**Especificaciones técnicas particulares**

Recursos Técnico-Adicionales:

El contratista debe contar con sus propios medios y recursos, para la actualización de la toma física de inventarios, valoración y el plaqueteo de los activos fijos de la entidad, así:

• Computadores portátiles

• Cámaras

• Etiquetas o placas de inventarios.

• Papelería e implementos de trabajo.

• Equipo de comunicación interna.

• Equipos de seguridad

• Transporte

Seleccionado el contratista este realizará todas las actividades que sean necesarias para prestar un servicio idóneo teniente a la elaboración de inventarios y avalúos cumpliendo las normas internacionales de información financiera “NIIF”, O NIC-SP de la entidad.

El contratista debe estar en capacidad de elaborar los inventarios de los bienes muebles e inmuebles, así como la valoración de estos cumpliendo la normatividad vigente tanto contable como valuatoria.

* Inventario georreferenciado de los bienes inmuebles.
* Avalúo técnico comercial individual a bienes inmuebles, que contenga información clara, precisa e ilustrada con fotos, que contenga la descripción de cada uno de los predios por adquirir, cultivos permanentes, transitorios, maderables y construcciones, detallando en los cultivos: nombre de la especie, tiempo de desarrollo del cultivo, ciclo de desarrollo del cultivo, estado de conservación y fitosanitario; en maderables, el nombre de la especie, diámetro a la altura del pecho, altura promedio de los individuos de la misma especie; en construcciones, indicando destinación, edad de la construcción y detallando los materiales de cada elemento como techos, pisos, puertas y ventanas y el estado de conservación en formato que se acuerde entre las partes cumpliendo las normas NIC SP.
* Elaboración de la ficha técnica de visita en la que se hace el levantamiento de la información.
* Fichas técnicas con que contengan el inventario y los avalúos comerciales individuales a bienes muebles cumpliendo las normas NIC SP (nuevo marco normativo contable)
* Cada bien mueble será etiquetado, con un stiker laminado de seguridad de 2,5 por 3,5 centímetros el cual contendrá el logo de la institución un código de barras y el numero consecutivo para todo el inventario.

Deberá entregar el inventario valorado requerida y resolver oportunamente las inquietudes que pueda presentar la entidad en cuanto a las diferencias que se puedan encontrar en el desarrollo de la actividad.

De igual manera, el contratista deberá designar el recurso humano profesional exigido para prestar en integralidad el objeto del contrato garantizando el debido hacer de los previsto en los numerales anteriores.

# **Metodología para actualizar el inventario los avalúos técnicos de los bienes inmuebles de la entidad**

Para desarrollar la valoración de los bienes inmuebles se ha separado en etapas o componentes.

### Componente técnico.

1. Recolección de información

* Cruce información catastro - registro instrumentos públicos – planeación y Superintendencia de Notariado y Registro
* Programación de recorridos y actividades complementarias.

1. Componente Geográfico

* Componente físico
* Componente normativo
* Estudios de mercado

### Componente Jurídico

* Actividades específicas
* Afectaciones, Gravámenes al Dominio y Medidas Cautelares
* Diagnóstico Jurídico

### Componente Económico.

Informe general de avalúo urbano o rural

* "Se debe dar aplicación a lo estipulado en la ley 9 de 1989, ley 388 de 1997. Decreto reglamentario 1420 de 1988, la Resolución del IGAC No. 620 del 23 de septiembre de 2008, que establece la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales, la Resolución IGAC 898 de 2014 y 1044 de 2014 y las normas que la sustituyan, modifiquen o complementen."
* "La presentación de los informes de avalúo será acorde con los requisitos establecidos en el marco jurídico actual de avalúos comerciales, es decir el contenido del informe técnico deberá cumplir como mínimo con lo exigido por la ley. El formato del avalúo debe estar aprobado por el profesional valuatorio de supervisión quien verificará el cumplimiento de los lineamientos y alcances de las normas en materia valuatoria y con los establecidos en el presente apéndice. "
* "Copia del acto administrativo –Acuerdo, Decreto- vigente que regula el Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio con los soportes cartográficos digitales."
* "Entrega de avalúos estos deberán entregarse con su correspondiente “SÁBANA DE AVALÚOS RESÚMEN”, debidamente totalizada en todos sus Ítem. (Número de predios, Propietarios, tenedores, Construcciones, Mejoras, Valor Total de los Avalúos, etc.), según formato del INVIAS."
* Estudio de mercado
* Parámetros Valuatorios
* Informe Técnico Individual del Avalúo.

