BOMBEROS DE BUCARAMANGA

ESTUDIO DEL SECTOR

OBJETO:

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

BUCARAMANGA
24 DE ABRIL DE 2023

EXCELENCIA Y COMPROMISO

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

COPIA CONTROLADA

GENERALIDADES

1. ANALISIS DEL SECTOR

En el presente asunto, se considera **"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,"** actividades que se ubican dentro del sector terciario de la economía, que Comprende todas las actividades económicas del sector productivo dedicado a satisfacer necesidades de la sociedad, generando aumento de bienestar mediante bienes inmateriales, tales como la educación, turismo, entretenimiento entre otros.
Las actividades económicas están divididas en sectores económicos, cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo con los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos, los cuales son:

1. Sector primario: Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentran:

1.1. La agricultura
1.2. La ganadería
1.3. La silvicultura
1.4. La caza y la pesca
1.5. El sector forestal.
No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.

2. Sector secundario: Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, los cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación:

1.6. Industrial extractivo: extracción minera y de petróleo.
1.7. Industrial de transformación: envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, cementos, aparatos electrodomésticos y todo tipo de productos provenientes del sector primario sujeto a ser transformado.
1.8. Energía: Producción de electricidad

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

3. Sector terciario: Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. A este sector pertenecen:
1.9. Transporte
1.10.Comunicaciones
1.11.Comercio
1.12. Turismo
1.13.Sanitario
1.14.Educativo
1.15.Servicios Financieros
1.16.Gobierno
1.17.Servicios profesionales no relacionados con la I&D y la tecnología.

4. Sector cuaternario: Al igual que los sectores primarios, secundario y terciario, el sector cuaternario es una parte de la economía cuya característica es estar basado en el conocimiento e incluir servicios tales como la generación e intercambio de información, tecnología, consultoría, educación, investigación y desarrollo, planificación financiera y otros servicios o actividades principalmente intelectuales. Se incluyen los servicios profesionales de mano de obra altamente cualificada generalmente vinculados a la I&D y la generación de tecnología.

"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," es una actividad relacionada con servicios de gestión, servicios profesionales de empresa que se enmarca en el sector terciario de la economía, el cual será analizado desde el punto de vista legal y comercial.

COPIA CONTROLADA

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

PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

IV trimestre 2022 preliminar

Gráfico 1. Producto Interno Bruto
Tasa de crecimiento en volumen[1]
2017-I / 2022pr-IV



Fuente: DANE, Cuentas nacionales

En el cuarto trimestre de 2022pr, el Producto Interno Bruto en su serie original, crece 2,9% respecto al mismo periodo de 2021pr. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 40,5% (contribuye 1,3 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades financieras y de seguros crece 8,4% (contribuye 0,4 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 2,7% (contribuye 0,3 puntos porcentuales a la variación anual).

Actividades inmobiliarias:

• En el cuarto trimestre de 2022pr, el valor agregado de las actividades inmobiliarias crece 2,0% en su serie original, respecto al mismo periodo de 2021p

• Para la serie ajustada por efecto estacional y calendario, el valor agregado crece en 0,4%, respecto al trimestre inmediatamente anterior.

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

En el año 2022pr, el Producto Interno Bruto de Colombia crece 7,5%

Producto Interno Bruto (PIB)
Tasa de crecimiento anual en volumen[1]
2014 - 2022pr



Fuente: DANE, Cuentas nacionales.

PIB desde el enfoque de la producción:
El Producto Interno Bruto crece 7,5% en el año 2022pr respecto al año 2021p. Las actividades económicas que más contribuyen a la dinámica del valor agregado son:

• Comercio al por mayor y al por menor; Reparación de vehículos automotores y motocicletas; Transporte y almacenamiento; Alojamiento y servicios de comida crece 10,7% (contribuye 2,1 puntos porcentuales a la variación anual).

• Industrias manufactureras crece 9,8% (contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios; Actividades de los hogares individuales en calidad de empleadores; Actividades no diferenciadas de los hogares individuales como productores de bienes y servicios para uso propio crece 37,9%
(contribuye 1,2 puntos porcentuales a la variación anual).

• Actividades inmobiliarias crecieron 2,0% en su serie original, respecto al año 2021p como se obseva en la siguiente tabla.

