

FICHA TECNICA

TRAMO 1 - MARGEN DERECHO						
PREDIO	NUMERO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO CON IVA	
COSTA RICA	54-810-00-05-0003-0015-000	260-7944				
LA ALBANIA	54-810-00-05-0003-0016-000	260-28287				
LA ESTERLINA	54-810-00-05-0003-0017-000	260-12909				
LA PORFIA	54-810-00-005-0003-0018-000	260-13064				
VILLA NUEVA.CORREG.LA SILLA	54-810-00-05-0003-0019-000	260-80570				
TRAMO 1 - MARGEN IZQUIERDO						
PREDIO	NUMERO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO CON IVA	

COSTA RICA	54-810-00-0005-0003-0015-000	260-7944			
" SAN BENITO " PARAJE LA SILLA CORREG. BARCO	54-810-00-0005-0005-0032-000	260-46609			
" LA RESERVA .- PARAJE EL ONCE "	"54-810-00-0005-0006-0033-000 "	260-109361			
"LAS OLIVAS "	54-810-00-0005-0006-0034-000	260-43517			
FIBRA ALTAR	54-810-00-0005-0006-0035-000	260-86192			

TRAMO 2 - MARGEN DERECHO					
PREDIO	NUMERO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO CON IVA
LA PALESTINA. CORREGIMIENTO LA SILLA	54-810-00-0005-0003-0020-000	260-17195			

VILLA ADELFA PARAJE DE PETROLEA CORREGIMIENTO DE BARCO.	54-810-00-0005-0003-0021-000	260-48993			
SANTA ROSA. -PARAJE PETROLEA.	54-810-00-0005-0003-0023-000	260-9743			
SAN MARTIN DE PORRES. - CORREG. BARCO.	54-810-00-0005-0003-0024-000	260-9742			
EL SUSPIRO VEREDA EL 8	54-810-00-0005-0003-0026-000	260-46082			
BARINAS CORREGIMIENTO DE REYES LOTE DE RESERVA	54-810-00-0005-0003-0027-000	260-285518			
BARINAS CORREGIMIENTO DE REYES LOTE 1	54-810-00-0005-0003-0265-000	260-285517			
EL DIAMANTE.	54-810-00-0005-0003-0028-000	260-5725			
TRAMO 2- MARGEN IZQUIERDO					
PREDIO	NUMERO CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO CON IVA
EL TROPICO. CORREGIMIENTO DE REYES	54-810-00-0005-0006-0036-000	260-124031			
SANTA ANA	54-810-00-0005-0006-0038-000	260-7723			

INSPECCION POLICIA PETROLEA	54-810-00-0005-0006-0039-000	260-126550			
SANTA MARTA	54-810-00-0005-0006-0042-000	260-54346			
EL AMBATO. CORREG.DE BARCO	54-810-0005-0006-0044-000	260-135466			
BALCONCITOS EL SIETE, CORREG DE REYES	54-810-0005-0006-0067-000	260-162562			
BELLA VISTA CORREGIMIENTO PUERTO REYES	54-810-0005-0006-0068-000	260-154391			
NUEVA ESPAÑA. -PARAJE EL SEIS	54-810-00-0005-0006-0069-000	260-7398			
TRAMO 3- MARGEN DERECHO					
PREDIO	NUMERO PREDIAL	FOLIO MATRICULA	VALOR UNITARIO	IVA	VALOR UNITARIO CON IVA
NUEVA ESTANCIA-COOPAR	54-810-00-0005-0006-0070-000	260-156059			
EL PROGRESO	54-810-00-05-0006-0072-000	260-114616			
VALOR TOTAL					\$

ESPECIFICACIONES TECNICAS

Los avalúos deben contemplar además del valor comercial del terreno, el de las construcciones, cultivos, cerramientos, obras civiles, obras hidráulicas y rellenos que se identifiquen dentro de los linderos de los predios a ser evaluados.

