ANEXO No.1
ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

REQUERIMIENTOS Y/O ESPECIFICACIONES TECNICAS MINIMAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO LAS CUALES DEBEN SER ACEPTADAS EN SUTOTALIDAD POR EL CONTRATISTA.

1.1.1.1 PARAMETROS

1) En los informes de avalúo especificarán el método utilizado y el valor comercialdefinido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones, las mejoras, cultivos y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Parámetros establecidos por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 para determinar el valor comercial:

- La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble, suelo, mejora o cultivo objeto del mismo.

- La destinación económica del inmueble.
- Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientesde los coeficientes de copropiedad.

- Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

- La estratificación socioeconómica del bien

2) Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán teneren cuenta, según el Decreto 1420 de 1998 en su artículo 22, para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberá tener en cuenta por lo menos las siguientes características

A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio

4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte.
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse encuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble, suelo, mejora o cultivo.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.
3. Las obras adicionales o complementarias existentes.
4. La edad de los materiales.
5. El estado de conservación física.
6. La vida útil económica y técnica remanente.
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

c. Para los cultivos:

1. La variedad.
2. La densidad del cultivo.
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.
4. El estado fitosanitario.
5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

d. Para las mejoras

Para establecer el valor de las mejoras se utiliza el MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN, el cual consiste en establecer el valor el costo de reconstrucción del predio para devolverlo a sus condiciones originales y/o mejores.

1.1.1.2 MÉTODOS:

El método de Comparación o de Mercado, Renta o Capitalización por Ingresos,Costo de Reposición y Residual.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis por parte del IGAC y si este lo encuentra válido lo adoptará por resolución, la cual será tenida en cuenta

obligatoriamente, tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones quepueda tener su aplicación.

1.2 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y TÉRMINOS DE ENTREGA, ESPECIFICACIONES GENERALES DE LOS AVALÚOS COMERCIALES.

1. Los avalúos que se solicitan son avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo.

1.1. **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados, de conformidad con el literal b) articulo 3 Ley 1673 de 19 julio de 2013.

1.2. El MUNICIPIO entregará al contratista la información correspondiente a los bienes inmuebles por grupos de acuerdo con su ubicación.

1.3. Los avalúos deberán sujetarse a los criterios contenidos en el artículo 1°del Decreto 422 de 2000.

"Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentessean verificables y comprobables.
Certeza de fuentes: La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.
Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
Integridad y suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permitaa un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro Nacional de avaluadores".

1.4. Así mismo, debe entregarse adjunto al avalúo, un informe detallando el procedimiento de valoración empleado para la elaboración de los mismos.

Si el resultado del valor final del avaluó es inferior al 10% o más con relación al último avalúo que repose en el MUNICIPIO o al valor reportado en los libros contables, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron enla disminución del precio.

De igual manera, en el evento en que el avalúo del inmueble resulte igual o mayor al 10% respecto del último avalúo o al valor reportado en los libros contables del MUNICIPIO, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en el aumento de este.

1.5. Teniendo en cuenta que la vigencia del avalúo es de (1) año contado a partir de la fecha de radicación en el MUNICIPIO, en el evento que se soliciten ajustes oaclaraciones a los avalúos, la vigencia contará a partir de la radicación o presentación de la correspondiente aclaración o ajuste en el MUNICIPIO en virtud de lo dispuesto por el artículo 19 del decreto 1420 de 1998.

1.6. El contratista debe realizar las correcciones o la verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad que se realice al informe entregado, las cuales se podrán solicitar durante la revisión que adelante el MUNICIPIO de los informes de avalúo e incluso en cualquier momento siempre y cuando el avalúo se encuentre vigente. La entidad solicitante podrá pedir la revisióny la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en quela entidad que realizó el avalúo se lo entregue para su conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

1.7. Se deberá aplicar la metodología y normas técnicas vigentes para la práctica de avalúos, contenidas en los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y la Resolución620 de 2008 del IGAC y ajustarse a las normas que se expidan en la ejecución delcontrato.