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

Tabla 1. Valor agregado por actividad económica
Tasas de crecimiento en volumen[1]
Año total 2022[pr]

Actividad económica	Tasas de crecimiento (%)		
	Serie original		Serie ajustada por efecto estacional y calendario
	Año total	Anual	Trimestral
	2022[pr] / 2021[p]	2022[pr]-IV / 2021[p]-IV	2022[pr]-IV / 2022[pr]-III
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	-1,9	-4,2	-1,3
Explotación de minas y canteras	0,6	-1,7	-1,4
Industrias manufactureras	9,8	2,7	-1,9
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado[2]	4,1	1,5	0,2
Construcción	6,4	-1,9	-2,5
Comercio al por mayor y al por menor[3]	10,7	1,0	-1,5
Información y comunicaciones	14,2	5,7	-0,7
Actividades financieras y de seguros	6,5	8,4	1,6
Actividades inmobiliarias	2,0	2,0	0,4
Actividades profesionales, científicas y técnicas[4]	8,3	3,9	-0,7
Administración pública, defensa, educación y salud[5]	4,9	1,4	0,3
Actividades artísticas, de entretenimiento y recreación y otras actividades de servicios[6]	37,9	40,5	7,5
Valor agregado bruto	**7,2**	**2,5**	**0,5**
Total impuestos menos subvenciones sobre los productos	10,1	6,5	-0,3
Producto Interno Bruto	**7,5**	**2,9**	**0,7**

Fuente: DANE, Cuentas nacionales

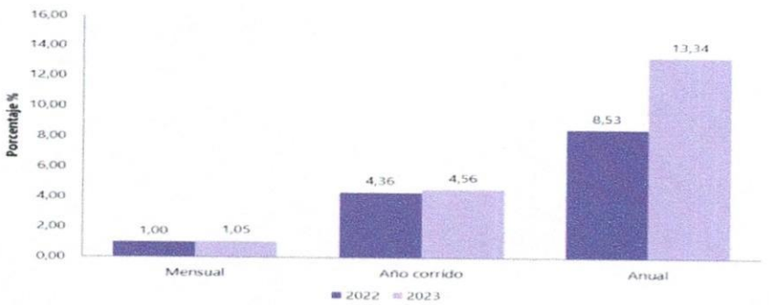
INDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)

En el mes de marzo de 2023, el IPC registró una variación de 1,05% en comparación con febrero de 2023, seis divisiones se ubicaron por encima del promedio nacional (1,05%): Bienes y servicios diversos (1,62%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (1,47%), Salud (1,41%), Transporte (1,37%), Restaurantes y hoteles (1,34%) y por último, Bebidas alcohólicas y tabaco (1,31%). Por debajo se ubicaron: Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (1,01%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (0,91%), Prendas de vestir y calzado (0,73%), Recreación y cultura (0,66%), Educación (0,23%) y por último, Información y comunicación (0,04%)

Índice de Precios al Consumidor (IPC)

Marzo 2023

Gráfico 1. IPC Variaciones
Total Nacional
Marzo 2022 - 2023



Fuente: DANE, IPC.

En lo corrido del año, (enero - marzo), seis divisiones de bienes y servicios se ubicaron por encima del promedio nacional (4,56%): Educación (8,75%), Transporte (7,50%), Restaurantes y hoteles (6,28%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (5,92%), Bienes y servicios diversos (5,62%) y, por último, Alimentos y bebidas no alcohólicas (5,04%). El resto de las divisiones se ubicaron por debajo del promedio: Salud (4,36%), Bebidas alcohólicas y tabaco (4,12%), Recreación y cultura (3,37%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (2,47%), Prendas de vestir y calzado (2,07%) y por último, Información y comunicación (0,05%).

En el mes de marzo de 2023, el IPC registró una variación de 13,34% en comparación con marzo de 2022. En el último año, las divisiones Alimentos y bebidas no alcohólicas (21,81%), Restaurantes y hoteles (18,67%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (16,47%), Transporte (16,03%) y por último, Bienes y servicios diversos (15,32%) se ubicaron por encima del promedio nacional (13,34%). Entre tanto, las divisiones Salud (10,86%), Recreación y cultura (10,43%), Bebidas alcohólicas y tabaco (10,23%), Educación (9,99%), Prendas de vestir y calzado (9,77%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (7,68%) y por último, Información y comunicación (0,32%) se ubicaron por debajo del promedio nacional.