De igual manera se debe tener en cuenta las demás disposiciones establecidas por la Ley 1682 de 2013 de infraestructura, para la adquisición predial, indemnizaciones tales como: daño emergente, lucro cesante y gastos por trasteos o relocalización en el caso que fuese necesario.

El proponente debe realizar una caracterización del uso de suelo de cada predio en concordancia con el POT vigente de los municipios del territorio nacional donde la entidad requiera realizar avalúos.

El informe de avalúo comercial, deberá contener como mínimo la siguiente información y presentarse por separado para cada una de las Direcciones Territoriales, tanto impreso como en medio magnético:

CONTENIDO: los avalúos solicitados deberán contener los siguientes:

ANEXOS

- Folio de Matricula
- Material Fotográfico
- Estudio de Mercado
- Certificación de Estrato
- Actualización permisos de intervención
- Fichas prediales
- Estudio de títulos
- Notificación de ofertas
- Presentación de ofertas

- Resolución de expropiación cuando aplique
- Enajenación voluntaria por predio

INFORMACIÓN BÁSICA

- Nombre o Razón Social del Solicitante
- Documento de Identificación
- Destinatario de la Valuación
- Objeto de la valuación
- Bases de la valuación
- Tipo de Avalúo
- Fecha de visita del bien inmueble
- Fecha de elaboración del informe
- Documentos suministrados
- Fecha de aplicación del informe (vigencia)

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

- Propietario
- Título de Propiedad
- Matricula Inmobiliaria
- Cédula Catastral
- Código de sector
- CHIP
- RUPI
- Licencia (s) de construcción
- Observaciones

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL SECTOR

- Delimitación del sector-Localización
- Departamento
- Municipio de ubicación

- Dirección del Bien Inmueble
- Nombre del Barrio
- Nombre del Conjunto o Edificio
- Usos predominantes
- Actividad edificadora
- Normatividad urbanística del sector
- Servicios públicos
- Infraestructura urbanística del sector
- Vías de acceso
- Vías principales
- Vías secundarias
- Topografía
- Servicio de transporte público
- Estrato socioeconómico
- Legalidad de la urbanización
- Edificaciones importantes del sector

IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS PARTICULARES DEL INMUEBLE

- Localización del inmueble objeto de valuación
- Tipo de Bien inmueble
- Uso Actual
- Servicios Públicos
- Reglamentación Urbanística
- Terreno
- Área
- Ubicación
- Linderos
- Forma
- Topografía
- Relación frente –fondo

- Frente sobre vías públicas
- Construcción
- Descripción general
- Áreas construidas
- Número de pisos
- Vetustez
- Vida útil remanente
- Estado de conservación
- Características constructivas y acabados interiores
- Cimentación
- Estructura
- Cubierta
- Fachada
- Mampostería
- Ventanera
- Escaleras
- Puertas
- Pisos
- Muros
- Cielo raso
- Baños
- Cocina
- Condiciones de ventilación
- Equipamiento y servicios especiales

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS

- Problemas de estabilidad del suelo
- Impacto Ambiental y condiciones de salubridad
- Servidumbres, cesiones y afectaciones viales
- Seguridad

- Problemáticas económicas

DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL AVALUADOR

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DE LOS DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDAN LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS.

- Enfoque o metodología valuadora empleada
- Método de comparación o de mercado
- Método de costo de reposición
- Método residual
- Identificación del avalúo que se realiza y la justificación de porque es el apropiado para el caso
- Memoria de calculo
- Comportamiento de la oferta y la demanda
- Perspectiva de la valoración

AVALUO COMERCIAL

- Descripción
- Área en metros
- Valor unitario o de referencia que se utilicen y sus fuentes
- Valor de la Reconstrucción
- Valor Terreno
- Valor Edificación
- Valor total M2

VIGENCIA DEL AVALUO (No podrá ser inferior a un (1) año)

FECHA

NOMBRE DEL AVALUADOR

- Documento de identificación
- Registro Avaluador

PRODUCTOS

En concordancia con lo contenido en el Anexo No. 1 ESPECIFICACIONES TECNICAS, el Contratista deberá verificar que la siguiente información se encuentre o haga parte del informe de avalúo comercial:

