Agricultura

ANEXO No. 1
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES DE BIENES INMUEBLES DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA Y DESARROLLO RURAL

1. DENOMINACIÓN DEL BIEN O SERVICIO

Realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles de propiedad del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural.

2. CÓDIGO ESTÁNDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS (UNSPSC)

De acuerdo con el Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas (UNSPSC), versión UNv260801 implementada en Colombia Compra Eficiente conforme al Decreto 1082 de 2015, el objeto a contratar se clasifica así:

CÓDIGO UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
80131802	**80000000** servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	**80130000** servicios Inmobiliarios	**80131800** servicios de Administración Inmobiliaria	**80131802** servicios de avalúo de inmuebles

3. UNIDAD DE MEDIDA

Para la medición y/o cuantificación de los avalúos objeto del presente proceso se tendrán en cuenta, las siguientes unidades de medida, según aplique:

Bien y/o Servicio	Especificaciones Tecnicas	Referencia Grafica o Detalles
AVALUO TERMINAL SACAPEÑAS	Nombre del Inmueble: TERMINAL SACAPEÑAS Tipo: Bodegas y silos Ubicación: Calle 9 Diagonal 7 en Buenaventura, Valle del Cauca Cédula Catastral: 01-01-0002-0002-000 FMI: 372-14544 Área Terreno: 75.766 m2 Área Construida: 55.988 m2 Fecha del último avalúo: 05/08/2014 IGAC Valor del último avalúo: $238.241.418.956,00 En tenencia por Almagrario S.A.	Un
AVALUO AGUAZUL	Nombre del Inmueble: AGUAZUL Tipo: Bodegas y silos Ubicación: D9 #28A-06 LOS ESTEROS en Aguazul, Casanare Cédula Catastral: 01-00-0113-0060-000 FMI: 470-21547 Área Terreno: 2.443 m2 Área Construida: 5.447 m2 Fecha del último avalúo: 27/10/2014 IGAC Valor del último avalúo: $5.368.222.050,00 En tenencia por Almagrario S.A.	Un

Agricultura

Bien y/o Servicio	Especificaciones Tecnicas	Referencia Grafica o Detalles
AVALUO TERMINAL CARTAGENA	Nombre del Inmueble: TERMINAL CARTAGENA Tipo: Bodega Ubicación: D 21 B # 55 -150 BARRIO EL BOSQUE PUERTO en Cartagena de Indias, Bolivar Cédula Catastral: 01-09-0288-0001-000 FMI: 060-108642 Área Terreno: 2.000 m2 Área Construida: 5.125 m2 Fecha del último avalúo: 05/08/2014 IGAC Valor del último avalúo: $20.763.698.600,00 En tenencia por Almagrario S.A.	Un
AVALUO IDEMA SILOS ESPINAL	Nombre del Inmueble: IDEMA SILOS ESPINAL Tipo: Bodegas y silos Ubicación: KM 2 VIA ESPINAL - IBAGUE, Tolima Cédula Catastral: 01-02-0259-001-000 FMI: 357-15119 Área Terreno: 40.000 m2 Área Construida: 5.996 m2 Fecha del último avalúo: 05/08/2014 IGAC Valor del último avalúo: $12.487.604.000,00 En tenencia por Almagrario S.A.	Un
AVALUO FONTIBON ARCHIVO AAA0161CUYX	Nombre del Inmueble: FONTIBON ARCHIVO AAA0161CUYX Tipo: Bodega Ubicación: CLL 19 # 120-09 INT1 en Bogotá D.C. Cédula Catastral: 00641 39907 000000 FMI: 50C-1469401 Área Terreno: 40.377 m2 Área Construida: 12.938 m2 Fecha del último avalúo: 05/08/2014 IGAC Valor del último avalúo: $25.606.958.000,00 En tenencia parcialmente de Almagrario S.A. y del MADR	Un
AVALUO BODEGA IDEMA SINCELEJO	Nombre del Inmueble: BODEGA IDEMA SINCELEJO Tipo: Bodega Ubicación: CLL 38 # 6J-109 VILLA LUCIA en Sincelejo, Sucre Cédula Catastral: 01-02-0468-0003-000 01-02-0468-00019-000 FMI: 340-32430; 340-693 Área Terreno: 52.695 m2 Área Construida: 9.235 m2 Fecha del último avalúo: 08/10/2014 IGAC Valor del último avalúo: $7.633.235.170,00 En tenencia por Almagrario S.A.	Un
AVALUO PUERTO MARITIMO SM	Nombre del Inmueble: PUERTO MARITIMO SM Tipo: Bodegas y silos Ubicación: K 1 6B 22 -Puerto Marítimo (MEJORAS) en Santa Marta, Magdalena Cédula Catastral: 01-01-0217-0002-000 FMI: 080-22137 Área Terreno: N/A Área Construida: 3.642 m2 Fecha del último avalúo: 05/08/2014 IGAC Valor del último avalúo: $12.966.931.900,00 En tenencia por Almagrario S.A.	Un
AVALUO MOCARI	Nombre del Inmueble: MOCARI Tipo: Bodegas y silos Ubicación: k 6 101 31 en Montería, Córdoba Cédula Catastral: 01-00-0131-0010-000 FMI: 140-35186 Área Terreno: 161.223 m2 Área Construida: 6.563 m2 Fecha del último avalúo: 05/08/2014 IGAC Valor del último avalúo: $18.243.400.200,00 En tenencia por Almagrario S.A.	Un
AVALÚO GAMARRA	Tipo: Urbano.Construcciones: 12 silos – 20.510,16 m³; Bodega – 1.353,00 m²; Oficinas – 347,00 m²; Casa fiscal – 292,00 m².Estado construcciones: Bodegas y oficinas: sin uso y en mal estado. Silos: sin uso y sin vigilancia.Observaciones: Disponible – Desocupado.Clase de inmueble: Planta Silos. Dirección: Vía Gamarra hacia Aguachica.Ciudad:	Un

