## REQUERIMIENTO TÉCNICO DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR

| | |
|---|---|
| **DIRIGIDO A** | Dirección General – Oficina Asesora Jurídica |
| **OFICINA QUE ELABORA** | Dirección Administrativa y Financiera - Almacén General |
| **FECHA DE ELABORACIÓN** | 28 de abril de 2023 |
| **RESPONSABLE TÉCNICO** | CPS-Ing. Andrés Felipe Vega Barbosa<br>CPS-Arq. Luis Eduardo Galván Becerra |

**ALCANCE DE LA NECESIDAD**

| | |
|---|---|
| **DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LO PRETENDIDO A ADQUIRIR** | Bomberos de Bucaramanga, es un establecimiento público del orden municipal creado mediante el Acuerdo Municipal No.058 de 1987, cuya actividad misional corresponde a la gestión integral del riesgo contra incendio, los preparativos y atención de rescates en todas sus modalidades y la atención de incidentes con materiales peligrosos en los términos que contempla la ley 1575 de 2012, así como actividades relacionadas y conexas de conformidad con sus estatutos.<br><br>Presta entonces la entidad, un servicio esencial, enfocado a la prevención y atención integral del riesgo, capacitación y formación, con personal competente y equipos especializados, para salvaguardar la vida, ambiente y bienes de la comunidad, para lo cual dispone de diferentes mecanismos especializados dentro de cada una de sus estaciones.<br><br>En ocasión a lo anterior, se hace necesario indicar que el cuerpo oficial de Bomberos de Bucaramanga cuenta con una estación central y dos estaciones para el desarrollo de su actividad misional, la sede central de bomberos de Bucaramanga, ubicada en la calle 44 No. 10-13, la estación del barrio la Mutualidad y la sub estación chimita ubicada en el sector industrial de la ciudad; Estas estaciones atienden todas las emergencias que se presentan en las 17 comunas del municipio de Bucaramanga teniendo una media de tiempo de respuesta ante el reporte de una emergencia de 7 – 9 min, cumpliendo con esto, con los estándares normativos que para lo mismo rigen, en un alto grado de eficiencia y eficacia.<br><br>Diferentes sectores de la ciudad de Bucaramanga, por su condición de vulnerabilidad, derivada de su condición geográfica y forma de ocupación, medios de accesibilidad, la forma y materiales de construcción, la mixtura de usos y actividades, así como la alta tasa de densidad poblacional en sus barrios, hace que sean sectores con más eventos por atención a emergencia registrados por el cuerpo oficial de Bomberos de Bucaramanga.<br><br>En ese sentido, para la vigencia 2021 se atendieron 2.256 eventos repartidos en las 17 comunas del municipio de Bucaramanga, teniendo una cobertura de la totalidad del territorio con prevalencia de ocurrencia dentro de los 34 km2 de área urbana de la ciudad. De los eventos atendidos se reportan que el 15% fueron en el sector Norte de la ciudad de Bucaramanga (comunas 1 y 2) y un 25% en diferentes zonas aledañas al barrio Provenza, porcentajes que se ha repetido en el tiempo durante las anteriores vigencias |

COPIA CONTROLADA



Sede Administrativa: Calle 44 Número 10 -13
Bucaramanga, Santander
PBX: 6076526666 Línea Emergencias 119
Telefax: Dirección General: 6076522220

