ANEXO TÉCNICO No 1

1. REQUISITOS DE LA PRESENTACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES, DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE

Los avalúos comerciales deberán cumplir las siguientes especificaciones:

1. Dentro de los cinco días hábiles siguientes a la suscripción del acta de inicio, la Lonja deberá presentar un catálogo de valores de reposición a adoptar de las tipologías de las construcciones de los predios que serán intervenidos para el primer tramo de la Primera Línea del Metro de Bogotá, la cual debe contar con la relación de costos directos, indirectos, y financieros con su respetivo análisis de precios unitarios, con su debido soporte y/o fuentes para la ciudad de Bogotá D.C
2. El Avalúo Comercial Corporativo debe ser respaldado por el representante legal del gremio o lonja de propiedad raíz, por el presidente o coordinador del comité técnico y por el perito avaluador, que en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de avaluador conforme se establece en la ley 1673 de 2013 reglamentada por el Decreto 556 de 2014. Así mismo deberá contar con relación y/o aprobación del profesional que realizó el control de calidad.
3. Cada avaluó comercial corporativo, deberá estar acompañado del acta de presentación, discusión y aprobación del comité de avalúos.
4. Los comités de avalúos comerciales deberán ser realizados como mínimo por el representante legal, director, coordinador de calidad, avaluador que realizó el informe y dos avaluadores adicionales, quienes deberán dejar constancia mediante acta de su asistencia y aprobación de los valores y avalúos comerciales tratados en el comité.
5. En el evento de encontrar inconsistencias entre las fichas prediales con los levantamientos topográficos suministrados por la Empresa y lo encontrado en la visita al inmueble por el avaluador, se deberá dejar constancia y dará aviso a la EMB para que se proceda con la respectiva revisión dentro de los tres (3) siguientes días hábiles a la visita realizada.
6. La visita técnica e ingreso a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo, deberá haber sido realizada por el profesional que firma el avalúo comercial

junto con la persona y/o propietario en caso de serlo que atendió la visita para la realización del avalúo

7. Se deberá anexar al informe de avalúo el registro fotográfico a través del cual se identifique el predio, construcciones, mejoras, anexos, especies y cultivos según sea el caso. Cada avalúo comercial deberá contar por lo menos con dos fotografías del sector, dos de fachada, e internas en las que se evidencien las características constructivas principales, condiciones de conservación y deterioro, así como las dependencias que la componen.
8. Los formatos de avalúo comercial deberán ser presentados según los parámetros establecidos en la norma NTS I01 de conformidad con lo definido por la unidad sectorial de normalización de la Actividad Valuatoria.
9. El informe presentado deberá contener adicional a lo requerido en las normas NTS I01, una imagen general de la ubicación del inmueble donde se evidencia la localización de este en el polígono normativo que dilucide el régimen normativo aplicable y en los casos en que aplique el sector normativo y de edificabilidad correspondiente.
10. El informe de avalúo comercial debe adoptar las normas técnicas específicas adecuadas con el objeto de cada avaluó y de conformidad con lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y demás normas aplicables vigentes.
11. Se deben considerar las condiciones físicas (localización, acceso, desarrollo y consolidación del sector, tamaño, forma, disposición sobre ejes viales, relación de frentes y fondos, topografía, urbanismo, etc), jurídicas (Identificación de los derechos de propiedad, afectaciones, gravámenes y limitaciones vigentes) y normativas (régimen de uso del suelo y potencial de aprovechamiento constructivo) de cada predio.
12. Presentar por cada inmueble análisis de precios unitarios (APU) para la valoración de las construcciones principales y/o anexas levantadas sobre los predios; aportar las respectivas cotizaciones o fuentes comerciales respecto al valor unitario de insumos, transporte, equipos, mano de obra y demás costos considerables tabulados según el tipo de costos (directos,

indirectos, y financieros). No serán aceptados avalúos comerciales sin el debido soporte y/o presupuesto.

