

**TERMINOS PARA ENTREGAR LOS AVALÚOS
PROYECTO ADQUISICIÓN PREDIAL Y RECUPERACIÓN ESPACIO PUBLICO
CONJUNTO SAN JOSE.**

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 del IGAC número 620 de 2008, y aquellas normas complementarias relacionadas con el tema de avalúos.

En el caso de las adquisiciones públicas de tierra a través de adquisición voluntaria o expropiación, la Ley 388 de 1997 contempla un mecanismo expedito y directo para asegurar la mencionada participación en plusvalías, consistente en la posibilidad de descontar del valor comercial de los inmuebles que eventualmente se adquieran por parte de las entidades públicas, el mayor valor generado por anuncio del proyecto y obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición. Por lo anterior, se debe evitar que en los avalúos que se realicen para la adquisición de predios, el efecto de plusvalía, se incorporen mayores valores generados por los proyectos.

1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL PROYECTO:

El objeto consiste en la elaboración de nueve (9) avalúos para la compra de los predios requeridos para la construcción del proyecto "ADQUISICIÓN PREDIAL Y RECUPERACIÓN ESPACIO PÚBLICO CONJUNTO SAN JOSE", 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: Ley 388 de 1997, decreto 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC número 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 a valúo.

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 al 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 realizar las siguientes labores:

- 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.*
- c. Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, obras de infraestructura, etc).*
- d. Tramitar y adquirir los soportes documentales que permitan analizar la diferencia de valores que se presente entre el avalúo catastral y el avalúo comercial objeto del contrato.*

1.1.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Elaborar el avalúo correspondiente al inmueble teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 1420 de 1998, la Ley 388 de 1997, la resolución del IGAC número 620 de 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 ocho (8) días hábiles 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

Por el registro topográfico entregado por 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, discriminando 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 de terreno requerida para la obra.*
- g). Área sobrante de terreno*
- h). Otras (muro de cerramiento, cimentaciones, etc.)*
- i). Servicios públicos*
- j). Fotografías del predio tanto internas como externas, mínimo cuatro (4), (una de ellas de la fachada, identificando altura).*
- k). Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.*
- l) Metodología utilizada en el avalúo y sustentación de la misma.*

Para efectos de la reposición de que trata el literal J, del Item. 1.2.3.1, deberá el contratista determinar mediante un estudio técnico, del cual dejará constancia dentro del avalúo, que el predio no se verá afectado estructuralmente con el retiro de la parte requerida y que las obras de adecuación que se proyecten permitirán su uso y destinación de acuerdo a la norma, o en su defecto, que el mismo debe ser adquirido totalmente.

En cualquier momento de la vigencia del avalúo si no fue valorado algún elemento que se encuentre en la zona de reserva de utilidad pública, se deberá incorporar al informe de avalúo y no habrá costo adicional para establecer dicha corrección, la cual será solicitada por EDUBAR S.A. mediante comunicación por escrito.

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 la res IGAC 620/2008.

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, est ratificación 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 mencion e en los dos informes.

1.2.5.3 INFORME DE ESTUDIO COMPARATIVO

Deberá el contratista efectuar un análisis comparativo de valores entre el avalúo catastral 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 EN FORMATO SUMINISTRADO POR EDUBAR S.A., UN INFORME (FICHA PREDIAL) EN EXCEL, IMPRESO Y EN MEDIO MAGNÉTICO, CON LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

- a). Nombre del propietario*
- b). Dirección del inmueble*
- c). Registro topográfico*
- d). Área en metros cuadrados de terreno (en reserva y sobrante).*
- e). Área en metros cuadrados de la construcción (en reserva y sobrante) .*
- f). Valor unitario de cada uno de los ítems anteriores.*

g). Valor total (en reserva y sobrante).

h). Valor total del inmueble.

**ELABORO: Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento, de
FECHA: Septiembre 3 del 2010.**