en Finanzas, Gestión de riesgos, Gerencia financiera o Administración financiera

2. **Coordinador de trabajo de campo**. El Contratista deberá acreditar que cuenta por lo menos con un (01) Coordinador de trabajo de campo para quedar habilitado deberá:
   - Contar con título profesional en cualquiera de las siguientes profesiones:
   - Ingeniería Civil, Ingeniería en Topografía, Ingeniería Catastral y Geodesta , Ingeniería Industrial,
   - Siete años de experiencia certificada en actividades relacionadas con el objeto de contratación.

3. Técnico Operativo: Técnico o tecnólogo con experiencia mínima de cinco años en actividades relacionadas con el objeto del contrato.
4. Técnico Administrativo: Técnico o tecnólogo con experiencia mínima de un año en actividades relacionadas con el objeto del contrato.

Para realizar la verificación los proponentes deben anexar con su propuesta las hojas de vida con sus respectivos soportes de los miembros del equipo de trabajo.

Las certificaciones o documentos equivalentes que se alleguen deben contener como mínimo la siguiente información:

- Nombre o razón social de la empresa o persona contratante del servicio.
- Objeto del contrato.
- Actividades realizadas durante el contrato.
- Valor del contrato.
- Duración o fecha de inicio y finalización.
- Nombre y firma de la persona o entidad contratante que expide la certificación.
- En caso de considerarlo necesario el SGC podrá solicitar aclaración sobre el contenido de los documentos señalados en el presente numeral.