Bien y/o Servicio	Especificaciones Tecnicas	Referencia Grafica o Detalles
	Gamarra.Departamento: Cesar.Matrículas inmobiliarias: 196-3558; 196-15411; 196-16402.Liquidación: IDEMA.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: 01/10/2008 – $1.048.494.300.	
AVALÚO CALI – BARRIO GUAYACÁN	Tipo: Urbano.Construcciones: Bodega – 1.925,24 m²; Local y despensa – 221,58 m²; Local y oficinas 3.er piso – 1.045,57 m².Estado construcciones: Mal estado. Sin uso.Observaciones: Disponible – Desocupado – con vigilancia.Clase de inmueble: Bodega y oficinas. Dirección: K 16 12 65, Barrio Guayacal.Ciudad: Cali.Departamento: Valle del Cauca.Matrículas inmobiliarias: 370-308531; 370-308532; 370-308533; 370-932614.Liquidación: IDEMA.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: 17/06/2008 – $955.195.582.	Un
AVALÚO VALENCIA – VEREDA RÍO NUEVO	Tipo: Urbano.Construcción: Bodega – 469,00 m².Estado construcción: Mal estado. Sin uso.Observaciones: Inválido – Con alerta incluida en el plan de gestión.Clase de inmueble: Bodega. Dirección: Carrera 4 # 2-38 y/o C 13 7 37.Ciudad: Valencia (Vereda Río Nuevo).Departamento: Córdoba.Matrícula inmobiliaria: 140-40975.Liquidación: IDEMA.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: 02/10/2006 – $38.580.000.	Un
AVALÚO FLORENCIA – ANTIGUA SEDE INCORA-INCODER	Tipo: Urbano.Construcciones: Viviendas – 1.575,00 m²; Oficinas – 959,00 m²; Bodega – 238,00 m²; Cafetería – 52,00 m²; Auditorio – 331,00 m²; Garaje taller – 315,00 m²; Archivo central – 83,00 m²; Cuarto de máquinas – 64,00 m².Estado construcciones: Oficinas: buen estado y en deterioro. Viviendas: mal estado.Observaciones: Disponible – Desocupado – con vigilancia.Clase de inmueble: Oficinas y viviendas. Dirección: La Habana, Calle 17 (Antigua sede INCORA-INCODER).Ciudad: Florencia.Departamento: Caquetá.Matrícula inmobiliaria: 420-40572.Liquidación: PAR INCODER.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: 01/10/2021 – $4.422.202.856.	Un
AVALÚO FLORENCIA – CALLE 17	Tipo: Urbano.Construcción: Oficinas – 183,00 m².Estado construcción: Oficinas, en deterioro – sin uso, con vigilancia.Observaciones: Disponible – Desocupado – con vigilancia.Clase de inmueble: Oficinas. Dirección: La Habana, Calle 17.Ciudad: Florencia.Departamento: Caquetá.Matrícula inmobiliaria: 420-40573.Liquidación: PAR INCODER.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: Oct-2021 – $1.443.676.274.	Un
AVALÚO FONSECA – URBANIZACIÓN RHIN	Tipo: Urbano.Construcciones: Sin construcciones.Estado construcciones: N/A.Observaciones: Disponible – Desocupado – con vigilancia.Clase de inmueble: Lote. Dirección: Urbanización RHIN (Calle 12 No. 2 - oeste).Ciudad: Fonseca.Departamento: La Guajira.Matrícula inmobiliaria: 214-11247.Liquidación: PAR INCODER.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: Feb-2023 – $2.081.212.500.	Un
AVALÚO FONSECA – CALLE 13 No. 1-16	Tipo: Urbano.Construcciones: Oficinas – 472,00 m²; Kiosco – 64,00 m²; Cobertizo – 105,00 m².Estado construcciones: Oficinas en malas condiciones.Observaciones: Disponible – Desocupado – con vigilancia.Clase de inmueble: Oficinas. Dirección: Calle 13 No. 1-16.Ciudad: Fonseca.Departamento: La Guajira.Matrícula inmobiliaria: 214-4796.Liquidación: PAR INCODER.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: Feb-2023 – $235.597.840.	Un
AVALÚO PIEDECUESTA – LOTES 8 Y 15	Tipo: Urbano.Construcciones: Vivienda – 229,16 m²; Cabañas – 125,00 m²; Galpón o salón – 208,00 m²; Bodega – 72,00 m².Estado construcciones: Casa de campo en comodato a favor de CORFEINCO.Observaciones: Disponible – Desocupado – Contrato de comodato No. 045 del 16 de noviembre de 1990, suscrito por el INCORA a favor de CORFEINCO, con duración de 50 años. Se encuentran en curso procesos judiciales en el Tribunal Administrativo de Santander, según la información reportada.Clase de inmueble: Casa. Dirección: Lotes 8 y 15, Parcelación Tablanca.Ciudad: Piedecuesta.Departamento: Santander.Matrícula inmobiliaria: 384-581.Liquidación: PAR INCODER.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: Oct-2021 – $3.347.797.375.	Un
AVALÚO ARMENIA – BODEGA 3 LOCAL 18	Tipo: Urbano.Construcción: Local – 42,50 m².Estado construcción: Mal estado. Sin uso – local abierto sin puertas y ventanas (estructuralmente es el diseño).Observaciones: Disponible – Desocupado – Propiedad horizontal.Clase de inmueble: Local. Dirección: Vía Montenegro Km 2, Bodega 3 Local 18.Ciudad: Armenia.Departamento: Quindío.Matrícula inmobiliaria: 280-116473.Liquidación: Mercados de Armenia MERCAR S.A.Porcentaje de propiedad: 100%.Último avalúo comercial: 29/01/2018 – $47.600.000.	Un