1.8. Dentro del procedimiento para la elaboración del informe de avalúo y previo a la entrega de este, el contratista debe contar con un comité técnico conformado porun número mínimo de **3 expertos en el área de avalúos**, quienes revisarán y aprobarán los valores, el modelo de valoración y la metodología utilizada para el avalúo del inmueble según corresponda.

1.9. Las visitas a los bienes inmuebles por parte del contratista se deben realizar dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la solicitud realizada por el MUNICIPIO ya sea por correo electrónico o por oficio.

1.10. El informe del avalúo debe ser entregado al MUNICIPIO dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** a la de la visita del inmueble. En el evento que se requiera visitar el inmueble más de una vez, el término se contara a partir de la última visita realizada.

1.11. En caso de encontrarse dificultades de acceso o ingreso a los inmuebles objeto de avalúo, dicha circunstancia deberá ser informada al MUNICIPIO, dentro de los tres (03) días siguientes a la evidencia de tal situación. El contratista debe proponer alternativas para lograr la efectiva realización de dicho avalúo siempre y cuando se adecuen a los requerimientos técnicos.

1.12. El contratista estará obligado a mantener absoluta reserva de la información que suministre el MUNICIPIO para los efectos contratados.

1.13. Los productos entregados que no cumplan con las condiciones requeridas, deberán ser modificados dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a ladevolución. Los gastos en que incurra el contratista por los ajustes en dicho documento serán asumidos por éste y no por el Municipio de Pereira.

2. Especificaciones Respecto de los peritos avaluadores:

2.1.1. Cada uno de los peritos expertos que participen en la elaboración de los avalúos solicitados al contratista, deben estar inscritos en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)** conforme los lineamientos establecidos en la Ley 1673 de 2013**,** para lo cual el representante legal del contratista deberá aportar al inicio del contrato, las certificaciones correspondientes que acrediten la inscripción, con una vigencia menor de 30 días calendario.

2.6.2. El avalúo debe ser practicado por peritos idóneos, cuya experticia corresponda a la elaboración de avalúo sobre bienes inmuebles urbanos y/o rurales.

2.1.3. El perito i) deberá contar con experiencia mínima de 3 años en la elaboraciónde avalúos comerciales sobre bienes inmuebles urbanos y rurales; ii) no haber sidosancionado penal, civil ni disciplinariamente de acuerdo con lo descrito por el artículo 9 de la ley 1673 de 2013; iv) no está inmerso en una *causal de inhabilidad,incompatibilidad, o conflicto de intereses."* v) en general estar inmerso en alguna situación que pudiera considerarse conflicto de interés.vi) Los avaluadores deberáncontar con acreditación certificada como avaluadores en bienes inmuebles urbanos,rurales, especiales o intangibles especiales.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INFORME DE AVALÚO

El avalúo deberá ser presentado por escrito y en medio magnético, en el idioma español, la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia de este, los datos básicos de la empresa o compañía evaluadora, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada. El informe debe estar firmado por el representante legal, por el perito avaluador y con el anexo del Acta del comité interno, por medio del cual se aprobó el informe.

4. INFORME DE AVALÚO DE BIEN URBANO

4.1. El Informe de avaluó comercial de bien Urbano debe contener como mínimo:

4.2. Información Básica o Información General.

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

1.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
1.1	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
1.2	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
2.	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
2.1	OBJETO DE LA VALUACIÓN
2.2	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
3.	**RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
4.	**IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
5.	**BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**
5.1	BASES DE LA VALUACIÓN
5.2	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
6.	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.** -Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad (real,nuda propiedad, posesión, entre otros) y titulo de adquisición. -Identificación del propietario. -Linderos, localización, dirección, nomenclatura y/o nombre delpredio, tomados del título de propiedad. Se debe citar la fuente.