13. No se aceptará avalúos comerciales sin análisis normativo puntal del inmueble objeto de avalúo comercial corporativo, la cual estará a cargo de la firma valuatoria asignada. Se aclara que la definición del tratamiento y su modalidad, área de actividad y su zona de uso del suelo, será suministrada al consultor de conformidad con la información remitida por la Secretaria Distrital de Planeación.
14. No se aceptará la presentación de valores de terreno determinados por encuestas salvo casos verificados como excepcionales en los que se compruebe que no exista información de mercado comparable.
15. Para el desarrollo del Método de comparación y/o mercado las ofertas o transacciones deberán estar organizadas en el formato validando los siguientes requerimientos (Ver Anexos Formato Mercado NPH – PH):
    a) Se cite la fuente de la oferta.
    b) Los valores y el análisis estadístico se encuentren en los rangos definidos en la resolución IGAC 620/08.
    c) Los datos de los inmuebles comparables que sirvieron de base para determinar el avalúo del inmueble.
    d) Se deberá indicar de manera clara para las ofertas consideradas:
        i. La ubicación,
        ii. Dirección en área urbana y vereda y nombre de finca en área rural
        iii. El área de terreno
        iv. Área de construcción
        v. Valores depurados de cada una de las ofertas.
        vi. Edad de la construcción.
        vii. Normatividad urbanística (Área de Actividad - Tratamiento).
    e) En los cuadros de ofertas se deberá citar la fuente de la oferta, y el resultado del tratamiento estadístico (la media, desviación estándar, coeficiente de variación y el coeficiente de asimetría).
    f) El cuadro de ofertas deberá contener claramente:
        i. -la fuente,
        ii. -fecha de la oferta,
        iii. -fotografías,

iv. -número de oferta
v. -Referencia catastral
vi. -Además que la información contenida en el cuadro sea legible.

g) Como anexo al estudio de mercado se deberá entregar un plano que contenga la georreferenciación de las ofertas analizadas
h) Se deberá entregar en formato digital un archivo .kml que contenga listadas las ofertas analizadas

16. Toda la información y cálculos que hagan parte integral del avalúo comercial corporativo deberá ser suministrada en formato digital a EMB para su respectiva verificación.
17. Para el desarrollo del Método Técnica Residual deberá verificar la consistencia del ejercicio, mirando que la formulación del ejercicio residual vaya acorde con el mayor y mejor uso de conformidad con la dinámica inmobiliaria del sector. Se deberá justificar la aplicación de la metodología así como describir claramente el ejercicio planteado. Se deberá aplicar correctamente la norma urbanística en cuanto a índices de ocupación y construcción o volumetría, demanda de parqueaderos y equipamiento comunal exigido. También se debe verificar la información para las áreas de parqueaderos, utilidad y costos indirectos.

Se deberá anexar los soportes de los datos utilizados en el cálculo del avalúo y las fuentes de información, conteniendo como mínimo lo siguiente:

- Análisis de áreas de terreno (área bruta, área neta urbanizable, área útil).
- Análisis de edificabilidad de conformidad con la norma aplicable al inmueble.
- El valor de venta de las unidades proyectadas, para lo cual se deberá realizar un estudio de mercado siguiendo las directrices definidas en el presente anexo para estudios de mercados.
- Análisis de costos aplicados y las fuentes y/o presupuestos de cada uno de ellos.
- Especificaciones de construcción de acuerdo con la norma.

- Para la estimación del valor de ventas, se deberá anexar las ofertas de proyectos con los cuales se determinan los valores de venta, los cuales deben estar incluidos en el mismo formato de presentación de ofertas.
- Utilidad propuesta de acuerdo al ejercicio planteado, justificada de conformidad con el ejercicio planteado.

