ANEXO – CONDICIONES TECNICAS ESENCIALES PARA LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO Y/O ENTREGA DEL BIEN (FCT)	**Fecha**	18/03/16

1. DENOMINACION DEL BIEN O SERVICIO

Elaboración de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles rurales y urbanos propiedad del ICBF ubicados en todo el territorio nacional y los que requiera para el cumplimiento de sus funciones o los que se requieran para el apoyo a la gestión administrativa.

2. CÓDIGO ESTANDAR DE PRODUCTOS Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS (UNSPSC, V.14.080)

80131802 - Servicios de avaluó de inmuebles

3. UNIDAD DE MEDIDA

Informe de avalúo comercial entregado al ICBF.

4. DESCRIPCION GENERAL

El ICBF requiere la elaboracion de aproximadamente 121 avaluos de bienes inmuebles ubicados en todo el territorio nacional, los cuales son propiedad del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar; entre ellos 41 son bienes urbanos y 80 rurales, los cuales están relacionados en el Anexo 2 - Listado de bienes para la realización de avalúo comercial.

En ese sentido, se suscribirá un contrato de prestación de servicios que tenga por objeto la elaboracion de avalúos comerciales correspondientes a los bienes inmuebles que son propiedad del ICBF en todo el territorio nacional.

Con dichos avalúos se realizará la actualización contable en cumplimiento a lo establecido en el numeral 2.1 de la circular externa 060 de 2005 expedida por la Contaduría General de la Nación; así como el pago de participaciones económicas a los denunciantes de bienes que ingresan al ICBF, (vacantes, mostrencos y por vocaciones hereditarias) según el artículo 4 del Decreto 3421 de 1986 y en concordancia con la Resolución ICBF 2200 de 2010 por medio de la cual se adopta el procedimiento que debe seguirse en el trámite de las denuncias de vocaciones hereditarias y de bienes vacantes y mostrencos.

Adicionalmente, se requiere que la elaboración de tales avalúos sirva de insumo para la legalización de las obras pendientes por legalizar, que corresponde a la Dirección Administrativa, a través del trabajo conjunto entre el Grupo de Gestión de Bienes y de Infraestructura.

Por otra parte, el ICBF realiza estudios técnicos para determinar la viabilidad de tomar inmuebles en arrendamiento para el cumplimiento de su objeto misional, razón por la cual también se requieren avalúos con el fin de determinar los cánones de arrendamiento mensuales en virtud de lo dispuesto por el artículo 18 de la ley 820 de 2013.

5. NORMATIVIDAD APLICABLE (específica para el servicio y/o bien)

Se deberá dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en:

- Ley 1673 de 2013 reglamentada por el decreto 556 de 2014
- Artículo 27 del Decreto – Ley 2150 de 1995
- Decreto 1420 de 1998.
- Decreto 422 de 2000
- Artículo 2.2.1.2.2.3.1 Decreto 1082 de 2015
- Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Concepto contaduría General de la Nación – consulta radicado No. 20165500011982.
- Y demás normas reglamentarias.

6. ESPECIFICACIONES TECNICAS DE LOS INSUMOS, BIENES, PRODUCTOS, OBRAS O SERVICIOS A ENTREGAR

6.1. ESPECIFICACIONES GENERALES DE LOS AVALUOS

6.1.1. Los avalúos que se solicitan son avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo[1].

6.1.2. Los avalúos deberán sujetarse a los criterios contenidos en el artículo 1° del Decreto 422 de 2000.

"Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.

[1] **Avalúo Corporativo**: Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. Ley 1673 de 19 julio de 2013 articulo 3 literal b.

Certeza de fuentes: La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso se revelarán.

Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

Integridad y suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.

Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el registro nacional de avaluadores"

6.1.3. Así mismo debe entregarse adjunto al avalúo, un informe detallando del procedimiento de valoración empleado para la elaboración de los mismos.

Si el resultado del valor final del avaluó es inferior al 10% o más con relación al último avalúo que repose en el ICBF o al valor reportado en los libros contables, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en la disminución del precio.

De igual manera, en el evento en que el avalúo del inmueble resulte igual o mayor al 10% respecto del último avalúo o al valor reportado en los libros contables del ICBF, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en el aumento del mismo.

6.1.4. Teniendo en cuenta que la vigencia del avalúo es de (1) año contado a partir de la fecha de radicación en el ICBF, en el evento que se soliciten ajustes o aclaraciones a los avalúos, la vigencia contará a partir de la radicación o presentación de la correspondiente aclaración o ajuste en el ICBF en virtud de lo dispuesto por el artículo 19 del decreto 1420 de 1998.