	-Titulo de adquisición, número de escritura, fecha y circulo notarial, matricula inmobiliaria y cedula catastral.
7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAÍS DE UBICACIÓN
7.2	DEPARTAMENTO
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE
7.5	NOMBRE DEL BARRIO
7.6	NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO
8.	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	LOCALIZACION
8.2	SERVICIOS PUBLICOS
8.3	USOS PREDOMINANTES
8.4	NORMATIVIDAD URBANISTICA DEL SECTOR
8.5	**VIAS DE ACCESO**
8.5.1	ELEMENTOS
8.5.2	ESTADO DE CONSERVACION
8.6	AMOBLAMIENTO URBANO
8.7	ESTRATO SOCIOECONOMICO
8.8	LEGALIDAD DE LA URBANIZACION
8.9	TOPOGRAFIA
8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO**
8.10.1	TIPO DE TRANSPORTE
8.10.2	CUBRIMIENTO
8.10.3	FRECUENCIA
8.11	EDIFICACIONES IMPORTANTES DEL SECTOR
9.	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	TIPO DEL BIEN INMUEBLE
9.1.2	USO ACTUAL
9.1.3	UBICACION
9.1.4.	**TERRENO**
9.1.4.1	LINDEROS
9.1.4.2	TOPOGRAFIA
9.1.4.3	CERRAMIENTOS
9.1.4.4	FORMA
9.1.4.5	SUPERFICIE
9.1.4.6	REGLAMENTACION USOS DEL SUELO
9.1.5.	**CONSTRUCCION**
9.1.5.1	NUMERO DE PISOS
9.1.5.2	NUMERO DE SOTANOS
9.1.5.3	AREA CONSTRUIDA
9.1.5.4	VETUTEZ

9.1.5.5	ESTADO DE LA CONSTRUCCION
9.1.5.6	ESTADO DE CONSERVACION
9.1.5.7	ESTRUCTURA
9.1.5.8	FACHADA
9.1.5.9	CUBIERTA
9.1.5.10	DEPENDENCIAS
9.1.5.11	CONDICIONES DE ILUMINACION
9.1.5.12	CONDICIONES DE VENTILACION
9.1.5.13	ACABADOS
9.1.6.	**SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS**
10. 10.	**CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL)**
10.1.	NUMERO DE EDIFICIOS
10.2	NUMERO DE UNIDADES
10.3	UBICACION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION ENLA AGRUPACION
10.4	DOTACION COMUNAL
11.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**
11.1	MATRÍCULA INMOBILIARIA
11.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD ACTUALIZADA CON EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN
11.3	CÉDULA CATASTRAL
11.4	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
11.5	DOCUMENTOS CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
11.6	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION
12.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL**
13.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN** **-**Instrucciones del encargo Valuatorio. Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación deacuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante del mismo.
14.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
14.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
14.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
14.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES

14.4	SEGURIDAD
14.5	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS
15.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS** -Corresponde a todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o el método de valuación.
16.	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**
16.1	METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)
16.2	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)
16.3	MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)
16.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
16.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
16.6	CONCEPTO DE LA GARANTÍA
17.7	**VALUACIÓN**
17.7.1	DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO
17.7.2	CANTIDADES
17.7.3	VALORES UNITARIOS
17.7.4	VALOR RESULTADO DE LA VALUACION
18.	**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME** Clausula que prohíbe la publicación de parte o la totalidad del informede valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación,al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.
19.	**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO** - Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de basepara la formulación del concepto final sobre el valor comercialde la propiedad - Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir enel resultado del Informe Técnico.

Alcaldía de PEREIRA

	- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común, y universalmente aceptados. - Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento dedatos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones. - Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro. - Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole. - Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realizacióndel Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades. - Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado,o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir. - Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un códigode ética y normas de conducta. - Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo. - Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico. - Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando. - Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante de este, para efectos de negociación.