Nota: la unidad de medida corresponde a la entrega de 1 avaluó para cada uno de los inmuebles que incluye todos los componentes, actividades y servicios necesarios para la correcta ejecución del objeto contractual de conformidad con las especificaciones técnicas definidas.

4. NORMATIVIDAD APLICABLE ESPECÍFICA PARA EL SERVICIO Y/O BIEN

Los avalúos deben realizarse con estricto apego a las siguientes normas, todas vigentes a la fecha de este proceso contractual. Se tiene en consideración el siguiente marco normativo:

NORMA/DECRETO/ RESOLUCIÓN	OBJETO	APLICACIÓN
Ley 388 de 1997	Ley de Ordenamiento Territorial "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones"	Es el principal marco legal para los avalúos. Regula la adquisición predial, expropiación, plusvalías y actuaciones urbanísticas. El artículo 61 es de directa aplicación en avalúos comerciales de bienes del Estado.
Ley 1673 de 2013	La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado	Regula quién puede realizar avalúos en Colombia, sus responsabilidades y competencias. Creó el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y las Entidades Reconocidas de Autorregulación (ERA). Solo un avaluador inscrito en el RAA puede realizar avalúos para el Estado. El artículo 4 es importancia directa ya que establece la importancia directa del avaluador para las personas jurídicas, ya sea de derecho privado o público.
Ley 2294 de 2023 – Art. 49	Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida".	Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. El artículo 49 ordena al IGAC actualizar masivamente los avalúos catastrales rezagados. Esta actualización está siendo ejecutada en 2025-2026 y afecta la referencia catastral que se use como insumo en los estudios de mercado.
Resolución 941 de 2026	Por la cual se fijan los métodos y las condiciones de elaboración y presentación de avalúos conforme al Capítulo 3 del Título 2 del Decreto 1170 de 2015 y se establecen otras disposiciones.	Establece los métodos, procedimientos y condiciones técnicas para la elaboración y presentación de avalúos, de conformidad con el marco normativo vigente. Es aplicable a los avalúos comerciales objeto del presente proceso, atendiendo a la naturaleza, características y finalidad de cada inmueble.
Decreto 1420 de 1998 (VIGENTE – compilado en D. 1170/2015)	Señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles	Norma técnica central para este proceso. Señala las reglas, pasos y criterios para elaborar avalúos comerciales de inmuebles en los casos regulados por la Ley 388 de 1997 y la Ley 9 de 1989 (Art. 37). Sus Artículos 7° y 31° fueron derogados por el Decreto 1788 de 2004.
Decreto 556 de 2014 (VIGENTE – compilado en D. 1074/2015)	El presente decreto se aplicará a quienes actúen como avaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos, de conformidad con lo establecido en la Ley 1673 de 2013.	Reglamenta la Ley 1673 de 2013. Define las 13 categorías de avalúo, los requisitos para inscribirse en el RAA y las obligaciones de las ERA. Es la norma que establece el perfil que debe tener el avaluador contratado.
Decreto 1074 de 2015	"Por medio del cuál se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo".	Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo. Compiló el Decreto 556 de 2014 y las demás normas reglamentarias de la Ley 1673 de 2013. Es el texto vigente de consulta para la actividad del avaluador.
Resolución SIC 64191 de 2015	Por la cual se deroga el contenido del título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio, en materia de avaluadores y se incorpora lo establecido en la Ley 1673 de 2013 y el capítulo 17 del Decreto 1074 de 2015 y se imparten instrucciones, relativas a la actividad del avaluador	Primera instrucción de la SIC sobre avaluadores. Derogó el Título IX de la Circular Única anterior e impartió nuevas instrucciones para el reconocimiento y funcionamiento de las ERA, y para el RAA. Sigue vigente en los puntos no modificados por resoluciones posteriores.