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

CLASIFICACIÓN SEGÚN EL CATÁLOGO DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS

El producto y su clasificación, fue objeto de consulta en la página de Colombia Compra Eficiente, a fin de establecer el segmento, familia y clase, según relación objeto, especificaciones e identificación del contrato; en concordancia a los bienes y Servicios objeto del presente Proceso de Contratación están codificados en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC) como se indica a continuación:

NOMBRE	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
SERVICIO DE AVALUO DE INMUEBLES	80	13	18	02

(NOTA: Para efectos de la experiencia a exigir al proponente, la exigencia va hasta el nivel 4, esto es hasta producto).

2. NORMATIVIDAD APLICABLE

ASPECTOS REGULATORIOS

NORMATIVIDAD	TÍTULO
Ley 80 del 28 de octubre de 1993	Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública
Resolución 378 del 15 de febrero de 2013	Aclara el Artículo tercero de la Resolución 315 del 6 de febrero de 2013.
Ley 105 del 30 de diciembre de 1993	Por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones
Ley 590 del 10 de julio de 2000	Por la cual se dictan disposiciones para promover el desarrollo de las micro, pequeñas y medianas empresa.
Ley 816 del 07 de julio de 2003	Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública
Ley 850 del 18 de noviembre de 2003	Por medio del cual se reglamentan las veedurías ciudadanas
Ley 1150 del 16 de julio de 2007	Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos.

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

Ley 1474 del 12 de Julio de 2011	Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública.
Decreto 4170 del 03 de noviembre de 2011	Por el cual se crea la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, se determinan sus objetivos y estructura
Decreto 019 del 10 de enero de 2012	Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública
Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015	Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública

3. ESTUDIO DE LA OFERTA

De acuerdo con la GUÍA DE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR, se debe identificar que empresas son prestadoras del servicio a adquirir.

Las actividades de avalúo conllevan labores técnicas de investigación, consulta de fuentes primarias y secundarias donde es necesario, trabajo de campo, reconocimiento y caracterización geográfica y biofísica de los predios, recopilación de datos, procesamiento y sistematización metodológica, que permitan emitir concepto de valoración económica del área, con un criterio que se ajuste al marco normativo dando cumplimento a lo establecido en la Ley 1673 de 2013, la Resolución 620 de 2008, NTS M 01 y demás normas vigentes y aplicables en materia de avalúos comerciales.

Por ser una actividad inmobiliaria especifica del sector de prestación de servicios reglamentado por el decreto 556 de 2014, existen entidades gremiales de avaluadores de amplia trayectoria a nivel regional que reúnen los requisitos exigidos por la Ley y autorizadas por la Superintendencia de Industria y Comercio. De esta manera se busca contratar una entidad gremial avaluadora que garantice confiabilidad, transparencia de la información y calidad de los informes y resultado de los avalúos.

En la región hay empresas que cumplen con estos parámetros dentro de las cuales están:

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi (Bucaramanga)
- Lonja de Propiedad Raíz de Santander
- Corporación Lonja Inmobiliaria de Santander

4. ESTUDIO DE LA DEMANDA

DESCRIPCION DE LA NECESIDAD

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.

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.

En ocasión a lo anterior, se hace necesario indicar que el cuerpo oficial de Bomberos de Bucaramanga cuenta con una estación central ubicada en la calle 44 No. 10-13 y tres estaciones más (Provenza, mutualidad y chimita) para el desarrollo de su actividad misional; 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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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).

Así mismo, al valor comercial se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía, deudas de servicios públicos, impuestos, sanciones y demás aspectos pendientes.

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.

DESCRIPCION DEL SERVICIO A CONTRATAR

La entidad requiere contratar 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.

ESPECIFICACIONES TECNICAS

1). Recolección, análisis de la información y visita al sitio donde se encuentra ubicado el bien objeto de valoración.
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
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.
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.
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.