| | |
|---|---|
| | superando en más del 6% de la media porcentual de eventos por cada una de las comunas del municipio de Bucaramanga, mostrando con esto que son sectores con mayor probabilidad de ocurrencia de emergencias.<br><br>Lo esperado entonces, sería que los sectores de mayor ocurrencia de emergencias deberían contar con estaciones en optimo estado de funcionamiento, con el tamaño y los equipos necesarios para su área de influencia, pero la realidad muestra que la infraestructura con la cual actualmente cuenta el cuerpo oficial de Bomberos de Bucaramanga en algunas de sus subestaciones no tienen el tamaño requerido para ampliar su capacidad de respuesta y a su vez hay grandes sectores que no tienen estaciones, obligando a ser atendidos desde lugares retirados, retrasando con esto el tiempo de respuesta, repercutiendo al final en mayores pérdidas materiales y de vidas humanas durante cada evento que se presente.<br><br>Se requeriría entonces el poder contar con espacios de trabajo adicionales en sitios estratégicos de la ciudad de Bucaramanga para el cuerpo oficial de Bomberos, en donde se puedan establecer de acuerdo a estudios técnicos especializados la ubicación de estaciones, sub estaciones, escuelas de entrenamiento y demás infraestructuras que permitan mejorar su capacidad de respuesta en cumplimiento de su actividad misional.<br><br>La ubicación y posterior adquisición de estos sitios o predios, requieren estudios técnicos especializados, entre los cuales el avalúo representa una gran relevancia, pues al ser recursos públicos los que se invierten, se debe tener un proceso de tasación de pago transparente y acorde a la ley en cumplimiento de las diferentes normas nacionales que fijan precios y procedimientos para la compra de predios por entidades públicas.<br><br>Cabe indicar que el precio que se paga por el inmueble lo fijan el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los peritos privados designados para ello. Este valor final debe incluir una estimación de los perjuicios como la indemnización por las incomodidades que causa el trámite y el dinero que se deja de recibir mientras se termina el convenio económico (lucro cesante).<br><br>Así mismo, al valor comercial se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía, deudas de servicios públicos, impuestos, sanciones y demás aspectos pendientes.<br><br>Por lo anterior, entendiendo que la entidad Cuerpo Oficial de Bomberos de Bucaramanga no cuenta en su nómina de personal con un funcionario que tenga experiencias y los permisos legales para realizar avalúos, se necesita adelantar los procesos necesarios y requeridos para la contratación del servicio de avalúo técnico de bienes inmuebles que permita determinar el valor comercial de los predios que sean requeridos y avalados técnicamente para el proceso de fortalecimiento de la infraestructura del Cuerpo Oficial de Bomberos de Bucaramanga. |
| **OBJETO PROPUESTO** | Realizar el avalúo técnico de bienes inmuebles que permita determinar el valor comercial de los predios que sean requeridos y avalados técnicamente para el proceso de fortalecimiento de la infraestructura del Cuerpo Oficial de Bomberos de Bucaramanga. |

COPIA CONTROLADA



Sede Administrativa: Calle 44 Número 10 -13
Bucaramanga, Santander
PBX: 6076526666 Línea Emergencias 119
Telefax: Dirección General: 6076522220

| | |
|---|---|
| **ALCANCE** | Contratar el servicio de avalúo técnico de bienes inmuebles, permita determinar el valor comercial de los predios que sean requeridos y avalados técnicamente para el proceso de fortalecimiento de la infraestructura del Cuerpo Oficial de Bomberos de Bucaramanga. |
| **REQUERIMIENTOS TÉCNICOS** | 1). Recolección, análisis de la información y visita al sitio donde se encuentra ubicado el bien objeto de valoración.<br>2). Los avalúos se realizarán con participación de un perito especializado, con Registro Abierto de avaluadores R.A.A conforme al Decreto 556 del 2014, e inscrito en la Superintendencia de Industria y Comercio<br>3). Realizar la metodología para determinar el valor de un bien de acuerdo con análisis técnico - económico de sus características básicas, factores del medio que lo afectan y consideraciones particulares bajo las cuales se fija la valoración del bien.<br>4). Determinación de valores comerciales, de compra y venta, necesarios en las diferentes actividades económicas y de acuerdo con las disposiciones legales en este campo.<br>5). El contratista deberá hacer entrega como documento final de un informe de avalúo, junto con las condiciones y criterios técnicos del mismo, además de los establecidos en la normatividad vigente. |
| **OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS PROPUESTAS** | El dictamen del avaluador sobre el valor de un inmueble debe estar basado en información clara y fidedigna, la cual se registra en un informe escrito, que entre otros debe contemplar como mínimo los siguientes aspectos:<br>• Aspectos generales del bien avaluado, es decir, la identificación del inmueble por su dirección y linderos.<br>• Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.<br>• Aspectos jurídicos del inmueble.<br>• Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.<br>• La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.<br>• La determinación del valor.<br>Un avalúo no puede circunscribirse solamente al concepto de valor, sino a un conjunto de elementos fácticos, jurídicos y económicos que llevan a determinar el valor del inmueble. De acuerdo con lo anterior, se desprende la importancia de que los avalúos sean practicados por personas capacitadas, profesionales, con Matrícula de Avaluador y ante todo de reconocida honorabilidad y responsabilidad.<br>Contenido mínimo soporte.<br>Además de la firma con el respectivo número de registro y credencial del Registro Nacional de abaleadores, el documento que le entregue el avaluador debe contener como mínimo los siguientes elementos (estos pueden variar según el tipo de predio):<br>• Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.<br>• Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.<br>• Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en algunos casos comentarios relacionados con la estructura.<br>• Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.<br>• Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.<br>• Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto.... |