NORMA/DECRETO/ RESOLUCIÓN	OBJETO	APLICACIÓN
Resolución SIC 80935 de 2015	Modificar el Anexo número 6 Requerimiento Sistema Registro Abierto de Avaluadores (RAA), el cual fue adoptado en la Resolución número 64191 de 2015, que a su vez se encuentra incorporado en la Circular Única de la Superin-tendencia de Industria y Comercio,	Complementa la Resolución 64191/2015. Imparte instrucciones adicionales sobre la actividad del avaluador ante la SIC.
Resolución SIC 63949 de 2021 (VIGENTE desde 1° ene. 2022)	Por la cual se modifica el Título IX de la Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio	Complementa la Resolución 64191/2015. Imparte instrucciones adicionales sobre la actividad del avaluador ante la SIC.

5. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS DE LOS INSUMOS, BIENES, PRODUCTOS, OBRAS O SERVICIOS A ENTREGAR

Los avalúos comerciales se realizarán sobre los 8 inmuebles de propiedad del Ministerio relacionados a continuación:

ÍTEM	BIEN Y/O SERVICIO	CIUDAD	DIRECCIÓN / UBICACIÓN	TIPO DE INMUEBLE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA TERRENO	ÁREA CONSTRUIDA
1	**AVALÚO COMERCIAL TERMINAL SACAPEÑAS**	Buenaventura, Valle del Cauca	Calle 9 Diagonal 7	Bodegas y silos	372-14544	75.766 m^2	55.988 m^2
2	**AVALÚO COMERCIAL AGUAZUL**	Aguazul, Casanare	D9 #28A-06 Los Esteros	Bodegas y silos	470-21547	2.443 m^2	5.447 m^2
3	**AVALÚO COMERCIAL TERMINAL CARTAGENA**	Cartagena de Indias, Bolívar	D 21B #55-150, Barrio El Bosque Puerto	Bodega	060-108642	2.000 m^2	5.125 m^2
4	**AVALÚO COMERCIAL IDEMA SILOS ESPINAL**	Espinal, Tolima	Km 2 vía Espinal-Ibagué	Bodegas y silos	357-15119	40.000 m^2	5.996 m^2
5	**AVALÚO COMERCIAL FONTIBÓN ARCHIVO AAA0161CUYX**	Bogotá D.C.	Calle 19 #120-09 Int. 1	Bodega	50C-1469401	40.377 m^2	12.938 m^2
6	**AVALÚO COMERCIAL BODEGA IDEMA SINCELEJO**	Sincelejo, Sucre	Calle 38 #6J-109, Villa Lucía	Bodega	340-32430 / 340-693	52.695 m^2	9.235 m^2
7	**AVALÚO COMERCIAL PUERTO MARÍTIMO SANTA MARTA**	Santa Marta, Magdalena	K 1 6B 22 – Puerto Marítimo (mejoras)	Bodegas y silos	080-22137	N/A	3.642 m^2
8	**AVALÚO COMERCIAL MOCARÍ**	Montería, Córdoba	K 6 101-31	Bodegas y silos	140-35186	161.223 m^2	6.563 m^2

ASPECTO	ESPECIFICACIÓN TÉCNICA
Alcance de cada avalúo	El avalúo deberá determinar el **valor comercial del terreno y de las construcciones** existentes en cada inmueble y, cuando resulte aplicable de acuerdo con las características físicas, jurídicas y económicas del predio, deberá considerar las mejoras, obras complementarias y demás elementos que hagan parte del inmueble. La valoración deberá realizarse de conformidad con las metodologías y condiciones establecidas en la normativa vigente aplicable a los avalúos comerciales.
Uso del suelo	Para cada inmueble, el **avaluador deberá verificar y documentar la reglamentación urbanística y el uso del suelo vigente**, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, PBOT o EOT, según corresponda, y demás instrumentos de planificación y normas urbanísticas aplicables al predio. Esta información deberá ser considerada como parte de los elementos de análisis para la determinación del valor comercial.
Presentación de informes	Se deberá elaborar **un informe de avalúo independiente para cada inmueble** objeto del contrato. Cada informe deberá entregarse en medio físico y digital, incluyendo una versión en formato PDF y, cuando sea requerido por la entidad, el archivo editable correspondiente. El informe deberá contener como mínimo la información, análisis, soportes, metodología, resultados y demás elementos exigidos por la normativa vigente aplicable a los avalúos comerciales.

Agricultura

Cada informe de avalúo deberá contener como mínimo la información, análisis, soportes y elementos técnicos necesarios para sustentar la determinación del valor comercial del inmueble, de conformidad con el marco normativo vigente aplicable a la actividad valuatoria, incluyendo el Decreto 1420 de 1998, compilado en el Decreto 1170 de 2015, la Ley 1673 de 2013, la Resolución IGAC 941 de 2026 y demás disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan. La información consignada deberá corresponder a las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y económicas verificadas para cada inmueble.