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 los siguientes aspectos:

- Aspectos generales del bien avaluado, es decir, la identificación del inmueble por su dirección y linderos.
- Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.
- Aspectos jurídicos del inmueble.
- Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.

• La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
• La determinación del valor.

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.

Contenido mínimo soporte:
• 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):
• 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.
• 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.
• 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.
• Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
• 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....
• Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
• Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizarlos cálculos.
• Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
• 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 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.

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

• Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
• Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.
• 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.
• 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.
• 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.
• Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
• 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.
• Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.
• 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.

ESTUDIO DE MERCADO

Se estableció el presupuesto oficial basado en un análisis financiero soportado en los costos del sector teniendo en cuenta condiciones de confiabilidad, transparencia y calidad en concordancia con las especificaciones técnica descritas anteriormente. Igualmente se contempla el valor de los impuestos, retenciones y demás gastos que representa la Contratación con Entidades Públicas, para esto se tomó como referentes de precios del mercado la siguiente cotización que se anexan al documento:

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER	$ 12.954.816

Por lo anterior se tiene en cuenta esta información para realizar el presupuesto como se evidencia.

OBJETO A CONTRATAR

"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."

PRESUPUESTO OFICIAL

Dando cumplimiento al objeto del presente proceso de selección de contratación directa, se tendrá un valor de DOCE MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS PESOS MCTE ($ 12.954.816) INCLUIDO IVA este presupuesto incluye todas las variables que afectan el valor de este, costos directos e indirectos, incluyendo los gastos ordenanzales. Dicho presupuesto oficial es determinado previa cotización de precios del mercado y adecuación del presupuesto oficial hecho por Bomberos de Bucaramanga.

Los proponentes deben tener en cuenta que el valor de la oferta no puede ser superior al valor del presupuesto oficial asignado para el presente proceso, so pena de rechazo de esta

DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El presente contrato se pagará con cargo al certificado de disponibilidad presupuestal No. 23000177 del veintiocho (05) de mayo de 2023 expedido por el área Presupuesto de la entidad y que afecta el rubro 2.3.2.02.02.005. 4503014.54129.203 servicios de la construcción, por fuente de recursos propios

DESCUENTOS NACIONALES.

Retefuente: (Retención en la fuente a título de renta) El porcentaje que se le aplica al valor del contrato o a la base sujeta a retención son los valores que el gobierno ha determinado previamente y de acuerdo con la tabla de retención vigente a la fecha de Suscripción del Contrato

Reteiva: (Retención en la fuente a título de IVA) El porcentaje aprobado por ley, siempre y cuando la empresa que gane el proceso contractual no sea gran contribuyente.

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

Industria y Comercio 6 por mil siempre y cuando la Empresa que se haya adjudicado el contrato vaya a prestar el servicio en Bucaramanga.

GRAVÁMENES QUE DEBE CANCELAR EL CONTRATISTA:

DEPARTAMENTALES	%	APLICA/NO APLICA
ESTAMPILLA PRO HOSPITAL DPTAL	2,00%	APLICA
ESTAMPILLA PRO UIS (DPTAL)	2,00%	APLICA
10% DESCUENTO DE ESTAMPILLA DEPARTAMENTAL (Ordenanza 012)	0,4%	APLICA
SUBTOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES	4.40%	APLICA
MUNICIPALES		
ESTAMPILLA PRO CULTURA MPAL	2,00%	APLICA*
ESTAMPILLA PRO ANCIANO MPAL	2,00%	APLICA*
SUBTOTAL IMPUESTOS MUNICIPALES	4.00%	APLICA
GRAN TOTAL IMPUESTOS DEPARTAMENTALES y MUNICIPALES APLICABLES	8.40%*	APLICA

5. ANÁLISIS ESTADÍSTICO PARA DETERMINAR INDICADORES FINANCIEROS Y DE CAPACIDAD ORGANIZACIONAL.

Si el Oferente es un consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura debe acreditar su capacidad financiera calculando los indicadores con base en las partidas contables de cada integrante, teniendo en cuenta el porcentaje de participación.

COMPROMISO ANTICORRUPCION

Todo proponente, Persona Natural o Jurídica (a través de su Representante Legal), deberán presentar este formato, debidamente suscrito en original.

