



ANEXO 1
FICHA TECNICA

CONCEPTO	CANTIDAD
DIRECTOS	
Avalúos prediales Urbanos y Rurales	2
Topografía	2
Estudio de títulos	2
Papelería, Copias, Planos	GLOBAL
Transporte de personal y equipos	GLOBAL

CAPACIDAD TECNICA

ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES TECNICAS

El oferente deberá manifestar expresamente que acepta las especificaciones y condiciones técnicas de la presente Invitación de Mínima Cuantía.

El proponente deberá aportar el diligenciamiento de las especificaciones técnicas ofertadas, debidamente firmada en original por el oferente. Lo anterior a fin de que el Municipio verifique que la oferta contenga los requerimientos y condiciones mínimas señaladas en la presente invitación.

PERSONAL MINIMO REQUERIDO

El oferente deberá presentar con su oferta el equipo mínimo requerido para la ejecución de la consultoría, el cual deberá contar con las calidades académicas y de experiencia que se relacionan a continuación:

CARGO	FORMACIÓN	EXPERIENCIA
PERITO AVALUADOR	Profesional en Arquitectura o Ingeniería debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaladores RAA, en las categorías 1, 4, 5 y 6.	-Quince (15) años de experiencia relacionados con el avalúo comercial de bienes inmuebles urbanos. -Certificación de inscripción en registro abierto de avaladores (RAA), mínimo de tres (3) años -Copia de dos contratos o documentos idénticos como perito evaluador, cuyo valor sea igual o superior al presupuesto oficial.
TOPOGRAFO	Título profesional como topógrafo y/o en Ingeniería civil.	Experiencia general igual o superior a 5 años como profesionales contados a partir de la expedición de la matrícula profesional

Los avalúos requeridos por la entidad respecto de los predios aquí referidos, se deberán realizar de la siguiente manera:

- a. Identificación jurídica, geográfica y física del inmueble.
- b. Informar todo lo que se encuentre en la visita al predio, relacionado con la afectación o estado del inmueble.
- c. Los profesionales o personas que realicen las visitas y los avalúos, deben estar acreditados con el RAA y con los SÍLABOS correspondientes para cada uno de los avalúos, firmado por el evaluador y aprobados por el comité de avalúos de la empresa contratista.



- d. Avaluar todo lo susceptible de ser avaluado en cada predio, entiéndase por construcciones, servidumbres, mejoras etc.
- e. Localización e identificación con coordenadas (x, y), Geográficas y Magna Sirgas. Altura sobre el nivel del mar máxima y mínima.
- f. El informe de avalúo se debe realizar de acuerdo a los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.
- g. Presentación de los avalúos de acuerdo a las NIIF y NIF.
- h. Para la metodología de los avalúos deberá tenerse en cuenta principalmente la resolución 620 de 2008. Siempre dentro del marco legal de la resolución 620 de 2008. De todas maneras la metodología empleada será justificada previo a la aplicación del método como lo indica la misma resolución 620 de 2008 IGAC.
- i. La 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, webgrafía 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.
- j. El informe técnico de avalúo a entregar 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, o quien haga sus veces según sea el caso consignando entre otros aspectos los siguientes:
- Valor total del predio discriminado por valor del metro cuadrado de terreno y construcción, con sus áreas respectivas.
 - 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.
- k. Existencias de rondas o áreas de protección con sus respectivas áreas si aplica.
- m. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.”
- o. 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. Parágrafo. Para los efectos de las Leyes 546 y 550 de 1999, solamente serán válidos los avalúos que cumplan los requisitos previstos en el presente decreto



Nota 1: En caso de no cumplir con alguna de las condiciones exigidas para el equipo mínimo requerido anteriormente descrito su propuesta será declarada NO HABILITADA

Nota 2: El proponente deberá diligenciar el ANEXO – PERSONAL MINIMO REQUERIDO y acreditar el personal mínimo requerido, adjuntando en su oferta los siguientes documentos por cada integrante del equipo:

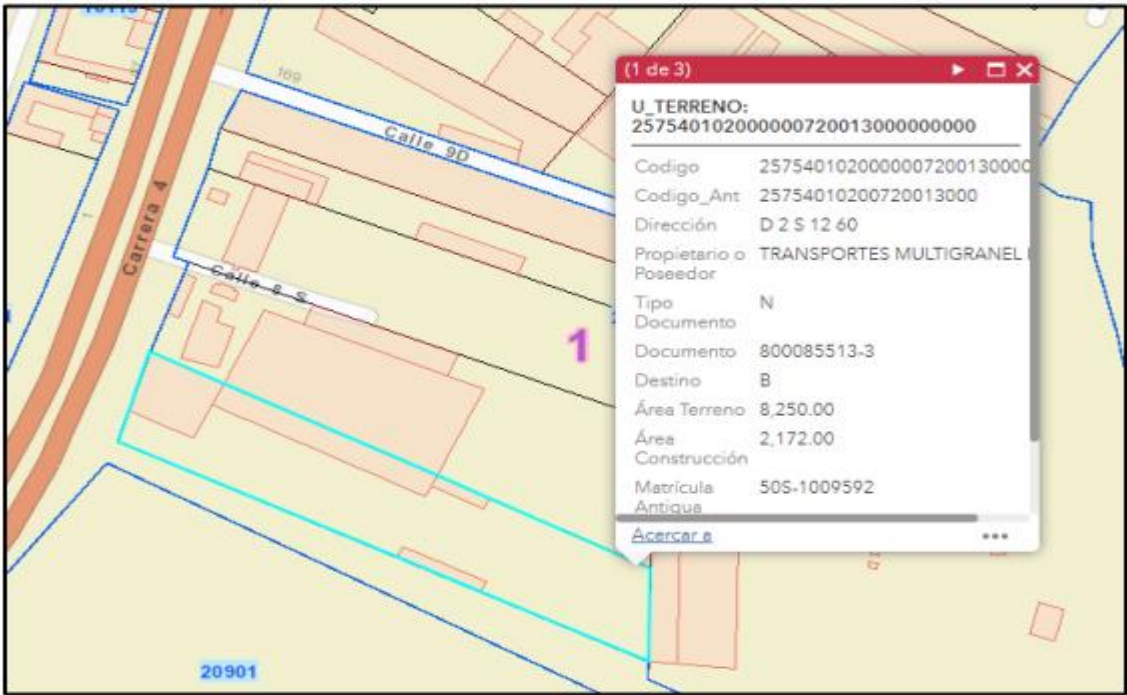
- ☐ Copia cedula de ciudadanía
- ☐ Copia título profesional Copia tarjeta profesional o afín
- ☐ Vigencia matricula profesional
- ☐ Acreditación experiencia requerida
- ☐ Carta compromiso suscrita por el profesional ofertado a cada carga, debidamente firmada por el profesional requerido y por el proponente