SECCIÓN I — DOCUMENTOS Y ANEXOS OBLIGATORIOS

Cada informe deberá incorporar, como mínimo, los siguientes documentos y soportes, cuando resulten aplicables:

1. Certificado de tradición y libertad del inmueble, con información vigente a la fecha de elaboración del avalúo.
2. Registro fotográfico suficiente y representativo del inmueble, incluyendo exteriores, interiores, construcciones, áreas relevantes, entorno inmediato y demás elementos que permitan soportar las condiciones físicas observadas durante la visita.
3. Información y soportes del estudio de mercado, cuando resulte aplicable, identificando las fuentes consultadas, fecha de consulta, características de los inmuebles de referencia y los ajustes o factores de homogeneización utilizados.
4. Información catastral disponible, incluyendo cédula catastral, ficha predial, información gráfica o demás documentos disponibles que permitan identificar y caracterizar el inmueble.
5. Información relacionada con el uso del suelo y la normativa urbanística vigente, de acuerdo con el POT, PBOT, EOT o instrumento de planificación que corresponda.
6. Licencias urbanísticas o de construcción, cuando existan y sean relevantes para el análisis.
7. Planos, levantamientos, documentos técnicos y demás información física del inmueble, cuando se encuentren disponibles.
8. Documentación adicional suministrada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR que resulte pertinente para la elaboración del avalúo.

SECCIÓN II — INFORMACIÓN BÁSICA DEL ENCARGO

Cada informe deberá identificar como mínimo:

1. Solicitante: Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR.
2. Número y fecha del contrato, cuando corresponda.
3. Destinatario del avalúo.
4. Objeto de la valuación: determinación del valor comercial del inmueble para los fines administrativos, patrimoniales y/o de disposición que determine la Entidad.
5. Tipo de avalúo: Avalúo comercial.
6. Base normativa empleada para la elaboración del avalúo.
7. Fecha de visita de inspección al inmueble.
8. Fecha de elaboración del informe.
9. Relación de los documentos e información suministrados por el MADR.
10. Finalidad del avalúo y condiciones particulares del encargo, cuando corresponda.

SECCIÓN III — IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE

El informe deberá contener, como mínimo:

1. Nombre del propietario registrado.
2. Título de propiedad y antecedentes jurídicos relevantes, cuando se encuentren disponibles.
3. Matrícula inmobiliaria.
4. Cédula o identificación catastral.
5. Código o identificación catastral correspondiente.
6. CHIP, cuando aplique para inmuebles ubicados en Bogotá D.C.

7. Identificación de otros registros o sistemas de información aplicables al inmueble, cuando corresponda.
8. Gravámenes, afectaciones, servidumbres, limitaciones al dominio y demás situaciones jurídicas que puedan incidir en el valor.
9. Observaciones jurídicas que puedan afectar la valoración del inmueble.

SECCIÓN IV — CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO Y DEL SECTOR

El informe deberá incluir:

1. Mapa o representación de la ubicación del inmueble.
2. Departamento y municipio.
3. Dirección y localización del inmueble.
4. Barrio, sector, urbanización, conjunto o zona, cuando aplique.
5. Usos predominantes del sector.
6. Características y dinámica del mercado inmobiliario de la zona.
7. Normativa urbanística vigente aplicable al inmueble y al sector.
8. Disponibilidad y características de los servicios públicos.
9. Características de la infraestructura vial y accesibilidad.
10. Transporte público y demás condiciones de movilidad relevantes.
11. Estrato socioeconómico, cuando resulte aplicable.
12. Características y grado de consolidación del sector.
13. Principales actividades económicas, comerciales, industriales, institucionales o de otro tipo que caractericen el entorno.
14. Equipamientos y elementos relevantes del entorno que puedan incidir en el valor.

SECCIÓN V — CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL INMUEBLE

El informe deberá describir y documentar, como mínimo:

1. Coordenadas o localización geográfica del inmueble, cuando estén disponibles.
2. Tipo de inmueble y características generales.
3. Uso actual del inmueble.
4. Terreno: área, forma, topografía, configuración, frente, fondo, accesibilidad, linderos y demás características relevantes.
5. Construcciones: descripción general, áreas construidas, número de pisos o niveles, distribución y características relevantes.
6. Edad o vetustez de las construcciones y vida útil remanente, cuando resulte técnicamente procedente.
7. Estado de conservación y mantenimiento.
8. Características de los principales elementos constructivos.
9. Características y calidad de los acabados, cuando resulten relevantes para la valoración.
10. Instalaciones sanitarias y demás instalaciones especiales.
11. Cocinas, áreas de servicio y demás espacios especiales, cuando existan.
12. Condiciones de iluminación y ventilación.
13. Equipamientos e instalaciones especiales, tales como ascensores, parqueaderos, zonas comunes, equipos incorporados al inmueble y demás elementos relevantes.
14. Régimen de propiedad horizontal y coeficientes de copropiedad, cuando aplique.
15. Otras características físicas que puedan incidir en la determinación del valor comercial.

SECCIÓN VI — ASPECTOS FÍSICOS, JURÍDICOS, URBANÍSTICOS Y ECONÓMICOS QUE PUEDAN AFECTAR EL VALOR

El avalúo deberá identificar y analizar, cuando resulten aplicables:

1. Riesgos geotécnicos, de estabilidad o condiciones del terreno.
2. Condiciones ambientales o de salubridad que puedan afectar el uso o valor del inmueble.
3. Servidumbres, afectaciones, cesiones, restricciones o limitaciones.