Alcaldía de PEREIRA

	- Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventualnegociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazosconcedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos loscuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. - Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.
20.	**NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DELOS VALUADORES**
20.1	NOMBRE DELOS VALUADORES
20.2	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DELOS VALUADORES
20.3	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DELA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
20.4	FIRMA DELOS VALUADORES
20.5	ANEXOS:MATERIAL FOTOGRÁFICO, DOCUMENTOS
20.6	BIBLIOGRAFIA

5. INFORME DE AVALÚO DE BIEN RURAL

5.1. El Informe de avaluó comercial de bien Rural debe contener como mínimo:

5.2. Información básica o información general.

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

1.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
1.1.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
1.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
2.	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
2.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN

2.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
3.	**RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
4.	**IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
4.1.	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
4.2.	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
5.	**BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
6.	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE** -Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad (real,nuda propiedad, posesión, entre otros) y titulo de adquisición. -Identificación del propietario. -Linderos, localización, dirección, nomenclatura y/o nombre delpredio, tomados del título de propiedad. Se debe citar la fuente. -Titulo de adquisición, numero de escritura, fecha y circulonotarial, matricula inmobiliaria y cedula catastral.
7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1.	UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN La ubicación y localización del bien inmueble debe comprender: -Identificación del país, departamento, municipio, corregimiento, vereda o asentamiento donde está localizado el bien inmueble objeto de valuación. -Nombre del predio, nomenclatura o dirección. -Para parcelaciones rurales o agrarias y bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, el nombre del conjunto ocondominio en el que se ubica el inmueble objeto de valuación. Acceso. En el informe de describirse la forma concreta deacceder al bien inmueble y las señales particulares y especificasque permitan llegar al bien inmueble. -Plano Igac. -Debe incluirse las coordenadas aproximadas del accesoprincipal al bien inmueble, especificando la naturaleza (Marco Geocéntrico Nacional de Referencia (MAGNA-SIRGAS)) y el origen de estas (fuente).
7.2.	**CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN** Características de la Región debe comprender: -Una adecuada delimitación del sector donde se encuentraubicado el bien inmueble. -Una descripción detallada de la actividad económica y deproducción predominante en el sector y análisis del proceso de comercialización de la producción.

	-Características socioeconómicas tales como: el estrato, el tipo y condiciones de tenencia de la tierra, situación de orden público, entre otros. -La infraestructura vial y de transporte, sus características técnicas e influencia (nacional, departamental, municipal), estadode conservación o estado actual, entre otras. -Distancia y tiempo de desplazamiento a los centros de consumo y acopio de insumos agrícolas. -La presencia de infraestructura dotacional: Escuelas, iglesias, centros de salud, entre otras. -La existencia o no y la calidad de los servicios públicos: acueducto (municipal o veredal), teléfono, energía eléctrica, alcantarillado, entre otras. -Las perspectivas de desarrollo y valorización, tales como proyectos y obras importantes, especialmente los contemplados dentro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. -Caracterización física de la región en cuanto a relieve, condiciones ambientales entre otros. -Descripción de los recursos hídricos existentes y sus cualidades.
7.3.	**CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE** Dentro de las características físicas del predio que deben ser descritas se encuentran: -Frente sobre las vías. Ubicación exacta. -Las cercas perimetrales e internas. -Las vías de acceso e internas. -La explotación económica actual del bien inmueble y si es agropecuario, las posibilidades de comercialización. -Análisis detallado de los recursos hídricos disponibles para el predio (ríos, nacederos, reservorios, pozos profundos, entre otros), en el caso que exista concesión de aguas debe dejarse constancia de ello en el informe. -Los servicios públicos con los que cuenta el bien inmueble y sus calidades. -Sistema de riego: aspersión, gravedad, goteo. -Si hace parte de un distrito de riego. -Otras características físicas como (canalizaciones, puentes, comedores, entre otros)
7.4.	**CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO** Debe contemplar los siguientes tópicos: -Área. -Forma geométrica y dimensiones. -El relieve y topografía.

