



FICHA TECNICA

1. DESCRIPCION DEL OBJETO A COTIZAR:

“CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL, PARA EL LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO,ZONA RURAL-VEREDA JURIEPE,GRANJA EL ZANJON (10 ha),PROPIEDAD DEL SENA REGIONAL VICHADA”

2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS MÍNIMAS REQUERIDAS:

ITEM	CODIGOS UNSPSC	DESCRIPCION DEL ELEMENTO SOLICITADO	ESPECIFICACIONES TECNICAS	CANTIDAD SOLICITADA	UNIDAD DE MEDIDA
1. INFORME DE AVALUO					



1,1	80131802 Producto : Servicios de avalúo de inmuebles	AVALÚO COMERCIAL LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO CARREÑO,ZONA RURAL- VEREDA JURIEPE,GRANJA EL ZANJON (10 ha),PROPIEDAD DEL SENA REGIONAL VICHADA	ENTREGABLE 1-INFORME DE AVALUO. Debe ser elaborado con base en los parámetros establecidos en el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 (la cual hace referencia al tema de los avalúos, artículo 21 Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial) , Ley 1673 de 2013 (reglamentación de la actividad valuatoria), Resolución 620 de 2008 (Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), y demás normas concordantes vigentes y complementarias, de los avalúos de los inmuebles y debe contener la siguiente información Básica: 1- Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas. 2-Determinación de 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). Uso del inmueble. 3-Norma urbanística aplicada de acuerdo al EOT, según el caso específico para el municipio donde se encuentre el inmueble. Estratificación socioeconómica. 4-Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas. 5-Valoración de mejoras en predio ajeno su fuere el caso (terrazas en áreas comunes). 6-La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. De acuerdo a la circular externa 060 de 2005 numeral 3.5, “Los avalúos de que trata la presente Circular Externa tendrán vigencia de tres (3) años como mínimo. Las entidades públicas que hayan practicado avalúos durante el año inmediatamente anterior a la expedición de la presente norma, podrán mantener registrado dicho valor durante el	1	UNIDAD
-----	---	---	---	---	--------



			tiempo que reste para completar el lapso de tres (3) años.” 7-Las personas que intervengan en los avalúos deberán acreditar su experiencia e idoneidad para cada caso en especial, la certificación del RAA y los sílabos correspondientes al inmueble avaluado, con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía. Y los demás contemplados en el artículo 2 del Decreto 422 de 2000, que se transcribe a continuación: Artículo 2°. Contenido mínimo del informe de avalúo. En desarrollo de los criterios consagrados en el artículo 1° del presente decreto, los avalúos deberán incluir al menos los siguientes elementos. 1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido. 2. Explicación de la metodología utilizada. 3. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes. 4. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes. 5. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos. 6. El valor resultante del avalúo. 7. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año. 8. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.			
--	--	--	--	--	--	--



			9. 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. 10. 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. 11. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. Presentación del informe: se hará en letra ARIAL 12, papel tamaño carta, márgenes de 3 cm, temas y capítulos, hoja de cálculo del estudio en Excel, anexo fotográfico actualizado e ilustrado, web grafía y bibliografía, referencias de los predios consultados en el estudio de mercado con contacto. Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto. Los Anexos deberán ser presentados en físico y en CD de cada uno de los predios. En los predios rurales o lotes urbanos será indispensable la identificación y valoración de las construcciones si las hubiere, o al menos la ubicación y comentarios de las ruinas si alguna vez las hubo.			
--	--	--	--	--	--	--

PROYECTÓ: KARINAS LOPEZ: ARQUITECTA APOYO INFRAESTRUCTURA- GAAM