18. Para la estimación del valor por unidad de terreno de los predios sin desarrollar o lotes, en caso de utilizar un método diferente al método residual para la determinación del avalúo comercial corporativo, se deberá presentar un desarrollo potencial mediante el método residual que confirme los valores obtenidos.
19. Para la valoración de construcciones se deberá describir completa y claramente el método o métodos utilizados para determinar el avalúo de la construcción. Se deberán incluir los soportes como tipologías constructivas, presupuestos, y que esta información es acorde con los valores asignados. La tipología aplicada deberá efectivamente contar con las características de la construcción objeto de valoración. El desarrollo de la metodología se deberá realizar con base en el presupuesto anexo al presente documento (Ver Anexo Formato APU).
20. Para el caso de la determinación del daño emergente y lucro cesante se deberán considerar las disposiciones dadas por la Resolución IGAC 898 de 2014, Resolución IGAC 1044 de 2014 y demás legislación en materia valuatoria que las modifique y complemente y conforme a los soportes documentales entregados por la EMB. La Liquidación de Daño emergente y Lucro Cesante se deberá presentar en el formato anexo. La EMB entregará para las liquidaciones de daño emergente y lucro cesante los soportes suministrados por los propietarios.

21. Se deberá propender por el acceso a todos y cada uno de los inmuebles objeto de avalúo comercial, en el evento en que no sea permitido el acceso al inmueble, se deberá dejar constancia de mínimo tres intentos mediante bitácora de visita, la cual relacionara un registro fotográfico de fachada por visita. Estas situaciones puntuales serán presentadas al comité de gestión

predial y reasentamiento para decisiones frente a la valuación de los mismos.

22. Con respecto a las propiedades horizontales en los casos en que el Avaluador evidencie construcciones fuera del reglamento de propiedad horizontal, deberá informarlo al supervisor dentro de los tres (3) siguientes días hábiles a la visita realizada, con el fin de validar dicha situación.
23. Se deberá entregar periódicamente de conformidad con el requerimiento de la EMB la sabana de avalúos elaborados a la fecha conforme a los formatos establecidos.
24. Con el fin de velar por la consistencia técnica de avalúos comerciales presentados las Lonjas deberán tener intervención activa en todos los mecanismos y estrategias participativas como reuniones, mesas de trabajo, trabajo conjunto en campo y demás instrumentos definidos y citados por EMB.

2. CANTIDAD MÍNIMA DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS ENTREGADOS

Cada una de las lonjas seleccionadas se compromete a realizar entregas mensuales de hasta 156 avalúos comerciales, número que podrá ser modificado por la EMB dependiendo del volumen de solicitudes realizadas. La Empresa Metro de Bogotá cuenta con una base de datos de aproximadamente novecientos treinta y nueve (939) inmuebles a los cuales se les deberá realizar el avalúo comercial corporativo más daño emergente y en los casos que aplique el lucro cesante, este número de inmuebles puede cambiar una vez se cuente con los insumos técnicos.

La EMB suministrará copia de los estudios de títulos y certificado de tradición y libertad de cada inmueble a las lonjas o gremios que resulten adjudicatarias del proceso de avalúos. Para las certificaciones tarifarias de las empresas de servicios públicos domiciliarios será el consultor quien aporte dicho estudio de mercado.

3. ANEXOS.

3.1 Formato Mercado PH

OFERTA	TELEFONO CONTACTO	FECHA DE LA OFERTA	CONTACTO	FUENTE	TIPO	EDAD	CHIP	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA CUBIERTA	No. De Garajes	No. De Depositos	Area Privada Terraza (m2)	Valor Garaje (Un)	Valor Deposito (Un)	Valor ($/m2 Area Privada) Terraza	VALOR ($/m2) AREA PRIVADA	No. De Pisos	No. De Alcobas	No. De Baños	OBSERVACIONES	FOTO 1	FOTO 2
1																										
2																										
3																										
4																										
5																										
PROMEDIO																				$ -						
DESV EST																										
COEF VAR																										
LIMITE SUPERIOR																										
LIMITE INFERIOR																										
COEF ASIM																										
VALOR ADOPTADO																										