1. Entrega de ficha predial con la siguiente información: identificación legal, identificación física, localización, linderos y colindancias, reglamentación, servidumbres, afectaciones, caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas, servicios públicos, vías públicas, tamaño, forma y uso, descripción detallada, tanto de la construcción como de la infraestructura analizando su estado actual, estado de conservación, edad, vida remanente probable, valor obtenido mediante el método costo de reposición. valor obtenido mediante el método de mercado, valor obtenido, mediante el método de capitalización, de renta e ingresos.
2. Soporte de visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto de avalúo.
3. Registro fotográfico que identifiquen el predio y las mejoras objeto de avalúo.
4. Informe resumen consolidado (sábana), debidamente totalizada en todos sus ítems (Número de predios, escrituras, certificados de libertad, áreas construidas, áreas libres, mejoras, valor total de los avalúos, costo de Reconstrucción, Valor Terreno y Valor Edificación).
5. Memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo socioeconómico y de reglamentaciones urbanísticas vigentes.
6. Planos de localización actualizados con identificación de áreas construidas y áreas libres soportados con carta catastral, área del lote si se requiere, a criterio del supervisor designado.
7. Informe de avalúo comercial (Anexo No. 1 ESPECIFICACIONES TECNICAS).

Nota: El avalúo de los inmuebles se efectuará de acuerdo a la Ley 388 de 1977, Decreto 1420 de 1998, Ley 546 de 1999, Decreto 4666 del 2000, Resolución 13314 de 2001 de la Superintendencia de Industria y Comercio, los

requisitos de los avalúos para efectos contables contenidos 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.

El costo de todas las actividades asociadas a la realización de las actividades anteriormente descritas estará a cargo del contratista, además todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones, fletes honorarios, seguros, costos de legalización del contrato y en general todos los costos necesarios para la celebración y total ejecución del contrato que llegare a resultar.

Para efectos de realizar la revisión técnica el proponente deberá cumplir como mínimo con los requerimientos que se describen a continuación y que serán detallados en el anexo técnico:

PERSONAL MINIMO REQUERIDO

PERFIL	CANTIDAD	DESCRIPCION
Coordinador del contrato / Avaluador	1	Deberá ser perito Avaluador certificado, poseer título profesional, COMO INGENIERO CATASTRAL, ser especialista en avalúos, con tarjeta profesional vigente y deberá tener certificado vigente de una Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores. En todo caso los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan. Deberá contar con más de 5 años de experiencia profesional relacionada con el objeto del

		presente proceso y un año de experiencia específica certificada como Avaluador y estar afiliado a una lonja de la región.
Apoyo del coordinador – Avaluador.	1	Deberá ser perito Avaluador certificado, poseer título profesional en alguna de las siguientes profesiones: arquitectura o ingeniería civil, con especialización o postgrado en planeación y gestión del territorio, con tarjeta profesional vigente y certificado de la tarjeta profesional emitido por el copnia. En todo caso el apoyo de los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan. Deberán contar con más de 5 años de experiencia profesional relacionada con el objeto del presente proceso y estar afiliado a una lonja de la región.
Reconocedor predial	1	Poseer título profesional en alguna de las siguientes profesiones: Ingeniero Catastral o ingeniería civil, con especialización o postgrado, con tarjeta profesional vigente y certificado de la tarjeta profesional emitido por el copnia. En todo caso el apoyo de los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan. Deberán contar con más de 5 años de

		experiencia profesional relacionada con el objeto del presente proceso y estar afiliado a una lonja de la región
Abogado	1	Abogado titulado, con Maestría, deberá estar inscrita en el registro abierto de Avaluadores y contar con 05 años de experiencia profesional relacionada con la el objeto contractual.
topógrafo	1	Poseer título profesional en ingeniería civil o afines con especialización en sistemas de información geográfica con tarjeta profesional vigente y certificado de la tarjeta profesional emitido por el copnia. En todo caso el apoyo de los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan. Deberán contar con más de 5 años de experiencia profesional