4. Afectaciones viales o urbanísticas.
5. Condiciones de seguridad del sector.
6. Situaciones de ocupación, tenencia o aprovechamiento del inmueble que puedan incidir en su valoración.
7. Contratos de arrendamiento, cuando existan y sean suministrados o identificados, indicando las condiciones relevantes para el análisis.
8. Condiciones económicas y de mercado que puedan influir en el valor.
9. Circunstancias especiales, inusuales o extraordinarias que incidan en la valoración.
10. Fuentes de información consultadas, supuestos, limitaciones y demás condiciones que puedan afectar el alcance o resultado del avalúo.

SECCIÓN VII — DECLARACIONES DEL AVALUADOR

El informe deberá contener las declaraciones y manifestaciones exigibles al avaluador de conformidad con la normativa vigente, incluyendo:

1. Declaración de responsabilidad profesional.
2. Declaración de cumplimiento del marco normativo aplicable.
3. Declaración de independencia e imparcialidad.
4. Declaración sobre ausencia de conflictos de interés respecto del inmueble y de las partes relacionadas con el encargo.
5. Identificación del Registro Abierto de Avaluadores – RAA y demás información de acreditación que resulte exigible.

SECCIÓN VIII — ANÁLISIS DE MERCADO Y METODOLOGÍA VALUATORIA

1. Descripción del método o métodos valuatorios empleados y justificación técnica de su selección, de acuerdo con las características, naturaleza y finalidad del avalúo.
2. Análisis de la información de mercado disponible y pertinente para el inmueble objeto de valoración, identificando las fuentes utilizadas, fecha de consulta, ubicación y características de los inmuebles de referencia.
3. Cuando resulte procedente, aplicación del método de comparación de mercado, con identificación y análisis de los inmuebles comparables y explicación de los ajustes o factores de homogeneización utilizados.
4. Cuando resulte procedente, aplicación del método de capitalización de rentas o ingresos, considerando las condiciones económicas del inmueble, su capacidad de generación de renta y la información de mercado pertinente.
5. Cuando resulte procedente, aplicación del método de costo de reposición a nuevo, considerando las características de las construcciones, su estado, edad, vida útil y depreciación correspondiente.
6. Cuando resulte procedente, aplicación del método residual, considerando las condiciones normativas, urbanísticas, físicas y económicas del terreno y su potencial de desarrollo.
7. Memoria de cálculo suficientemente detallada que permita verificar las variables, fuentes de información, procedimientos, ajustes y demás elementos utilizados para determinar el valor.
8. Análisis de las condiciones de oferta, demanda y comportamiento del mercado inmobiliario relevante para el inmueble.
9. Identificación de las fuentes de información utilizadas y de las limitaciones que se hayan presentado durante el proceso de valoración.
10. El informe deberá presentar de manera suficiente y verificable la información de mercado utilizada para la aplicación del método de comparación, cuando este resulte técnicamente procedente, incluyendo la identificación de los inmuebles de referencia, las fuentes consultadas, sus características, fecha de consulta y los ajustes o factores de homogeneización aplicados.

SECCIÓN IX — RESULTADO DEL AVALÚO

El informe deberá presentar de manera clara y sustentada:

1. Descripción final del inmueble objeto de valoración.
2. Área del terreno y área construida, indicando las fuentes de información utilizadas y las diferencias que, en caso de existir, se encuentren entre las fuentes consultadas y la verificación realizada.
3. Valores unitarios utilizados, indicando las fuentes y fecha de referencia.
4. Valor comercial del terreno, cuando resulte técnicamente procedente su determinación independiente.
5. Valor comercial de las construcciones, cuando resulte técnicamente procedente su determinación independiente.
6. Valor de otros elementos o mejoras que hagan parte del inmueble y que técnicamente deban ser considerados en la valoración.
7. Valor comercial total del inmueble, expresado en números y letras.
8. Desagregación de los componentes del valor cuando resulte técnicamente procedente.
9. Explicación de los principales factores que sustentan el valor comercial determinado.

SECCIÓN X — VIGENCIA, IDENTIFICACIÓN Y FIRMA DEL AVALUADOR

Cada informe deberá contener:

1. Fecha de elaboración del avalúo.
2. Nombre completo del avaluador.
3. Documento de identificación.
4. Profesión o formación correspondiente.
5. Número de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA.
6. Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA, cuando corresponda.
7. Firma del avaluador.
8. Información de contacto profesional.
9. Declaración o constancia de responsabilidad sobre la información y resultado del avalúo, de conformidad con la normativa vigente.
10. Vigencia del avalúo, de conformidad con las disposiciones normativas aplicables y las condiciones del mercado consideradas en el informe.
11.

VERIFICACIÓN DE LA INFORMACIÓN

El avaluador deberá realizar la inspección física de cada inmueble y contrastar la información suministrada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR con la información jurídica, catastral, urbanística, física y de mercado disponible. En caso de identificarse diferencias entre la información documental y la situación observada durante la visita, estas deberán ser expresamente señaladas, analizadas y, cuando corresponda, consideradas en la determinación del valor comercial.

PERFIL Y REQUISITOS DEL AVALUADOR

El profesional que realice los avalúos deberá acreditar y mantener durante la ejecución del contrato los requisitos establecidos en la normativa vigente aplicable a la actividad valuatoria y los requisitos técnicos definidos por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR.

