AA

NÚMERO DE PROCESO FEAB-IOCA-0002-2026

ANEXO 3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS PARA REALIZAR EL AVALÚO DE LOS BIENES INMUEBLES PUESTOS A DISPOSICIÓN DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN Y/O DEL FONDO ESPECIAL PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES – FEAB DE LA FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN

Los avalúos se deberán realizar de conformidad con las normas, procedimientos y metodologías contempladas en la resolución N° 620 de 2008 "*Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997*" de acuerdo a la necesidad de la Entidad, y se llevarán a cabo en las ciudades, municipios, corregimientos, y veredas, entre otros, a nivel nacional donde se encuentren ubicados los bienes inmuebles puestos a disposición de la Fiscalía General de la Nación y/o del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, de acuerdo a las necesidades de la Entidad.

Cada avalúo comercial deberá entregarse en un cuadernillo de manera individual, en medio físico y magnético dentro del plazo de ejecución del contrato conforme a la normatividad vigente, con la información descrita en capítulos, así:

1. **La información básica:** que describe las generalidades como son solicitante, tipo de inmueble, tipo de avaluó, ubicación del predio (departamento, municipio, vereda, sector), marco jurídico que soporta el avalúo comercial, destinación actual del predio.

2. **Información catastral:** que relaciona el área del predio, número predial o cédula catastral completa, zonas físicas y económicas con indicación de áreas parciales para cada zona y avalúo catastral vigente.

3. **Documentación suministrada:** escrituras, folios de matrícula, certificado catastral, certificación de norma de uso de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT9.

4. **Información jurídica:** propietario, título de adquisición, matrícula inmobiliaria.

5. **Descripción general del sector:** delimitación, actividad predominante, estratificación socioeconómica, vías de acceso e influencia del sector, perspectivas de valorización.

6. **Reglamentación urbanística:** para predios rurales los usos establecidos por el POT o por la norma vigente en el municipio.

7. **Descripción del inmueble:** características generales del terreno, ubicación, áreas de terreno, área construida, linderos y dimensiones, topografía y relieve, forma geométrica, vías, clasificación, estado, servicios públicos.

8. **Características generales de la construcción:** tipo de construcción, características constructivas, estado de conservación, distribución, áreas, servicios públicos.

9. **Método del avalúo:** conforme a los métodos contemplados en la Resolución No. 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi Sede Central.

10. **Análisis de antecedentes:** se relacionan los avalúos que sean comparables con el inmueble objeto del avalúo, anotando la radicación y su fecha, dirección, tipo de inmueble, área tanto de terreno como de construcción, los valores unitarios y el valor total del avalúo.

11. **Consideraciones generales**: explica los aspectos que influyen de manera positiva o negativa en la determinación del valor comercial del inmueble, entre otros: i) El acceso al predio, referido a las características de las vías por las que a este se ingresa, así como al medio o sistema de transporte

que permite llegar al predio. ii) La actividad edificadora que presente el sector, la cual está dirigida principalmente a la remodelación de las unidades y a la construcción de edificios multifamiliares. iii) La ubicación espacial del predio en su contexto con la región y sectores de interés.

12. **Investigación económica:** se refiere a la investigación directa o indirecta que realiza el profesional avaluador y que sirve de sustento para proponer y/o determinar el valor del predio objeto del estudio. Dicha información es la base fundamental para desarrollar el avalúo mediante el método que sea el más apropiado para el predio en estudio. De acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente estos métodos son: i) Método de comparación o de Mercado. ii) Método de capitalización. iii) Método de costo de reposición. iv) Método técnica residual.

13. **Resultado del avalúo:** se da a conocer el valor total del avalúo.

14. **Anexos gráfico y fotográfico.**

15. **Documentales.**

INMUEBLES QUE SERÁN OBJETO DE AVALÚO Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

El avaluó comercial y de ejecución del contrato se llevará a cabo en las ciudades, municipios y veredas a nivel nacional donde se encuentren ubicados bienes inmuebles puestos a disposición de la Fiscalía General de la Nación y/o del Fondo Especial para la Administración de Bienes de la Fiscalía General de la Nación, de acuerdo a las necesidades de la Entidad.

De la siguiente manera para inmuebles rurales se realizará por hectárea y urbanos por metros según corresponda de la siguiente manera:

UBICACIÓN GEOGRAFICA	CLASIFICACION	ÁREA (El área es el resultado de la suma del área de terreno más el área construida)
Bogotá -Boyacá – Cundinamarca – Tolima – Huila - Santander	**URBANO**	Valor avalúo Urbano hasta a 1.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano > 1.000 m2 hasta 10.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		valor avalúo Urbano > 10.000 m2 hasta 50.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano > 50.000 m2 hasta 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)

		Valor avalúo Urbano de más de 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
	RURAL	Valor avalúo Rural con área hasta de 5 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 5 ha hasta 10 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 10 ha hasta 20 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 20 ha hasta 50 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 50 ha hasta 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural mas de 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
Antioquia – Caldas- Quindío Risaralda valle del Cauca – Cauca – Choco – Nariño	**URBANO**	Valor avalúo Urbano hasta a 1.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano > 1.000 m2 hasta 10.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		valor avalúo Urbano > 10.000 m2 hasta 50.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano > 50.000 m2 hasta 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano de más de 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
	RURAL	Valor avalúo Rural con área hasta de 5 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 5 ha hasta 10 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 10 ha hasta 20 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 20 ha hasta 50 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)

		Valor avalúo Rural > 50 ha hasta 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural mas de 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
Atlántico- Bolívar Cesar- la Guajira Magdalena- Sucre - Córdoba - Norte de Santander - San Andrés y Providencia	**URBANO**	Valor avalúo Urbano hasta a 1.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano > 1.000 m2 hasta 10.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		valor avalúo Urbano > 10.000 m2 hasta 50.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano > 50.000 m2 hasta 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano de más de 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
	RURAL	Valor avalúo Rural con área hasta de 5 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 5 ha hasta 10 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 10 ha hasta 20 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 20 ha hasta 50 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 50 ha hasta 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural mas de 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
Amazonas – Guainía – Vaupés Vichada- Meta - Arauca – Caquetá – Casanare- Guaviare - Putumayo	**URBANO**	Valor avalúo Urbano hasta a 1.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano > 1.000 m2 hasta 10.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		valor avalúo Urbano > 10.000 m2 hasta 50.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)

		Valor avalúo Urbano > 50.000 m2 hasta 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Urbano de más de 100.000 m2 (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
	RURAL	Valor avalúo Rural con área hasta de 5 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 5 ha hasta 10 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 10 ha hasta 20 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 20 ha hasta 50 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural > 50 ha hasta 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)
		Valor avalúo Rural mas de 100 ha (CONFORME A ESPECIFICACIONES DE LA FICHA TECNICA)

Regulación

1. Resolución 620 DE 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
2. Ley 1673 de 2013, “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones”.
3. Decreto 222 de 2014
4. Decreto 556 de 2014
5. Decreto 458 de 2015
6. Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015
7. Capítulo 17, sección 1 a sección 6 del Decreto 1074 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”
8. Capitulo segundo y siguientes de la Resolución 64191 del 16 de septiembre de 2015, la cual se encuentra incorporada en la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio

Mediante la suscripción del presente anexo acepto y me comprometo al cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas por el FEAB.



FIRMA:
NOMBRE DEL REPRESENTANTE LEGAL DEL PROPONENTE DAVID ALEJANDRO SANTIAGO TIBAVIZCO
DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN No. 1121941657