	ALCALDÍA MUNICIPAL SABANALARGA **DEPARTAMENTO CASANARE** **FICHA TÉCNICA MÍNIMA CUANTÍA**	**CÓDIGO:** F-CT-040
		VERSIÓN: 0
		FECHA DE ACTUALIZACIÓN: 07/ 06/ 2016
		RESPONSABLES: Todos las dependencias

FICHA TÉCNICA DE BIEN O SERVICIO

Teniendo en cuenta que el proceso de selección que se adelanta corresponde a la modalidad de contratación de mínima cuantía, a continuación, se anexan como parte integral del estudio previo y conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 y subsiguientes, y demás disposiciones legales que le complementen, modifiquen, reglamenten o deroguen, las fichas técnicas de cada uno de los bienes o servicios por adquirir.

FICHA TECNICA No.1

DENOMINACIÓN DE BIEN O SERVICIO:

- REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, DENOMINADO FINCA SANTA EUGENIA, CON UN ÁREA 8.763 M2, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÙOS .

A) CLASIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO DE ACUERDO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

A.1) GRUPO/CLASE/FAMILIA A LA QUE PERTENECE EL BIEN O SERVICIO

El Clasificador de Bienes y Servicios es:				
SEGMENTO	**FAMILIA**	**CLASE**	**PRODUCTO**	**UNSPSC**
80000000	**80130000**	**80131800**	**SERVICIO DE AVALÙO DE INMUEBLES**	**80131802**

B) UNIDAD DE MEDIDA:

- **UNIDAD**

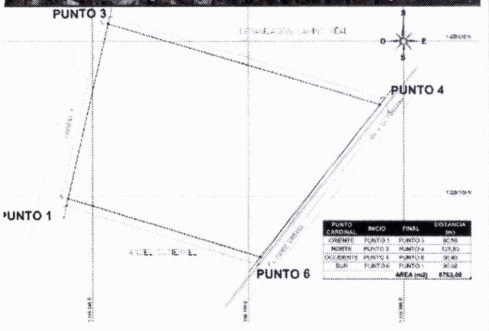
C) CALIDAD Y PATRONES DE DESEMPEÑO MÍNIMOS.

C.1) ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DEL BIEN O PRODUCTO A CONTRATAR.

CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN TÉCNICA
	REALIZAR EL AVALÚO COMERCIAL DE UN (1) PREDIO DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO DEL MUNICIPIO DE SABANALARGA, CASANARE, DENOMINADO FINCA SANTA EUGENIA, CON UN ÁREA 8.763 M2, DE CONFORMIDAD CON LA NORMATIVIDAD VIGENTE APLICABLE EN MATERIA DE AVALÙOS, que cuente con las siguientes características:

	ALCALDÍA MUNICIPAL SABANALARGA **DEPARTAMENTO CASANARE** **FICHA TÉCNICA MÍNIMA CUANTÍA**	**CÓDIGO:** F-CT-040 **VERSIÓN:** 0 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 07/ 06/ 2016 **RESPONSABLES:** Todos las dependencias





- El avalúo deberá ser elaborado y suscrito por un **Avaluador** debidamente inscrito y vigente en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)**, de conformidad con la ley 1673 de 2013 y demás disposiciones que la reglamenten, modifiquen, adicionen y la sustituyan, acreditando la categoría o categorías que resulten aplicables a la naturaleza y características del inmueble objeto del avalúo. Este cálculo se realiza considerando las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de mercado del predio; El encargo Avaluatorio cumplirá las normativas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y las demás Normas que rigen a nivel Nacional.

- Realizar visita técnica de reconocimiento al predio objeto del presente proceso en coordinación con la SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y OBRAS PÚBLICAS, de la cual se debe levantar registro fotográfico e informe, cumpliendo con lo indicado en el sistema de captura de información catastral alfanumérica CICA que permita la identificación de la información física, jurídica y económica del predio.

- Realizar el avalúo comercial teniendo en cuenta las características físicas y topográficas del inmueble, su localización, área, configuración, condiciones urbanísticas, usos permitidos y comportamiento del mercado inmobiliario, entre las demás variables técnicamente aplicables.

- Realizar el análisis económico y de mercado requerido para la determinación del valor comercial del inmueble, incorporando las ofertas, transacciones, referencias y demás información técnicamente pertinente utilizada en el proceso valuatorio.

- El informe deberá identificar y sustentar la metodología o metodologías valuatorias empleadas, incluyendo las fuentes de información, investigación y análisis de mercado, variables consideradas, cálculos efectuados y demás soportes técnicos que permitan verificar la determinación del valor comercial del inmueble, de conformidad con la normativa técnica vigente aplicable.

- La determinación del valor del predio se aplicarán de forma complementaria los **métodos de mercado y residual**.
- Análisis urbanístico del inmueble: identificación de la normativa urbanística vigente aplicable al predio, incluyendo como mínimo uso principal, usos compatibles y condicionados cuando corresponda; tratamientos urbanísticos; índice de ocupación; índice de construcción; alturas permitidas; densidades; cesiones urbanísticas; afectaciones, restricciones y demás condiciones que puedan incidir en el aprovechamiento y valor comercial del inmueble.

PRODUCTOS MÍNIMOS A ENTREGAR:

- El contratista deberá presentar un informe técnico de avalúo comercial debidamente suscrito por el avaluador responsable, que contenga como mínimo: identificación y localización del inmueble; información jurídica y catastral disponible; descripción física y topográfica; registro fotográfico.
- Análisis de la normativa urbanística aplicable; análisis del sector y del mercado inmobiliario; metodología o metodologías valuatorias empleadas y su justificación; muestras, ofertas o referencias de mercado utilizadas; cálculos y memorias correspondientes; determinación y sustentación del valor comercial del inmueble.
- Conclusiones; fecha de elaboración del avalúo; y anexos y soportes técnicos utilizados. Se deberá adjuntar la documentación que acredite la inscripción vigente del profesional responsable en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA y demás documentos exigibles de acuerdo con la normativa aplicable.

- El predio cuenta con una construcción, el contratista procederá a levantar una ficha constructiva bajo el método de costo de reposición, evaluando a precios actuales de mercado los costos directos, indirectos, financieros

	y de gerencia de proyecto. Para cumplir con el objetivo de calcular este costo mediante Análisis de Precios Unitarios (APU), es indispensable conocer con exactitud la realidad física de la mejora. Por lo tanto, el profesional a cargo ejecutará un levantamiento que abarca la medición de áreas, la especificación de tipologías y materiales (en estructura, muros y acabados), y el diagnóstico de su estado de conservación. Este análisis del deterioro y de las repotenciaciones previas proporcionará la base técnica necesaria para aplicar la depreciación correspondiente de forma precisa." • El Avaluador será responsable de la información, análisis, metodologías, cálculos y conclusiones incorporadas en el informe de avalúo y deberá identificar y anexar las fuentes y soportes técnicos, jurídicos, urbanísticos y de mercado utilizados para la determinación del valor comercial del inmueble.

Estructuró: Francisco Efrain Tuay Jaramillo
Revisó Diego Orlando Gonzàlez Rodriguez
Aprobó: Mónica Yulieth Rodriguez Torres