ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	
OBJETO	Contratar la prestación de servicios especializados para la realización de los avalúos de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE.

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Para poder realizar los avalúos requeridos, es necesario que el contratista se encuentre inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, el cual deberá estar vigente.

Se deberán llevar a cabo los avalúos de los predios de propiedad del DANE, que se describen a continuación:

Dirección Territorial	Sede / Centro Operativo	Dirección	Barrio	Tenencia	Propietario (Si Aplica)	Matricula Inmobiliaria	Terreno Mts2
DANE Central	DANE Central	Carrera 59 No. 26-70 Interior I - CAN	Simón Bolívar	Propia y Comodato	DANE	50C-1447990	2,260 m2
DANE Central	Casa Esmeralda	Carrera 59A No. 44A-30	La Esmeralda	Propia	DANE	50C-346639	176,82 m2

Dirección Territorial	Sede / Centro Operativo	Dirección	Barrio	Tenencia	Propietario (Si Aplica)	Matricula Inmobiliaria	Terreno Mts2
Dirección Territorial Centro	Bogotá D.C. (Álamos)	Calle 64G No. 92 - 50	Los Álamos	Propia	FONDANE	50C-700227	1.032,44 m2
Dirección Territorial Centro	Bogotá D.C. (Álamos)	Calle 64G No. 92 - 56	Los Álamos	Propia	FONDANE	50C-700226	1.032,44 m2
Dirección Territorial Centro	Bogotá D.C. (Álamos)	Calle 64G No. 92 - 64	Los Álamos	Propia	DANE	50C-700225	1.032,44 m2

Dirección Territorial	Sede / Centro Operativo	Dirección	Barrio	Tenencia	Propietario (Si Aplica)	Matricula Inmobiliaria	Terreno Mts2
Dirección Territorial Noroccidente	Medellín	Calle 44 N° 65 23 Av. San Juan	San Joaquín	Propia	FONDANE	001-293048	181,54 m2

Dirección Territorial	Sede / Centro Operativo	Dirección	Barrio	Tenencia	Propietario (Si Aplica)	Matricula Inmobiliaria	Terreno Mts2
Dirección Territorial Norte	Barranquilla	Calle 72 No. 58 - 61 Piso 1 y 2	Oficina 1A, Barrio El Prado	Propia	FONDANE	040-395530	129,51 m2
Dirección Territorial Norte	Barranquilla	Calle 72 No. 58 - 61 Piso 1 y 2	Oficina 2A, Barrio El Prado	Propia	FONDANE	040-395531	20,203 m2
Dirección Territorial Norte	Barranquilla	Calle 72 No. 58 - 61 Piso 1 y 2	Garaje A, Barrio El Prado	Propia	FONDANE	040-395529	16,2 m2
Dirección Territorial Norte	Barranquilla	Calle 72 No. 58 - 61 Piso 1 y 2	Garaje B, Barrio El Prado	Propia	FONDANE	040-395528	16,2 m2
Dirección Territorial Norte	Barranquilla	Carrera 59 # 72-13. Edificio centro 72	Local 1A, Barrio El Prado	Propia	DANE	040-142002	15,741 m2
Dirección Territorial Norte	Barranquilla	Carrera 59 # 72-13. Edificio centro 72	Local 1B, Barrio El Prado	Propia	DANE	040-142003	15,156 m2
Dirección Territorial Norte	Montería	Calle 32 No. 10-44	El Edén I	Propia	FONDANE	140-22110	529,00 m2
Dirección Territorial Norte	Santa Marta	Calle 17A No. 9-104	El Pueblito	Propia	FONDANE	080-3015	624,00 m2
Dirección Territorial Norte	Valledupar	Carrera 6 No. 15-32	Plaza Alfonzo López	Propia	FONDANE	190-13796	328,00 m2

Dirección Territorial	Sede / Centro Operativo	Dirección	Barrio	Tenencia	Propietario (Si Aplica)	Matricula Inmobiliaria	Terreno Mts2
Dirección Territorial Suroriente	Neiva	Calle 18 Nº 7-75	Barrio Quirinal	Propia	DANE - FONDANE	200-27063	369,75 m2

1. **Lugar y Procedimiento de Entrega.**

Los avalúos objeto del contrato deberán ser entregados de manera digital, mediante correo electrónico a dmpinzonp@dane.gov.co y adicionalmente en físico, en la **Sede Central del**

DANE (Carrera 59 No. 26 – 70, Interior 1, CAN, Bogotá D.C.).

Adicionalmente, la verificación y el recibo a satisfacción estarán a cargo de la Coordinadora GIT Soporte Administrativo e Infraestructura – SAI, quien validará los elementos frente a la solicitud formal de la Entidad y la respectiva remisión del proveedor.

Entregables:

Documento de avalúo de los predios objeto de estudio.

Soporte: Certificado de libertad con documento que soporte el estudio jurídico de los inmuebles. Después del análisis y verificación del inmueble definido por la entidad, el contratista procederá a realizar los avalúos especializados de los bienes inmuebles identificados como propios del DANE.