	-Descripción de la vocación del suelo. -Conflictos de uso del suelo (uso permitido por la normatividad municipal, departamental y/o nacional frente al uso actual quese desarrolla en el bien inmueble). -Descripción de las condiciones favorables o desfavorables del terreno en relación con la región, vereda o municipio. -Descripción física, localización, tipo e impactos de lasservidumbres existentes o previstas. -Otras restricciones físicas al aprovechamiento. -Descripción física y localización de áreas de protección si existen (permanentes o transitorias)
7.5.	**CARACTERIZACIÓN DE LAS CONTRUCCIONES Y MEJORAS**
7.5.1	**CONSTRUCCIONES** Las construcciones y/o edificaciones existentes deben describirse técnica y detalladamente de acuerdo con lossiguientes parámetros. -Tipo de edificación (casa, galpón, silo, establo, entre otros). -Número de pisos. -Aéreas construidas. -Ubicación dentro del terreno. -Vetustez. -Acabados. -Estado de conservación. -Detalles constructivos relevantes. Destinación de las construcciones.
7.5.2	**CARACTERIZACIÓN DE LOS CULTIVOS Y/O PRODUCTOS VEGETALES** La descripción de los cultivos objeto de valuación debe comprender como mínimo: -Clase de cultivo y especie. -Estado vegetativo y estado actual de desarrollo. -Estado fitosanitario (infecciones, plagas, entre otros). -Adaptación a la región, considerando el riesgo de ocurrencia de fenómenos climáticos. -Nivel tecnológico del cultivo. -Productividad esperada y riesgos de comercialización. Condiciones legales de los cultivos. Se recomienda que la caracterización de los bienes inmuebles sea complementada con la presentación de cartografía, diseños, fotografías, imágenes de satélite y otros documentos que aclaren y apoyen aspectos relevantes como la situación del respectivo uso.

Alcaldía de PEREIRA

7.6.	**CONDICIONES AGROLÓGICAS**
8.	**NORMATIVIDAD MUNICIPAL**
9.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**
9.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA
9.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD
9.3	CÉDULA CATASTRAL
9.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
9.6	MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN
9.7	INFORMACIÓN JURÍDICA
10.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL**
11.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**
12.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
12.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
12.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
12.3.	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
12.4.	SEGURIDAD
12.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS
13.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**
14.	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**
14.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)
14.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)
14.3.	MEMORIAS DE CÁLCULO
14.4.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
14.5.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
14.6.	CONCEPTO DE LA GARANTÍA
14.7	**VALUACIÓN**
14.7.1	**DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO**
14.7.2	CANTIDADES
14.8.3	VALORES UNITARIOS
14.8.4	VALOR RESULTADO DE LA VALUACION
15.	**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**
16.	**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO**

- Certifico que las descripciones de hechos presentadas enel presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información quesirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad.

- Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico.

- Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común, y universalmente aceptados.

- Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lomás mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones.

- Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro.

- Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole.

- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácterde profesional competente y consciente de sus deberes yresponsabilidades.

- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca lacausa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que puedaocurrir.

- Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta.

	- Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo. - Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico. - Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando. - Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante de este, para efectos de negociación. - Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinacióno uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. - Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un añoa partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no sepresenten circunstancias o cambios inesperados de índolejurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.
17.	**NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DELOS VALUADORES**
17.1.	NOMBRE DE LOS VALUADORES
17.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DELOS VALUADORES
17.3.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTEDE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
17.4.	FIRMA DE LOS VALUADORES

18.	**ANEXOS:** **MATERIAL FOTOGRÁFICO, DOCUMENTOS**
19.	**BIBLIOGRAFÍA**

6. AVALUOS DE EFECTOS PLUSVALIA

- Elaborar el avalúo comercial inicial del suelo (P1), mediante la determinación de las zonas físicas y geoeconómicas homogéneas, correspondiente al valor del suelo antes de la acción urbanística generadora de efecto plusvalía, incluyendo las unidades de actuación urbanística y unidades de gestión determinadas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Resolución 620 de 2008 y demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, para los planes parciales:
  - Parque Temático Flora y Fauna
  - Bosques de Canaán
  - Canaán
  - La 22
  - San Cayetano