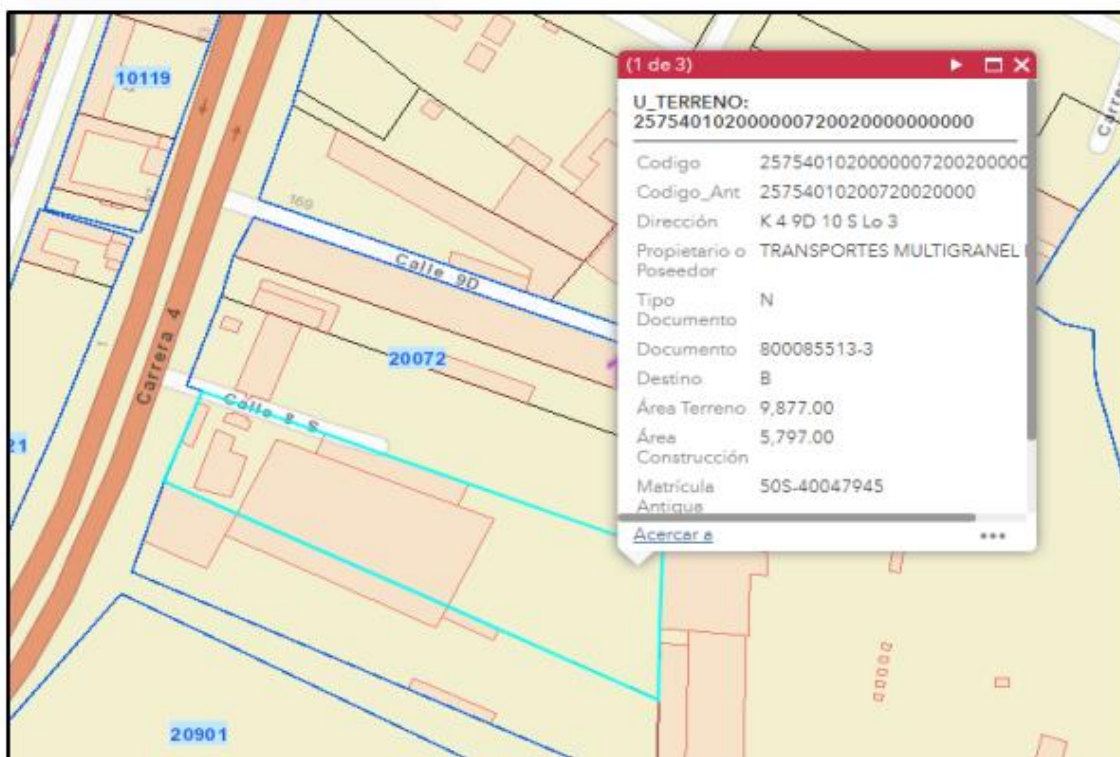
DATOS DE LOS PREDIOS A PERITAR

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	257540102000000720013000000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	25754010100720013000
DIRECCIÓN	DG 2 Sur # 12 - 60
ÁREA DE TERRENO (m2)	8250 metros cuadrados
ÁREA CONSTRUIDA (m2)	2172 metros cuadrados

NÚMERO PREDIAL NACIONAL	257540102000000720020000000000
NÚMERO PREDIAL ANTERIOR	25754010100720020000
DIRECCIÓN	CR 4 # 9 D - 10 Sur
ÁREA DE TERRENO (m2)	9877 metros cuadrados
ÁREA CONSTRUIDA (m2)	5797 metros cuadrados

UBICACIÓN CATASTRAL





REQUISITOS LEGALES, EXPERIENCIA E IDONEIDAD

El proponente deberá acreditar experiencia en la celebración de máximo dos (2) contratos, con entidades públicas y/o privadas con las que se haya contratado y cuya sumatoria en valor sea mínimo el 100% del valor del presupuesto oficial estimado para el presente proceso; así mismo una de las certificaciones deberá por lo menos contar con objeto similar al referido en el proceso realizado con entidades públicas la cual contemplen: Avalúos, Topografías en el mismo contrato y Estudio de Títulos, para lo cual las certificaciones deberán contener:

- a. Nombre del contratante
- b. Objeto del contrato
- c. Valor del contrato
- d. Actividades ejecutadas
- e. Fecha de inicio del contrato
- f. Fecha de terminación del contrato

NOTA 1: En todo caso se podrá acreditar la experiencia con copia de contratos y/o certificación, acompañadas de la respectiva acta de liquidación o informe de ejecución final que determine el valor realmente ejecutado.