

FICHA TECNICA

SECRETARIA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

PROCESO DE CONTRATACION MINIMA CUANTIA CMC - 012 DE 2023

OBJETO: Realizar el avalúo comercial del siguiente bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **001-67819** ubicado en el municipio de La Estrella, para dar cumplimiento a lo establecido en el Ley 99 de 1993.

ALCANCE: El inmueble objeto de avalúo se relaciona a continuación.

MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	DIRECCION	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA
001-67819	3802001000001200001	Sin Dirección	122,1459ha	47,15 m2

La información suministrada se encuentra en metros cuadrados (m2) y el área del lote en hectáreas.

Área lote: Área total del lote según ficha catastral y Certificación de áreas

Área Construida: Área construida según ficha catastral y Certificación de áreas

Además de lo relacionado más adelante en el acápite de las *especificaciones técnicas exigidas*, el contratista que se contrate deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- 1) Garantizar el cumplimiento del objeto del contrato por su cuenta y riesgo, asumiendo enteramente los costos que genere la perfecta y total ejecución del objeto contractual.
- 2) Mantener comunicación con el Municipio a fin de recibir orientaciones y evaluar el proceso ejecutado.
- 3) Utilizar para la ejecución del contrato, bienes de origen legal, de óptima calidad y que cumplan con la normativa vigente, de acuerdo con lo plasmado en su propuesta.
- 4) Todas las demás que se deriven del objeto contractual y que sean necesarios para ejecutarlo en su integridad.

Además, el Contratista deberá mantenerse a paz y salvo con los pagos de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, quedando autorizado expresamente el Municipio a descontar de los valores adeudados al contratista todos los valores que este le deba al mencionado sistema, y a dar trámite al pago subsiguiente.

Condiciones técnicas exigidas.

1. CODIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO

El avalúo comercial ha suministrar debe contar con las siguientes especificaciones mínimas y contar con la codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC así:

GRUPO	SEGMENT O	FAMILI A	CLAS E	PRODUCT O	CODIG O UNSPS C
Servicios de avalúo de inmuebles	80	13	18	02	80131802

2. REQUISITOS GENERALES

- a. El avalúo debe prepararse de forma imparcial y por escrito, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
- b. El avalúo debe contener toda la información que permita concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
- c. Los índices que se llegaran a utilizar para determinar el valor del bien deberá provenir de fuentes fidedignas que se darán a conocer.
- d. El avalúo técnico a realizar debe ser elaborado por un método reconocido teniendo en cuenta las Resoluciones 898 del 2014, 1044 de 2014 y la 316 de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi a partir del cual establezca: 1) El valor de realización o 2) Su equivalente valor comercial o valor razonable. 3) El lucro cesante y daño emergente (en caso de establecimientos de comercio o bienes arrendados).
- e. El avalúo técnico debe ser ejecutado por un perito evaluador profesional debidamente acreditado ante el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) o demostrando su calidad de evaluador mediante la presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole, o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia.
- f. El proponente debe acreditar, estar registrado como miembro activo que ejerce la profesión o actividad de evaluador de una lonja de propiedad raíz. Para el efecto deberá presentar certificación expedida por ésta en la que conste que es miembro activo de la misma, la cual deberá estar domiciliada en el Departamento de Antioquia. Dicha certificación deberá encontrarse dentro de los 30 días anteriores al cierre del proceso.
- g. (ONAC) bajo la norma ISO 17024, conforme a lo establecido en el Decreto 458 de 2016.

3. ACTIVIDADES PRINCIPALES

- a. Realizar una visita técnica al inmueble objeto del avalúo.
- b. Elaboración de registro fotográfico que identifique el predio y las mejoras objeto del avalúo.