COPIA CONTROLADA



Sede Administrativa: Calle 44 Número 10 -13
Bucaramanga, Santander
PBX: 6076526666 Línea Emergencias 119
Telefax: Dirección General: 6076522220

| | |
|---|---|
| | • Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.<br>• Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizarlos cálculos.<br>• Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.<br>• 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.<br>• Cuando la metodología utiliza 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.<br>• Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.<br>• Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.<br>• Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.<br>• La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo61 de la Ley 550 de 1999.<br>• Avalúo comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el avaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos.<br>• Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.<br>• Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.<br>• Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.<br>• Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente. |
| **PLAZO SUGERIDO** | La duración del contrato será de un (1) mes, contados a partir de la fecha de la suscripción del Acta de Inicio, sin que el mismo supere la presente vigencia. |
| **FORMA DE PAGO RECOMENDADA** | Bomberos de Bucaramanga, pagará las obligaciones derivadas del contrato, de acuerdo a la presentación de los informes escritos de ejecución que sustenten toda la información requerida al contratista en cumplimiento de las obligaciones específicas y las actas de recibo a entera satisfacción.<br><br>Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, el cual modificó el inciso segundo del Artículo 41 de la Ley 80 de 1993, El proponente y el contratista deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad |

COPIA CONTROLADA



Sede Administrativa: Calle 44 Número 10 -13
Bucaramanga, Santander
PBX: 6076526666 Línea Emergencias 119
Telefax: Dirección General: 6076522220

| | | |
|---|---|---|
| | Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.<br><br>Así mismo deberá aportarse dicha acreditación para la realización del pago derivado del contrato, lo cual será verificado por el supervisor del contrato, también deberá presentar las actas de recibido a entera satisfacción de ejecución, factura y/o documento equivalente debidamente diligenciado, constancia de encontrarse a paz y salvo en seguridad social y/o parafiscales; certificación expedida por parte del supervisor designado. Determinar forma de pago y justificación de la misma. | |
| **CÓDIGO PLAN ANUAL DE ADQUISICONES** | Código UNSPSC 80131802 | |
| **VALOR DISPONIBLE EN CÓDIGO UNSPSC** | CLASIFICADOR UNSPSC<br>SEGMENTO FAMILIA CLASE PRODUCTO<br>80 13 18 02 | |
| **RUBRO PRESUPUESTAL** | 2.3.2.02.02.005.4503014.54129.203 servicios de la construcción | |
| **VALOR DISPONIBLE EN RUBRO** | Setenta y ocho millones novecientos treinta y siete mil ciento cohenta y dos pesos M/CTE ($78.937.182,00) | |
| **TIPO DE IMPUTACION PRESUPUESTAL** *(Marque con una X según corresponda)* | **FUNCIONAMIENTO** | **INVERSIÓN**<br><br>**X** |
| **ALCANCE AL PLAN DE DESARROLLO** | | |
| **LINEA ESTRATEGICA** | POR DEFINIR | |
| **PROGRAMA** | POR DEFINIR | |
| **RESPONSABLES META PLAN DE DESARROLLO** | POR DEFINIR | |
| **REQUIERE REVISIÓN DE SEGURIDAD, SALUD EN EL TRABAJO Y AMBIENTE** | **SI _____**<br>**NO_____** | POR DEFINIR |

**GIRALDO SOLANO TOLOZA**
Director administrativo y financiero
Bomberos de Bucaramanga

| Elaboro: | Reviso: | Aprobó: |
|---|---|---|
| Ing. Andrés Felipe Vega Barbosa | Arq. Luis Eduardo Galván Becerra | GIRALDO SOLANO TOLOZA director administrativo y financiero |