6.1.5. El contratista debe realizar las correcciones o la verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad que se realice al informe entregado, las cuales se podrán solicitar durante la revisión que adelante el ICBF de los informes de avalúo e incluso en cualquier momento siempre y cuando el avalúo se encuentre vigente.

6.1.6. Se deberá aplicar la metodología y normas técnicas vigentes para la práctica de avalúos, contenidas en los decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y la resolución 620 de 2008 del IGAC y ajustarse las normas que se expidan en la ejecución del contrato

6.1.7. Dentro del procedimiento para la elaboración del informe de avalúo y previo a la entrega del mismo, el contratista debe contar con un comité técnico conformado por al menos 4 expertos en el área de avalúos, quienes revisarán y aprobarán los valores, el modelo de valoración y la metodología utilizada para el avalúo del inmueble según corresponda.

6.1.8. Las visitas a los bienes inmuebles por parte del contratista, se deben realizar dentro de los cinco (5) días siguientes a la solicitud realizada por el ICBF ya sea por correo electrónico o por oficio.

6.1.9. El informe del avalúo debe ser entregado al ICBF dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la de la visita del inmueble. En el evento que se requiera visitar el inmueble más de una vez, el término se contara a partir de la última visita realizada.

6.1.10. En caso de encontrarse dificultades de acceso o ingreso a los inmuebles objeto de avalúo, dicha circunstancia deberá ser informada al ICBF al siguiente día que se evidencie tal situación. El contratista debe proponer alternativas para lograr la efectiva realización de dicho avalúo siempre y cuando se adecuen a los requerimientos técnicos.

6.1.11. El contratista estará obligado a mantener absoluta reserva de la información que suministre el ICBF para los efectos contratados

6.1.12. <u>Especificaciones Respecto de los peritos avaluadores:</u>

6.1.12.1. Cada uno de los peritos expertos que participen en la elaboración de los avalúos solicitados al contratista, deben estar inscritos en el Registro Nacional de Avaladores, para lo cual el representante legal del contratista deberá aportar al inicio del contrato, las certificaciones correspondientes que acrediten la inscripción

6.1.12.2. El avalúo debe ser practicado por peritos idóneos, cuya experticia corresponda a la elaboración de avalúo sobre bienes inmuebles urbanos y/o rurales

6.1.12.3. El perito i) deberá contar con experiencia mínima de 4 años en la elaboración de avalúos comerciales sobre bienes inmuebles urbanos y rurales; ii) no tener ninguna relación laboral ni contractual con empresas públicas ni privadas que se dediquen a la comercialización de bienes inmuebles; iii) no haber sido sancionado penal civil y disciplinariamente de acuerdo a lo descrito por el artículo 9 de la ley 1673 de 20013; iv) no esta inmerso en una *causal de inhabilidad, incompatibilidad, o conflicto de intereses."* v) en general estar inmerso en alguna situación que pudiera considerarse conflicto de interés.

6.2. ESPECIFICACIONES TECNICAS DEL INFORME DE AVALUO

El avalúo deberá ser presentado por escrito y en medio magnético, en el idioma español, la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia del mismo, los datos básicos de la empresa o compañía avaluadora, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada. El informe debe estar firmado por el representante legal, por el perito avaluador y con el anexo del Acta del comité interno, por medio del cual se aprobó el informe.

6.2.1 El informe de avalúo comercial de bien urbano debe contener:

6.2.1.1 INFORMACIÓN BÁSICA O INFORMACIÓN GENERAL

6.2.1.1.1 SOLICITANTE: Nombre y cargo de quien firma la solicitud.
6.2.1.1.2 OFICIO DE SOLICITUD: Número del oficio de la solicitud.
6.2.1.1.3 DEPARTAMENTO: Nombre del Departamento
6.2.1.1.4 MUNICIPIO: Nombre de Municipio
6.2.1.1.5 SECTOR: Nombre del sector
6.2.1.1.6 BARRIO: Nombre de urbanización o barrio.
6.2.1.1.7 DIRECCIÓN: Completa
6.2.1.1.8 TIPO DE AVALUO: comercial urbano.
6.2.1.1.9 TIPO DE INMUEBLE: Según sea el caso apartamento, casa, garaje, otros.
6.2.1.1.10 ESTRATO: Según el estudio socio económico de cada municipio.
6.1.1.11 USO ACTUAL: Indicar si el predio se encuentra actualmente ocupado, desocupado, invadido, abandonado, otros.
6.1.1.12 PROPIETARIO: Según lo consignado en el Certificado de Tradición y Libertad.
6.1.1.13 FECHA DE VISITA: día, mes y año
6.1.1.14 FECHA DE INFORME: día, mes y años

6.2.1.2 INFORMACION JURIDICA

6.2.1.2.1 TITULO DE ADQUISICIÓN: Información consignada en el folio de Matricula.
6.2.1.2.2 MATRICULA INMOBILIARIA: Número6.2.1.2.3 PROPIEDAD HORIZONTAL: Si aplica
6.2.1.2.4 AFECTACIONES: Si aplica
6.2.1.2.5 PROPIETARIO ACTUAL: Según Certificado de Tradición y Libertad.