### Componente Contable Normas NIC-SP

* Clasificación contable
* Destino económico
* Uso o destinación
* Valor de salvamento
* Valor razonable
* Tipo de inmueble (fiscal o de uso público, otros)

## **Identificación general del inmueble**

* + - * 1. **Código DANE**
  + Nombre del establecimiento
  + Nombre del inmueble
  + Dirección del inmueble
  + Ubicación del Inmueble
  + Localización General del inmueble
  + Ciudad de Ubicación
  + Departamento
  + Clase de inmueble
  + Tipo de inmueble
  + Destinación o uso
    - 1. **Información Jurídica del Inmueble**
  + Tipo de Documento Propiedad
  + Número de documento
  + Fecha de documento
  + Numero de Notaría o dependencia de origen.
  + Lugar de expedición
  + Cédula (o Registro) Catastral
  + Matrícula Inmobiliaria
  + Porcentaje de Propiedad
  + Nombre de otros propietarios
    - 1. **Información Física del Inmueble**
  + Área – Cabida superficiaria
  + Área de construcción
  + Área libre
  + Área construida o privada para predios en PH (Propiedad Horizontal)
  + Servicio de Acueducto SI/NO
  + Servicio de Acueducto legalizado SI/NO
  + Servicio de Alcantarillado SI/NO
  + Servicio de Alcantarillado legalizado SI/NO
  + Servicio de Energía Eléctrica
  + Servicio de Energía Eléctrica legalizado
  + Situación actual del inmueble (ocupación)
  + Información sobre el ocupante
  + Vigencia. Corresponde a la fecha de terminación del contrato suscrito con el ocupante, o en el evento de encontrarse invadido el inmueble indica la fecha en que inició la invasión

## **Metodología para la elaboración de avalúos comerciales**

**Métodos de avalúo:** Para realizar el avaluó de cada punto de investigación se debe aplicar cualquiera de los siguientes métodos (Resolución 620 /2008):

Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avaluó, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así́ obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

* **Investigación Indirecta**

El ejecutor del estudio debe obtener la información correspondiente al mercado inmobiliario con base en ofertas, avalúos comerciales, compraventa de inmuebles, arrendamientos, transacciones inmobiliarias consultadas en entidades financieras, notarias, lonjas inmobiliarias y avalúos realizados por el IGAC y demás autoridades catastrales con el fin de complementar el avalúo comercial realizado a los puntos de investigación, relacionando la información en el formato vigente de Estudio estadístico del mercado inmobiliario.

Se deben tomar las fotografías a los predios en oferta en campo o si son consultadas de periódicos, revistas o internet fotocopia de las mismas o impresión de los reportes.

* **Investigación directa**

Información recolectada a través de encuestas aplicadas, mediante la utilización del formato vigente de investigación directa de valores de terreno y construcción a personas expertas del mercado inmobiliario de la zona que se realiza con el fin de complementar el avalúo comercial realizado a los puntos de investigación.

Es necesario que el profesional responsable haya realizado previamente la visita al terreno para conocer el punto de investigación objeto de la encuesta, esta debe hacer referencia al propio bien y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos, si existen limitantes legales deben hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la definición del valor. El profesional debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble.

En el caso de terreno sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe informar al encuestado sobre la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.

Estas encuestas son apoyo al proceso valuatorio, pero no son en si los determinantes del avalúo. El resultado de la investigación directa se registra en los formatos vigentes de investigación directa de valores de terreno y construcción y Estimación precio unitario según investigación directa e indirecta

## **Metodología para actualizar el inventario y los avalúos técnicos de los bienes muebles de la entidad.**

Para desarrollar la actualización del inventario se ha separado en dos etapas o componentes.

### Componente físico

Cada bien mueble será etiquetado, con un stiker laminado de seguridad de 2,5 por 5 centímetros el cual contendrá el logo de la institución un código de barras y el numero consecutivo para todo el inventario.

La información que contiene el código de barras es:

Producto

* Placa
* Responsable cedula
* Nombre Responsable
* Descripción genérica
* Clase
* Familia
* Clasificación
* Cuenta Contable
* Localización
* Centro de Costos
* Complemento descripción
* Marca
* Modelo
* Serie
* Color
* Vetustez (en años)
* Estado
* Código foto (imagen activa)
* Cotización 1
* Cotización 2
* Cotización 3
* Valor referencia
* Vida útil meses
* Depreciación
* % depreciación
* Valor mueble avalúo
* Vida remanente contable meses
* Vida corrida
* Porcentaje salvamento
* Valor salvamento
* Nueva vida útil.

### Componente económico

* Estudio de mercado de cada bien
* Depreciación
* Valor bien
* Valor de salvamento
* Nueva vida útil.
  1. **Clasificador de bienes y servicios de Naciones Unidas (UNSPSC)**

El objeto del presente Proceso de Contratación está codificado en el Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas (UNSPSC):

|  |  |
| --- | --- |
| **CODIGO PRODUCTO** | **NOMBRE PRODUCTO** |
| 84111500 | Servicios contables |
| 80131800 | Servicios de administración inmobiliaria |
| 80101600 | Gerencia de proyectos |
| 93171800 | Análisis de comercio |