

TERMINOS PARA ENTREGAR LOS PERITAJES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PROYECTO "CANALIZACION ARROYO DON DIEGO"

INTRODUCCIÓN

El procedimiento regulado en este documento obedece a los parámetros establecidos en la ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 y principalmente por el Decreto 465 de 2008 y aquellas normas complementarias relacionadas con el tema de avalúos.

Compilación Plan de Ordenamiento Territorial POT, compilado mediante Decreto 0404 de 2008, dispone que para la renovación de algunos sectores de Barranquilla, se utilicen las herramientas mencionados en la Ley 388 de 1997, como es el mecanismo de Adquisición de predios.

Como pilar importante en el desarrollo del reasentamiento, se encuentra la citada Ley 388 de 1997, cuyos objetivos se centran en armonizar y actualizar las disposiciones de la Ley 9ª de 1989, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la Constitución Política, consagrando como principios del ordenamiento territorial la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, y elevándolo a la categoría de función pública para el cumplimiento de fines tales, como posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

El Decreto 0404 de 2.008 el cual adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla en su Artículo 336, establece el concepto de Reasentamiento y dispuso lo siguiente: "El Plan de Reasentamiento consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas para lograr la reubicación de la población que debe desplazarse hacia otro sitio de la ciudad, cercano o lejano del original, por estar asentadas en las zonas objeto de intervención, bien sea por alto riesgo no mitigable, por la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, provisión de espacios públicos urbanos, ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial, con el fin de restablecerles los niveles de vida previos. Las acciones y actividades incluyen la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las familias, el traslado a otro sitio de la ciudad que ofrezca viviendas dignas y seguras, propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas".

De igual forma el Artículo 337 del Decreto 0404 de 2007 establece: "Condiciones previas para el diseño del Plan de Reasentamiento: Las entidades que desarrollen actividades y proyectos definidos en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que impliquen traslados de población, deben incluir en cada uno de los proyectos a desarrollar, los costos de la formulación y de ejecución del Plan de Gestión Social, tanto para la población receptora, como de la población que siga residiendo en el área de influencia, toda entidad que desarrolle un proyecto de traslado deberá desarrollar los estudios de impactos socioeconómicos que permitan determinar las características y evaluar los que se generan a los grupos humanos, e implicar las variables estadísticas del momento mismo de la intervención debido a la variación de la población".

De esta manera para poder restablecer los niveles de vida de la población a desplazar es necesario valorar tanto el predio como las actividades económicas que se desarrollan en él.

En este sentido se hace necesario determinar los valores a reconocer por la pérdida de la actividad económica de acuerdo con los parámetros establecidos en las normas que regulan la materia.

1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL PROYECTO:

El objeto consiste en la elaboración de los peritajes de actividades económicas, que se desarrollan en algunos de los predios requeridos para la ejecución del proyecto "CANALIZACION ARROYO DON DIEGO", 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 peritajes, las siguientes actividades: Actividad de Campo; Actividad de Investigación.

1.1.1 METODOLOGÍA:

La metodología para la elaboración de los peritajes se ajustará a los presentes términos de referencia y a las disposiciones contenidas en las siguientes normas: Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 y principalmente por el Decreto 465 de 2008 y las Resoluciones de Edubar S.A. sobre esta materia .

Se visitarán los predios y se confrontarán los datos suministrados por las Unidades Sociales (U.S.) en las fichas socioeconómicas, con el fin de determinar la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses. Durante el reconocimiento de los predios, deberá realizarse un registro fotográfico que permita identificar las características más importantes de los negocios, 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 del mismo.

1.1.2 ACTIVIDAD DE CAMPO

Mediante visita a cada predio el perito evaluador deberá realizar el estudio, investigación y análisis, además deberá basarse en la información que se investigue en negocios de las mismas características, para determinar el peritaje; sus principales labores a realizar en campo son las siguientes:

- a) Confrontar la información documental con la visita al negocio.
- b) Características físicas del negocio (accesibilidad, afluencia de público)
- c) Fotografías del negocio (del local, la mercancía o insumos utilizados para el desarrollo de la actividad económica etc.)

1.1.3. 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. Verificar que la información entregada por Edubar S.A. es la necesaria de acuerdo con el marco jurídico para la entrega de los peritajes de las actividades económicas .
- b. Analizar los Estados Financieros (Balance y Estado de Resultados) del año inmediatamente anterior a la fecha de de la presente solicitud, debidamente firmados por contador público o revisor fiscal adjuntando fotocopia de la Tarjeta Profesional y el representante legal del establecimiento de comercio.
- c. Informar sobre ingresos, egresos y utilidades, así como rotación de la mercancía en periodos definidos (mensual, trimestral, semestral o anualmente), verificación de los impuestos de ICA y el IVA, así como la declaración de renta del año inmediatamente anterior a la solicitud de los documentos efectuada por parte del EDUBAR S.A, cuando sea sujeto pasivo de dichos impuestos.
- d. Solicitar por escrito a EDUBAR S.A la información faltante.
- e. Solicitar a otras entidades o terceros los documentos que crea necesarios con el fin de poder establecer la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses.

1.1.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Elaborar el peritaje correspondiente a cada negocio teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 1420 de 1998, la Ley 388 de 1997, la Resolución 620 de 2008 y principalmente por el Decreto 465 de 2008 y las Resoluciones de Edubar S.A. que regulan la materia, así como los lineamientos establecidos en el presente documento.

- a. Entregar a EDUBAR S.A. dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, los Peritajes de la actividad económica , 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. Entregar los informes solicitados por la entidad.
- d. 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 1.998.
- e. Desarrollar todas las actividades de campo y de investigación relacionadas en este documento.
- f. Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado.
- g. 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 ésta, en su ejecución.

1.1.5 INFORMES DEL CONTRATISTA

1.1.5.1 INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DE AVALÚO

Por cada negocio o actividad económica entregada por el perito evaluador a EDUBAR S.A., deberá entregar un peritaje de actividad económica elaborado con base en los parámetros establecidos en las normas enunciadas, 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). Documento peritaje de actividad económica .
- b). Fotografías de la actividad económica.
- c). Documentos soportes entregados por Edubar S.A.
- d). Documentos solicitados por el perito evaluador (cuando sea necesario) .
- e). Metodología utilizada para determinar la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses en el avalúo y sustentación de la misma .
- f). Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

El contratista en su actividad de investigación, deberá consultar y aportar los documentos solicitados por él y que resulten necesarios para la determinación de la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses

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 .

**ELABORO: Unidad de Reasentamiento y Adquisición Predial, de EDUBAR S.A.
FECHA: Abril 19 de 2010.**

Proyectó. AMAR.
Revisó. BVRR