- Determinar el nuevo precio de referencia del suelo (P2) para los terrenos comprendidos en las respectivas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, entendido como el valor por metro cuadrado (m²) de terrenos con características similares en cuanto a zonificación, uso, intensidad de uso, edificabilidad y localización, aplicable a los planes parciales y unidades de actuación urbanística definidas por la Secretaría de Planeación del Municipio de Pereira, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la Resolución 620 de 2008, de los planes parciales:
  2 Parque Temático Flora y Fauna
  3 Bosques de Canaán
  4 Canaán
  5 La 22
  6 San Cayetano

- Calcular el mayor valor generado por metro cuadrado (m²) con ocasión de la acción urbanística, con el fin de determinar el efecto plusvalía para cada unidad de actuación urbanística, calculado como la diferencia entre el nuevo precio de referencia del suelo (P2) y el valor comercial inicial del suelo (P1), ajustado a valor presente mediante la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) a la fecha de adopción del respectivo plan parcial o de las normas urbanísticas aplicables, de los planes parciales:
  e. Parque Temático Flora y Fauna
  f. Bosques de Canaán
  g. Canaán
  h. La 22
  i. San Cayetano

- Determinar la participación en plusvalía conforme a lo establecido en la normativa vigente, en especial el artículo 25 de la Resolución 620 de 2008 y el artículo 172-4 del

Acuerdo Municipal 23 de 2020 del Municipio de Pereira, o las disposiciones que los modifiquen, adicionen o sustituyan, definiendo las áreas objeto de participación para cada unidad de actuación urbanística de los planes parciales:

C. Parque Temático Flora y Fauna
D. Bosques de Canaán
E. Canaán
F. La 22
G. San Cayetano

- Presentar un informe técnico detallado que contenga el desarrollo integral de la metodología aplicada, incluyendo memoria de cálculo, análisis normativo, determinación de zonas geoeconómicas homogéneas, soportes técnicos, estudios de mercado, registro fotográfico actualizado y demás anexos requeridos para sustentar cada avalúo.

NOTA 1: Este informe deberá entregarse en medio físico y digital editable.
NOTA 2: Asimismo, deberá incluir la verificación ante la respectiva curaduría urbana sobre la existencia de licencias de urbanismo o construcción en los predios objeto de estudio.

- Presentar la información técnica y jurídica de los estudios de valor del suelo para cada unidad de actuación urbanística, de manera clara, organizada y verificable, permitiendo establecer de forma autónoma el cálculo del efecto plusvalía, sin necesidad de recurrir a fuentes externas.

NOTA: Este informe deberá contener la totalidad de los cálculos intermedios y finales, así como la identificación de las matrículas inmobiliarias vigentes asociadas a cada unidad de actuación.

- Atender y resolver las observaciones, solicitudes de revisión, aclaración, corrección o ajuste que formule el Municipio de Pereira respecto de los avalúos y estudios presentados, dentro de los términos establecidos por la entidad contratante y conforme a la normatividad vigente aplicable.

6.1. AVALUOS COMERCIALES

- Realizar avalúo comercial de los predios que a continuación se relacionan:

PREDIOS PARA AVALUAR	DIRECCIÓN	ÁREA LOTE (M2)	M.I	FICHA CATASTRAL
LOTE A-4 EJES	VEREDA CERRITOS		290-244456	66001000100000000000000000000000
LOTE 1 ALAMOS	ETAPA 1	2103,54	290-255185	S/I
LOTE 4 ALAMOS	ETAPA 4	1011,29	290-255188	S/I

LOTE CO-MUNA CON-SOTA	MANZANA 1 LOTE 8	50	290-82469	S/I
LOTE CO-MUNA EL OSO	LOTE 20 CU-CHILLA LOS CASTROS	41	290-147185	S/I
LOTE CO-MUNA EL OSO	LOTE 21 CU-CHILLA LOS CASTROS	45	290-147186	S/I
LOTE CO-MUNA CON-SOTA	MANZANA 2 LOTE 9	45	290-147242	S/I

- Elaborar documento técnico individual que contenga la determinación del valor comercial de los predios relacionados , conforme a la normatividad vigente y a las metodologías reconocidas para valuación inmobiliaria.