6. MUESTRA.

En cumplimento a la GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS DE SECTOR, se debe identificar la forma como ha sido contratado por la entidad los elementos a adquirir

a) Contratación por parte Bomberos de Bucaramanga referente al objeto contractual del presente proceso.

Entidad contratante	BOMBEROS DE BUCARAMANGA
Tipo de proceso	Mínima Cuantía
Régimen de contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo de proceso	[F] Servicios
Segmento de proceso	[80] Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.
Tipo de contrato	Prestación de Servicios
Objeto del contrato	CONTRATAR CON DESTINO A BOMBEROS DE BUCARAMANGA, LA ELABORACIÓN DE UN ESTUDIO Y ANÁLISIS TÉCNICO ECONÓMICO A TRAVÉS DE UN AVALÚO CORPORATIVO COMERCIAL DEL PREDIO URBANO UBICADO EN LA VÍA RIONEGRO NO. 24N-195 DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA.
Número del proceso	MINC 017-2017
Valor del contrato	$ 3,065,329.00 Peso Colombiano

Entidad contratante	BOMBEROS DE BUCARAMANGA
Tipo de proceso	Mínima Cuantía
Régimen de contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo de proceso	[F] Servicios
Segmento de proceso	[80] Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.
Tipo de contrato	Prestación de Servicios
Objeto del contrato	CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALÚO PARA LOS BIENES MUEBLES DADOS DE BAJA DE PROPIEDAD DE BOMBEROS DE BUCARAMANGA
Número del proceso	MINC-022-2018
Valor del contrato	$ 6,372,263.00 Peso Colombiano

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

b) Contratación referente al objeto contractual del presente proceso por empresas diferentes a la Administración Bomberos de Bucaramanga:

Entidad contratante	BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA
Tipo de proceso	Contratación directa.
Régimen de contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo de proceso	[F] Servicios
Segmento de proceso	[80] Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.
Tipo de contrato	Prestación de Servicios
Objeto del contrato	EL CONTRATISTA SE OBLIGA A PRESTAR SERVICIOS PROFESLONALES PARA LA GESTI6N PREDIAL A TRAVES DE LA ELABORACI6N DE AVALIOS A PREDIOS DE INTERES DEL MUNICIPIO DE FLORIDABLANCA, PARA LOS FUNCIONARIOS DEL BANCO INMOBILIARIO DE FLORIDABLANCA, DE CONFORMIDAD A LOS LINEAMIENTOS ESTABLERIDOS EN EL ESTUDIO PREVIO DE NECESIDAD, OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA CONTRACTUAL, EN LA INVITACION, EN LA OFERTA ACEPLADA Y EN EL PRESENTE CONTRATO. PARAGRATO. EL CONTRATISTA SE COMPROMETE A PRESENTAR AVALUOS COAPORATIVOS DE LOS PREDIOS IDENTLFICADOS EN LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO
mero del proceso	P-033-2017
Valor del contrato	$.33,558,000.00 Peso Colombiano

Entidad contratante	CORPORACION AUTONOMA REGIONAL DE SANTANDER
Tipo de proceso	Contratación directa
Régimen de contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo de proceso	[F] Servicios
Segmento de proceso	[80] Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.
Tipo de contrato	Prestación de Servicios
Objeto del contrato	CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES DE LA

	CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SANTANDER PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE TRES PREDIOS RURALES UBICADOS EN LOS MUNICIPIOS DE COROMORO Y GALAN
Número del proceso	00595-2018
Valor del contrato	$14,474,030.00 Peso Colombiano

Entidad contratante	ALCALDIA MUNICIPIO DE LEBRIJA
Tipo de proceso	Contratación directa
Régimen de contratación	Estatuto General de Contratación
Grupo de proceso	[F] Servicios
Segmento de proceso	[80] Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos.
Tipo de contrato	Prestación de Servicios
Objeto del contrato	ELABORACION DE AVALUOS PARA ADQUISICION DE TERRERNOS EN EL MUNICIPIO DE LEBRIJA SANTANDER
Número del proceso	00254-2022
Valor del contrato	$8,568,000.00 Peso Colombiano

Elaboro:
Edgar Pérez – CPS 077-2023

Elaboro:	Reviso:	Aprobó:

COPIA CONTROLADA

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