3.2 Formato Mercado NPH

OFERTA	TELEFONO CONTACTO	FECHA DE LA OFERTA	CONTACTO	FUENTE	TIPO	EDAD	CHIP	DIRECCION	VALOR PEDIDO	% NEG.	VALOR NEGOCIADO	AREA DE TERRENO	AREA CONSTRUIDA	VALOR M2 CONSTRUCCION	VALOR TOTAL CONSTRUCCION	VALOR M2 LOTE	INTEGRAL M2 CONSTRUCCION	No. De Pisos	No. De Alcobas	No. De Baños	OBSERVACIONES	FOTO 1	FOTO 2
1																							
2																							
3																							
4																							
5																							
PROMEDIO																				$ -			
DESV EST																							
COEF VAR																							
LIMITE SUPERIOR																							
LIMITE INFERIOR																							
COEF ASIM																							
VALOR ADOPTADO																							

3.3 Formato de Análisis de Precios Unitarios (APU)

DESCRIPCIÓN DE LA TIPOLOGÍA		
Se debe realizar la descripción de la tipología constructiva valorada.		
	Presupuesto de Obra por Capítulos	
Capítulo	Descripción	Total capítulo
1	PRELIMINARES	$ -
2	CIMIENTACIÓN	$ -
3	INSTALACIONES SANITARIAS	$ -
4	CONCRETO	$ -
5	MAMPOSTERÍA	$ -
6	INSTALACIONES HIDRÁULICAS	$ -
7	INSTALACIONES ELÉCTRICAS	$ -
8	CUBIERTA	$ -
9	PISOS Y ACABADOS	$ -
10	SANITARIOS ACCESORIOS	$ -
11	CARPINTERÍA MADERA	$ -
12	CARPINTERÍA METÁLICA	$ -
13	VIDRIOS	$ -
14	PINTURA	$ -
15	CERRAJERÍA	$ -
16	EXTERIORES	$ -
17	ASEO Y MAQUINARIA	$ -
18	PERSONAL	$ -
19.00	OTROS	$ -
Total presupuesto		$ -
M2 costo directo		$ -
M2 costo indirecto		$ -
Valor total m2		$ -
Valor total m2 redondeado		$ -

Por cada capítulo se debe citar la fuente y /o soporte de los valores unitarios determinados.

Nota: El cuadro anterior es el resumen del presupuesto a anexar en el informe de avalúo comercial corporativo, no obstante lo anterior, se deberá entregar a EMB el APU de cada tipología valorada.

3.4 Formato de liquidación de Daño Emergente y Lucro Cesante

AVALUO INDEMNIZACIÓN			
INFORMACIÓN GENERAL			
Dirección		CHIP	
No. Avalúo		Matricula Inm.	
DAÑO EMERGENTE			
ÍTEM			Subtotal ($)
- Gastos de Notariado y Registro			
- Gastos de Desconexión de Servicios Públicos			
- Gastos por desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles			
- Gastos de Bodegaje y/o Almacenamiento			
- Gastos por Impuesto Predial			
- Gastos por Tramites (SDP y/o Curadurias)			
- Gastos por Adecuación de áreas remanentes			
- Gastos por Perjuicios derivados de terminación de contratos			
TOTAL AVALÚO DAÑO EMERGENTE			
LUCRO CESANTE			
- Perdida de utilidad por renta (arrendamiento o aparceria)			
- Perdida de utilidad por otras actividades económicas			
TOTAL AVALÚO LUCRO CESANTE			
TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
4.1 TOTAL AVALÚO INDEMNIZACIÓN			
Son:	PESOS MONEDA CORRIENTE		
OBSERVACIONES:			

Cada uno de los ítems valorados deberá contar con el debido soporte y/o fuente.