

TERMINOS PARA ENTREGAR CUATRO (4) AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS DE EDUBAR S.A .

INTRODUCCIÓN

El procedimiento regulado en este documento obedece a los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC 620 del 2008, y aquellas normas complementarias relacionadas con el tema de avalúos.

1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL PROYECTO:

El objeto consiste en la ELABORACIÓN DE CUATRO (4) AVALÚOS DE PREDIOS DE PORPIEDAD DE EDUBAR S.A. a precio unitario fijo de conformidad con lo establecido en este documento.

Se describe como el proceso Técnico a seguir para la ejecución del trabajo de elaboración de los avalúos, las siguientes actividades: Actividad de Campo; Actividad de Investigación.

1.1.1 METODOLOGÍA:

La metodología para la elaboración de los avalúos se ajustará a los presentes términos de referencia y a las disposiciones contenidas en las siguientes normas: Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 620 de 2008.

Se fijarán las zonas geofísicas en un plano escala 1:10000, teniendo en cuenta la cartografía disponible, las planchas de restitución del IGAC, las fotografías aéreas, con base en esta documentación se realizará un reconocimiento general en la zona, con el propósito de complementar los datos y vías públicas, topografía, clase de tierra, y analizar los diversos factores que puedan influir en la nivelación primaria de precios, tales como usos actuales de terreno, sistemas de comunicación. Durante el reconocimiento de los predios, deberá realizarse un registro fotográfico que permitan identificar las características más importantes de los predios, los cuales permitirían sustentar posteriormente el avalúo.

Se debe adjuntar al avalúo la metodología y el desarrollo de las mismas con el fin de establecer los valores unitarios del mismo.

1.1.2 ACTIVIDAD DE CAMPO

Mediante visita a cada predio el perito evaluador deberá realizar el estudio, investigación y análisis del sector para determinar el avalúo; sus principales labores a realizar en campo son las siguientes:

- a) Investigación de ofertas en el sector
- b) Características físicas del sector (accesibilidad, calidad del suelo, etc)
- c) Estado, condiciones físicas, zonas de invasión y destinación del inmueble
- d) Tipo de construcción y su concordancia con la norma urbanística del inmueble.
- e) Estado de las vías
- f) Topografía
- g) Infraestructura de servicios públicos (redes de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, gas natural).

1.2.3. ACTIVIDAD DE INVESTIGACION

Mediante un proceso investigativo el perito evaluador deberá consultar con las entidades competentes los documentos que permitan el desarrollo del objeto del contrato y sus principales labores a realizar son las siguientes:

- a. Establecer la norma urbanística vigente que regula el desarrollo del inmueble o si cuenta con resoluciones y licencias de construcción aprobadas, de lo que deberá quedar constancia en el avalúo.
- b. Verificar la clasificación del suelo a que corresponde el inmueble objeto de avalúo, los valores y expectativas por los proyectos que se ejecutarán en el sector.
- c. Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Arroyo servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, obras de infraestructura, etc.). Los análisis se incluirán en los estudios entrega dos por EDUBAR S.A.
- d. Sustentar la diferencia de valores que se presenten entre el avalúo catastral y el avalúo comercial objeto del contrato.

1.1.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Elaborar el avalúo correspondiente a cada inmueble teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 del 2008, y demás normas que regulan la materia, así como los lineamientos establecidos en el presente documento.

- a) Entregar a EDUBAR S.A. dentro de los cinco (05) días calendarios siguientes a la entrega de los soportes, los Informes Técnicos de Avalúo, en el formato aprobado por la entidad (original y copia), firmados por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador.
- b) Asistir a las reuniones programadas por EDUBAR S.A., relacionadas con el objeto de la contratación.
- c) Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo, en virtud de lo cual, efectuará las revisiones o modificaciones al informe de avalúo cuando EDUBAR S.A. así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el Decreto 1420 de 1998.
- d) Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado.
- e) Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución.