REQUISITO	DESCRIPCIÓN
Inscripción activa en el RAA	El avaluador deberá encontrarse debidamente inscrito y con inscripción vigente en el **Registro Abierto de Avaluadores – RAA**, en la categoría de **Inmuebles Urbanos**, de conformidad con la Ley 1673 de 2013 y demás normas que regulen la actividad valuatoria. La inscripción deberá mantenerse vigente durante la ejecución del contrato.

REQUISITO	DESCRIPCIÓN
Categoría y especialidad	El avaluador deberá acreditar inscripción en el RAA en la categoría de **Inmuebles Urbanos**, correspondiente al alcance de los bienes objeto del presente proceso, incluyendo terrenos, bodegas, edificaciones y demás inmuebles comprendidos dentro de dicha categoría.
Formación académica	El avaluador deberá acreditar la formación académica exigida para su inscripción en el RAA, de conformidad con la Ley 1673 de 2013 y la reglamentación vigente, relacionada con las metodologías, conocimientos jurídicos, económicos, financieros y técnicos aplicables a la actividad valuatoria.
Experiencia específica	Deberá acreditar como mínimo **tres (3) años de experiencia específica** en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos, contados de acuerdo con los documentos que acrediten la experiencia presentada.
Experiencia relacionada con el objeto	Deberá acreditar experiencia en la elaboración de avalúos comerciales de inmuebles que comprendan terrenos y/o construcciones, tales como bodegas, edificaciones, oficinas, terrenos y demás bienes de características similares a los inmuebles objeto del presente proceso.
Idoneidad profesional	Deberá acreditar las condiciones de idoneidad, habilitación y demás requisitos establecidos por la normativa vigente para el ejercicio de la actividad valuatoria. Cuando la profesión requiera matrícula, tarjeta o registro profesional, deberá encontrarse vigente.
Independencia e imparcialidad	El avaluador deberá actuar con independencia, imparcialidad y objetividad en la elaboración de los avalúos y deberá manifestar que no se encuentra incurso en situaciones que generen conflicto de interés respecto del inmueble, el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR, sus propietarios, ocupantes o demás partes relacionadas con el encargo.
Antecedentes y sanciones	El avaluador deberá acreditar que su inscripción en el RAA se encuentra vigente y que no presenta una sanción que le impida ejercer la actividad valuatoria al momento de la ejecución del servicio.
Vigencia de los requisitos	Los requisitos relacionados con la inscripción en el RAA, categoría, habilitación profesional y demás condiciones exigibles para el ejercicio de la actividad valuatoria deberán mantenerse vigentes durante la ejecución del contrato.

METODOLOGÍAS VALUATORIAS ACEPTADAS

Los avalúos deberán elaborarse mediante la aplicación de las metodologías de valoración reconocidas en la normativa vigente y que resulten técnicamente procedentes de acuerdo con las características físicas, jurídicas, económicas, urbanísticas y de mercado de cada inmueble.

El avaluador deberá seleccionar y aplicar la metodología o combinación de metodologías que resulte técnicamente adecuada para cada inmueble, justificando su elección en el respectivo informe de avalúo y presentando los análisis, soportes, fuentes de información, cálculos y demás elementos que sustenten la determinación del valor comercial.

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO

Determina el valor comercial del inmueble mediante el análisis y comparación de ofertas y/o transacciones de inmuebles con características similares, considerando las condiciones físicas, jurídicas, económicas, de localización y de mercado que resulten relevantes para la valoración.

Cuando se aplique este método, el avaluador deberá identificar y documentar las fuentes de información utilizadas, las características de los inmuebles comparables, la fecha de la información, los criterios de selección, los factores de homogeneización o ajuste empleados y los cálculos que sustenten la estimación del valor.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS

Determina el valor del inmueble a partir de la capacidad que este tenga para generar ingresos, mediante la estimación de los flujos de renta atribuibles al inmueble y su correspondiente capitalización, de acuerdo con las condiciones del mercado y las características particulares del bien.

Cuando se aplique este método, el avaluador deberá sustentar las variables utilizadas, incluyendo, cuando corresponda, ingresos, gastos, tasas de capitalización, períodos de proyección, ocupación y demás supuestos relevantes.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN A NUEVO

Determina el valor de las construcciones y demás elementos susceptibles de valoración a partir del costo que implicaría su reposición o reproducción a las condiciones actuales, considerando las características físicas y constructivas del inmueble y los ajustes o depreciaciones técnicamente procedentes.

Cuando se aplique este método, el avaluador deberá sustentar los costos unitarios utilizados, las características constructivas, la edad, el estado de conservación, la vida útil y los factores de depreciación o ajuste considerados.

MÉTODO O TÉCNICA RESIDUAL

Podrá aplicarse para determinar el valor del terreno cuando este presente condiciones y potencial de desarrollo que permitan estimar el valor del producto inmobiliario resultante, considerando las condiciones normativas, urbanísticas y de mercado aplicables.

La aplicación de esta metodología deberá estar soportada en la normativa urbanística vigente, las condiciones de aprovechamiento del inmueble, el escenario de desarrollo técnicamente procedente, los ingresos o valores de venta estimados, los costos, gastos, tiempos de desarrollo, utilidad y demás variables que intervengan en la determinación del valor residual.