- c. Se debe entregar adicionalmente una memoria explicativa que incluya: - Fecha de inspección- objeto del avalúo –Dirección – nomenclatura – Propietario – Clase de inmuebles (terrenos o construcciones) – Estratificación socioeconómica del inmueble – Localización de los bienes (Urbanización, edificio, sector, barrio, etc.) – Descripción de los datos urbanísticos del sector (delimitación, usos predominantes, tipo de edificación, vías de acceso, redes de servicios público, transporte público, amueblamiento, actividad edificadora, etc.) Descripción de las características de la propiedad incluyendo la edad estimada del inmueble.
- d. Analizar e indicar a la luz del PBOT vigente para el municipio, si cuando se requiera adquirir solo un porcentaje del inmueble, en el porcentaje restante se puede construir una unidad habitacional.
- e. Actualización de planos de localización con identificación de áreas construidas y áreas libres soportadas con carta catastral, área del lote si se requiere, a criterio del interventor designado.
- f. Determinación del lucro cesante futuro y/o daño emergente a raíz de la venta del inmueble, en caso de que en este funcione un establecimiento de comercio o esté vigente un contrato de arrendamiento.
- g. Determinación de indemnizaciones, en caso de que apliquen.
- h. Realizar una entrega parcial a los 20 días de inicio de ejecución del contrato, en donde se evidencie un avance del 50 % del avalúo a efectuar.

4. CONTENIDO DE LOS AVALÚOS. Realizado el avalúo técnico del inmueble, el contratista entregará al Municipio de La Estrella el informe que debe contener como mínimo la siguiente información:

- a. El tipo de avalúo realizado y justificación del porque es el apropiado para el propósito pretendido.
- b. La metodología utilizada para el cálculo
- c. Identificación y descripción del bien avaluado.
- d. La vigencia del avalúo
- e. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen para las estimaciones y sus fuentes
- f. Análisis de oferta y demanda.
- g. Cuadro con la memoria de los cálculos realizados (fórmulas, valores y resultados obtenidos).
- h. Estimaciones sobre valorización.
- i. Valor resultante del avalúo.
- j. Lucro cesante futuro a raíz y/o daño emergente de la venta del inmueble, en caso de que en este funcione un establecimiento de comercio o esté vigente un contrato de arrendamiento.
- k. Indicar a la luz del PBOT vigente para el municipio, si cuando se requiera adquirir solo un porcentaje del inmueble, en el porcentaje restante se puede construir una unidad habitacional.
- l. Adelantar las correcciones o verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad realizado por la secretaría de la entidad competente para el efecto.
- m. Porcentaje de adquisición
- n. Análisis de títulos y aspectos legales que incluya: de Opinión sobre los títulos de propiedad (escrituras, folios de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, etc.)
 - Observaciones sobre gravámenes, embargos, invasiones, procesos de pertenencia, usufructos, censos, afectaciones del uso originadas en decisiones de carácter municipal y opinión legal sobre cualquier otra

restricción en el uso, goce, disposición de dominio, hipotecas y sobre los bienes cuya transferencia de dominio se haya hecho a través de dación de pagos. El avalúo de los inmuebles se efectuará de acuerdo a la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1988, Ley 1673 de 2013, Decreto 458 de 2016, los requisitos de los avalúos para efectos contables en la Circular Externa 060 de 2005 expedida por la Contaduría General de la Nación y los parámetros establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC en la Resolución 620 de 2008 y demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de las actividades anteriormente descritas estarán a cargo del contratista.

5. INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DEL AVALÚO. Deberá elaborarse con base en los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y demás normatividad legal vigente, firmado en formato por el representante legal de la firma evaluadora consignando entre otros aspectos los siguientes:

- a. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- b. Identificación y descripción del bien avaluado, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- c. Uso del inmueble
- d. Valor de reposición
- e. Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.
- f. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para hacer los cálculos.
- g. El valor resultante del avalúo
- h. Lucro cesante futuro a raíz de la venta del inmueble, en caso de que en este funcione un establecimiento de comercio o esté vigente un contrato de arrendamiento.
- i. Indicar a la luz del PBOT vigente para el municipio, si cuando se requiera adquirir solo un porcentaje del inmueble, en el porcentaje restante se puede construir una unidad habitacional.
- j. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- k. La identificación de la persona que realiza el avalúo y su acreditación en la forma dispuesta por la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016.
- l. Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos.
- m. Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico previsto por el IGAC.
- n. 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.
- o. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- p. Si la metodología del avalúo utiliza índices se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

DOCUMENTO FIRMADO EN LA PLATAFORMA DEL SECOP II