Los avalúos que se lleven a cabo deberán contar con los criterios técnicos mínimos que se describen a continuación:

Descripción	Actividades a Desarrollar
I. Actividades del contratista	• Realizar una visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del avalúo. • Elaboración de registro fotográfico que identifiquen el predio y las mejoras objeto del avalúo. • Efectuar los avalúos aplicando la metodología y normas vigentes para la práctica de los mismos. • Entregar una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo socio económico y de reglamentaciones urbanísticas vigentes. • El Contratista deberá entregar un informe técnico de avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y Decreto 422 de 2000 y demás normatividad legal vigente, firmado en formato por el representante Legal de la firma evaluadora consignando entre otros aspectos los siguientes: ✓ 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. ✓ Valor total y por metro cuadrado de terreno y construcción discriminando los valores de las áreas requeridas y los sobrantes. Valor total de cada inmueble (Diferenciando el valor del terreno y el valor de la edificación y determinado la vida útil de la construcción a partir de la fecha del avalúo, también deberán identificar si el inmueble tiene características de bien histórico y cultural, y/o si ha sido declarado como patrimonio arquitectónico). ✓ Norma urbanística aplicada. ✓ Uso del inmueble. ✓ Estratificación social del bien inmueble. ✓ Altura permanente y ejecutable. Área del terreno en reserva vial. ✓ Área de construcción en reserva discriminada por construcción, zona dura y enramada. ✓ Área sobrante del terreno. ✓ Área sobrante de construcción. Valor de reposición de la construcción. ✓ Muro de cerramiento y cimentación. Fotografías del predio internas y externas. ✓ Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo. ✓ Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos. ✓ El valor resultante del avalúo. Diferenciando el valor del terreno y el valor de la edificación y la vida útil a partir de la fecha del informe del avalúo. ✓ La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.

	✓ La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas del RAA Registro Abierto de Avaluadores). ✓ Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos. ✓ 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 utilice 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 ✓ Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
II. Parámetros Valuatorios Generales	• Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta como mínimo los siguientes parámetros: <u>Para el terreno Aspectos físicos: área, ubicación, topografía y forma</u> ✓ Identificar el uso de suelo y si el inmueble es propiedad horizontal. ✓ Normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio. ✓ Tipo de construcciones en la zona. ✓ Dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de

	servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial, vías internas, de acceso y servicio de transporte. ✓ La estratificación socioeconómica del inmueble. <u>Para las construcciones El área de construcciones existentes</u> ✓ Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados. ✓ Las obras adicionales complementarias o existentes. ✓ La edad de la edificación. ✓ El estado de conservación física. ✓ La vida útil económica y técnica remanente. ✓ La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido. ✓ Para inmuebles sujetos a propiedad horizontal, las características de los bienes comunes. <u>Para las mejoras</u> ✓ Todos los elementos evaluatorios no contemplados en los Ítems anteriores y que hacen parte del inventario. ✓ Es obligación del contratista cumplir con el plazo conforme a las etapas que ya se mencionaron y en el cronograma que acuerde con el supervisor una vez se suscriba el acta de inicio.
III. Alcance	• El contratista debe hacer entrega de los informes de avalúos terminados de los predios.

	Forma de presentación: entrega de los tres informes escritos de avalúos terminados y firmados en dos copias Informes en medios magnéticos de los avalúos de los predios que se requieren.
IV. Personal del Contratista Colaboradores	• El contratista debe garantizar en la ejecución del contrato el personal que este considere necesario para cumplir con cada uno de los requerimientos técnicos expresados en este documento.

2. Ajustes al informe de AVALUÓ

Cualquier inconsistencia en la ejecución de los avalúos que no cumpla con las especificaciones técnicas requeridas, la cuales fueron descritas anteriormente, serán devueltos al contratista por el supervisor del contrato y/o apoyo a la supervisión encargado de recibir los trabajos a realizar.

El contratista será responsable de verificar que los avalúos cumplan con la calidad y rigurosidad técnica, jurídica y normatividad vigente previo a la entrega y así evitar que sean devueltos.

En el caso que después de recibidos los avalúos y de alguna forma se requiera alguna claridad de los mismos, se informará al contratista para que los cambie dentro de un plazo máximo de 5 días hábiles.

3. Condiciones para el recibo de los productos

- El informe debe contener:

  - ✓ Papelería membreteada del contratista.
  - ✓ Fecha de entrega.
  - ✓ Numeración y número de la orden de solicitud por parte del DANE.
  - ✓ Especificar claramente el nombre del centro o sede donde se realizaron los trabajos.
  - ✓ Dirección de donde se realizaron los trabajos.
  - ✓ Número del ítem pactado en el contrato.
  - ✓ Las remisiones deben tener identificado los precios del ítem contratado.
  - ✓ Las cantidades deben ser iguales a las descritas en la orden de solicitud por parte del DANE.

- Los informes deben tener:

✓ Informe mensual: El contratista presentará al supervisor y/o apoyo a la supervisión del contrato, un informe en medio magnético, donde se consigne la ejecución de

actividades desarrolladas, el cual deberá reflejar adecuadamente cantidades, estado de avance físico y financiero con respecto a lo programado.

- ✓ Además, incluirá lo programado para la quincena siguiente, con las observaciones necesarias. De presentarse atraso en la programación inicial, deberá explicar las medidas, acciones a tomar en un plan de contingencia.

4. Plazo de Ejecución.

El plazo de ejecución del contrato será desde la suscripción del acta de inicio hasta el **31 de octubre de 2026**.