SOPORTE Y JUSTIFICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

La metodología seleccionada deberá guardar correspondencia con la naturaleza, características y finalidad del avalúo. El informe deberá explicar las razones técnicas que sustentan su selección y contener los análisis y soportes suficientes para permitir la verificación de la determinación del valor comercial.

En los casos en que resulte técnicamente procedente, podrán emplearse de manera complementaria diferentes metodologías de valoración, dejando claramente establecido en el informe el alcance de cada una y la forma en que sus resultados fueron considerados en la determinación del valor comercial.

6. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

1. Visitar presencialmente cada uno de los inmuebles objeto del contrato, realizando la inspección física directa y el levantamiento de la información necesaria para la elaboración de los respectivos avalúos. No se aceptarán avalúos elaborados sin la correspondiente visita de campo, salvo que se presente una circunstancia excepcional debidamente justificada y autorizada por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR.
2. Verificar y documentar la reglamentación urbanística vigente aplicable a cada inmueble, de acuerdo con el POT, PBOT, EOT o el instrumento de planificación territorial que corresponda, así como las demás disposiciones urbanísticas aplicables.
3. Realizar el análisis de mercado correspondiente a cada inmueble, utilizando información de ofertas y/o transacciones de bienes comparables, cuando resulte técnicamente procedente, y documentando las fuentes de información, fechas de consulta, características de los comparables y demás variables relevantes para la determinación del valor comercial.
4. Aplicar y sustentar técnicamente los factores de homogeneización, ajuste o ponderación utilizados en el análisis de mercado, cuando corresponda, indicando su incidencia en la determinación del valor del inmueble.
5. Incluir en cada informe de avalúo el plano o esquema de localización, registro fotográfico suficiente y demás elementos gráficos y documentales necesarios para identificar y sustentar las condiciones físicas, jurídicas, urbanísticas y de localización del inmueble.

6. Seleccionar y aplicar para cada inmueble la metodología o combinación de metodologías valuatorias que resulte técnicamente procedente, de conformidad con la normativa vigente, justificando su elección y sustentando mediante los análisis, cálculos, fuentes y demás soportes técnicos la determinación del valor comercial.
7. Elaborar un informe de avalúo independiente para cada inmueble, de conformidad con el contenido mínimo y las condiciones técnicas establecidas en el presente documento y en la normativa vigente aplicable a la actividad valuatoria.
8. Responder por la calidad, veracidad, integridad y sustento técnico de los avalúos elaborados, de conformidad con las responsabilidades y obligaciones establecidas en la Ley 1673 de 2013 y demás normas aplicables a la actividad valuatoria.
9. Mantener vigente durante toda la ejecución del contrato su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, en la categoría o categorías que correspondan a la naturaleza y características de los inmuebles objeto del contrato, así como los demás requisitos de habilitación profesional exigibles conforme a la normativa vigente.
10. Garantizar su independencia, objetividad e imparcialidad en la elaboración de los avalúos y abstenerse de intervenir cuando se configure alguna situación que pueda generar conflicto de interés respecto del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR, los inmuebles objeto de valoración, sus propietarios, poseedores, ocupantes o cualquier otra parte relacionada.
11. Guardar estricta confidencialidad sobre la información, documentación, análisis, resultados y valores determinados durante la ejecución del contrato, y abstenerse de divulgar o suministrar dicha información a terceros sin autorización previa y expresa del Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR, salvo cuando exista obligación legal de hacerlo.
12. Atender los requerimientos, observaciones y solicitudes de aclaración formulados por el supervisor del contrato respecto de los informes y demás productos entregados, y realizar las correcciones o ajustes técnicamente procedentes que sean necesarios para garantizar el cumplimiento del objeto contractual.
13. Entregar los informes de avalúo y sus respectivos anexos, soportes, registros fotográficos, cálculos y demás documentos que hagan parte integral de los productos, en las condiciones y dentro de los plazos establecidos en el contrato.
14. Mantener reserva sobre los resultados de los avalúos hasta su entrega formal al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR y cumplir las demás obligaciones de confidencialidad y protección de la información previstas en el contrato.

7. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El domicilio contractual será Bogotá D.C. y el lugar de ejecución del contrato corresponderá a los municipios y ciudades donde se encuentran ubicados los inmuebles objeto de los avalúos, de acuerdo con la relación establecida en el presente documento.

El contratista deberá realizar las visitas de inspección física, levantamiento de información y demás actividades necesarias para la elaboración de los avalúos en cada uno de los inmuebles objeto del contrato.
Los informes de avalúo, junto con sus anexos y soportes, deberán ser entregados al Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR, de conformidad con las condiciones de presentación establecidas en el presente documento y las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato.

Una vez culminadas las actividades de elaboración, revisión y aprobación de los avalúos, los productos deberán remitirse al área que determine el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural – MADR para el trámite administrativo correspondiente y su respectivo archivo.

8. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo de ejecución del contrato será el establecido en el contrato y, en todo caso, las actividades objeto de este deberán culminar a más tardar el treinta y uno (31) de diciembre de 2026, de conformidad con el cronograma de ejecución aprobado por el supervisor del contrato.

El plazo se contará a partir de la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos legales y contractuales de ejecución.