1.1.5 INFORMES DEL CONTRATISTA

1.1.5.1 INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DE AVALÚO

El perito evaluador a EDUBAR S.A., deberá entregar un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, especialmente en los artículos 22 y 30, conforme al formato presentado por el contratista y aprobado por EDUBAR S.A., en original y copia, firmado por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador, consignando entre otros aspectos los siguientes:

- a) Valor total y por metro cuadrado de terreno y construcción, discriminado los valores de las áreas requeridas y los sobrantes.
- b) Norma urbanística aplicada.
- c) Uso del inmueble.
- d) Estratificación socioeconómica del bien.

- e) Altura permitida y ejecutable.
- f) Área total del inmueble requerido.
- g) Valor de Reposición de construcción (fachadas), si es el caso.
- h) Servicios públicos
- i) Fotografías del predio tanto internas como externas, mínimo cuatro (4), (una de ellas de la fachada, identificando altura).
- j) Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.
- k) Metodología utilizada en el avalúo y sustentación de la misma.

Tratándose de una afectación total del predio no se requirieren adecuaciones a las que hace referencia el Decreto 1420 de 1998, por lo tanto no deberá determinar e incorporar en el valor del avalúo el costo de dichas obras.

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, DEBERÁ EL PERITO AVALUADOR ANEXAR A CADA INFORME TÉCNICO Y EN LA MISMA FECHA, COMO SOPORTE DEL AVALÚO REALIZADO, LA EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA, LOS VALORES DE REFERENCIA, LAS FUENTES Y LOS CÁLCULOS RESPECTIVOS DE SER EL CASO, teniendo en cuenta, de acuerdo con el Decreto 1420/98, factores como la reglamentación urbanística municipal o Distrital vigente, licencias aprobadas, uso y destinación económica del inmueble, si se trata de propiedad horizontal, las diferentes características de terreno, tamaño, forma y diversidad de construcciones, así como el costo para la adecuación de remanentes.

Cuando el avalúo emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse procesamiento estadístico a que se refiere el inciso 9 del art. 9 de la Resolución IGAC 620 del 2008.

1.1.5.2 INFORME GENERAL DEL SECTOR

Los informes Técnicos Individuales serán acompañados en todo caso y cómo requisito necesario para su recepción en EDUBAR S.A., por el respectivo informe general del sector.

Los sectores se determinarán teniendo en cuenta, entre otros, la similitud de norma urbanística, tipología de construcciones, estratificación económica, etc.

Cada informe de sector deberá contener como mínimo:

- a. La información básica acerca de los parámetros utilizados en la delimitación del sector.
- b. Presentación y explicación de las metodologías utilizadas para determinar los valores a los Predios del sector.
- c. Análisis de los datos aplicados en las metodologías utilizadas.
- d. Resumen sobre las actividades realizadas.
- e. Fotografías del sector.

En caso de utilizarse los mismos valores de referencia, fuentes y cálculos para varios o todos los inmuebles del mismo sector, valdrá como soporte de los respectivos avalúos individuales la explicación de la metodología aplicada contenida en el informe general del sector, siempre que así se mencione en los dos informes.

1.2.5.3 INFORME DE ESTUDIO COMPARATIVO

Deberá el contratista efectuar un análisis comparativo de valores entre los avalúos catastrales y el avalúo comercial del inmueble objeto del contrato, exponiendo las

razones de la tendencia que arroje la comparación, el cual se entregará debidamente soportado en la misma fecha de radicación del respectivo informe general del sector.

1.2.5.4. FICHA PREDIAL

EL PERITO AVALUADOR DEBERÁ PRESENTAR CON LOS INFORMES ANTERIORES, UN INFORME (FICHA PREDIAL) EN EXCEL, IMPRESO Y EN MEDIO MAGNÉTICO, CON LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

- a). Nombre del propietario
- b). Dirección del inmueble
- c). Área en metros cuadrados de terreno (en reserva y sobrante).
- d). Área en metros cuadrados de la construcción (en reserva y sobrante).
- e). Área en metros cuadrados de enramadas (en reserva y sobrante).
- f). Área en metros cuadrados de zona dura (en reserva y sobrante).
- g). Área en metros cuadrados de otras áreas (en reserva y sobrante).
- h). Valor unitario de cada uno de los ítems anteriores.
- i). Valor total (en reserva y sobrante).
- j). Valor total del inmueble.

Elaboró: Nerelys Troncoso/ - Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento.
Fecha: junio 23 del 2010.

Aprobó: DMAG