- Elaborar el soporte técnico y metodológico que incluya la metodología utilizada, el estudios de mercado, el análisis de oferta y de la demanda, las variables urbanísticas, las variables normativas aplicables, el análisis de uso del suelo y demás criterios considerados para la estimación del valor de los predios relacionados en tabla anexa.

- Realizar Levantamiento y descripción física y jurídica de los predios que incluya Información relacionada con localización, cabida, linderos, matrícula inmobiliaria, ficha catastral, uso del suelo, afectaciones, restricciones urbanísticas y estado jurídico de los los predios relacionados en tabla anexa

- Realizar registro fotográfico donde se incluya evidencia fotográfica actualizada de los los predios relacionados en tabla anexa.

- Realizar cartografia de planos o mapas de localización que permitan identificar sus características físicas y entorno urbano de los los predios relacionados en tabla anexa.

- Certificación del profesional responsable: Documento suscrito por el avaluador debidamente inscrito y habilitado, incluyendo número de registro y certificación de cumplimiento de normas técnicas y éticas aplicables.

- Emitir concepto acerca de la viabilidad económica del suelo de los dos (02) inmuebles identificados bajo ficha catastral Nº 66001010600000018001400000000, e identificados uno con matricula inmobiliaria Nº 290-255185 y el otro con matricula inmobiliaria 290-255188 para vivienda de interés social (VIS), realizando análisis orientado a establecer la pertinencia del valor del suelo frente a las condiciones y objetivos del proyecto de vivienda de interés social.

- Entregar en medio físico y digital los informes de los avaluos y anexos de los informes en formato PDF y/o impreso, junto con los soportes digitales correspondientes.

- Presentar y socializar los resultados de los avaluos, sustentación técnica ante la entidad contratante o equipo del proyecto, con atención a observaciones y ajustes requeridos.

La elaboración de avalúos relacionados con cinco (5) planes parciales, que incorporan quince (15) unidades de actuación urbanística, siete (7) unidades de gestión y dos (2) predios adicionales objeto de avalúo comercial, lo cual implica el desarrollo de actividades técnicas especializadas relacionadas con:

- Análisis normativo y urbanístico;
- Revisión de instrumentos de planificación territorial;
- Identificación de acciones urbanísticas generadoras de plusvalía;
- Análisis de tratamientos urbanísticos y aprovechamientos;
- Estudios de mercado inmobiliario;
- Determinación de zonas geoeconómicas;
- Aplicación de metodologías valuatorias;
- Levantamiento y validación de información técnica;
- Análisis jurídico-urbanístico;
- y consolidación de documentos técnicos de soporte para actuaciones administrativas posteriores.

La magnitud y complejidad del objeto contractual exige garantizar capacidad técnica, operativa y metodológica suficiente para desarrollar simultáneamente actividades de análisis urbanístico, valoración inmobiliaria y revisión normativa, minimizando riesgos de inconsistencias técnicas que puedan afectar la legalidad de los actos administrativos derivados de la liquidación del efecto plusvalía.

7. ESTUDIO FOTOGRÁFICO

Debe anexarse un estudio fotográfico físico (impresas a color) y digital sin editar por cada inmueble con las siguientes características:

- Perspectivas: (i) Frente, (ii) Lateral, (iii)
- Interior.Formato: JPEG
- Tamaño Mínimo: 1024 x 768 pixeles
- Resolución Horizontal y Vertical Mínimo: 96
- DPICámara Mínimo de 8 Mega pixeles
- Cada fotografía debe indicar el nombre del lugar dentro del inmueble, así mismo debe indicar la perspectiva.