6.2.1.3 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

6.2.1.3.1 DELIMITACION DEL SECTOR: Delimitar por calles y carreras el sector en el cual se localiza el predio.

6.2.1.3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: General del sector si es residencial, comercial, industrial, otros.

6.2.1.3.3 ESTRATIFICACION: Según el estudio socioeconómico del municipio.

6.2.1.3.4 VIAS PRINCIPALES: Con las que cuenta el sector.
6.2.1.3.5 VIAS DE ACCESO: Del sector para llegar al predio.
6.2.1.3.6 TRANSPORTE PÚBLICO: Con el que cuenta el sector.
6.2.1.3.7 PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN: por obras o proyectos en ejecución o por ejecutar o dinámica inmobiliaria en general perspectivas del sector.

6.2.1.4 DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

6.2.1.4.1 LOCALIZACION: Predio medianero o esquinero.
6.2.1.4.2 LINDEROS: Describir los linderos del predio mencionando la fuente.
6.2.1.4.3 AREA DE TERRENO: Relacionar el área de terreno mencionando la fuente.
6.2.1.4.4 TOPOGRAFIA: Plana, ondulado, pendiente, en porcentaje etc.
6.2.1.4.5 FORMA: Regular, Irregular.
6.2.1.4.6 AREA DE CONSTRUCCION: Relacionar área o áreas y su fuente.
6.2.1.4.7 CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS
6.2.1.4.8 VETUSTEZ: Edad de la construcción o construcciones existentes en el predio.
6.2.1.4.9 NÚMERO DE PISOS: de la o las construcciones del predio.
6.2.1.4.10 ESTADO DE CONSERVACION: Excelente, Bueno, Regular o Malo.
6.2.1.4.11 USO ACTUAL: Residencial, Comercial, Institucional, otros.
6.2.1.4.12 ESTADO DE OCUPACION.
6.2.1.4.13 RACIONABILIDAD DEL DISEÑO: descripción de las unidades constructivas y su distribución, indicando si es buen regular o mala.

6.2.1.4.14 SERVICIOS PUBLICOS (ALCANTARILLADO, ACUEDUCTO, ENERGIA, GAS, OTROS): con los que cuenta el predio y su funcionamiento (funciona o no funciona).
6.2.1.4.15 ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y ACABADOS En general describir los materiales de construcción del predio por ejemplo:

A. CIMENTACION: Tipo
B. ESTRUCTURA: Tipo
C. CUBIERTA: Según sea el caso.
D. CIELO RASO: En madera, dry wall, otros.
E. PISOS: Tipo (baldosín, cerámica, cemento)
F. BAÑOS: número de baños con que cuenta la construcción
G. ACABADOS BAÑO: tipo de enchape, mobiliario (sanitario, lavamanos, ducha, jacuzzi, gabinetes, otros)
H. ACABADOS MUROS: pañete, pintura, estuco, otros.
I. CARPINTERIA MADERA: Puertas, ventanas
J. CARPINTERIA METALICA: Puertas, ventanas
K. REMODELACIONES: Si ha tenido indicar la fecha aproximada.
L. OTROS: Adicionalmente con que cuenta la construcción como piscina, sauna, otros.

6.2.1.6 DESCRIPCION DEL CONJUNTO SI ES PH: Con cuantas torres cuenta servicios comunales, parqueaderos, gimnasio, otros.

6.2.1.7 INFORMACION CATASTRAL: De obtenerse la información catastral del predio relacionarla en este capítulo tal como áreas, número catastral y avalúo catastral.

6.2.1.8 NORMATIVIDAD URBANISTICA VIGENTE: Acuerdo mediante el cual se reglamenta el uso o usos del predio.

6.2.1.9 CONSIDERACIONES GENERALES: Aspectos adicionales a considerar del predio.

6.2.1.10 METODO DE AVALUO: Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.- 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también los métodos de comparación de mercado y el método de costo.

6.2.1.11 METODO COMPARACION DE MERCADO

6.2.1.12 METODO DE COSTO DE REPOSICION

6.2.1.13 INVESTIGACION ECONOMICA 6.2.1.13.1DIRECTA O INDIRECTA: Se debe relacionar las ofertas comparables con el bien objeto de avalúo con el cuadro de análisis estadístico en donde se evidencie el análisis realizado para la obtención del valor.

6.2.1.14 JUSTIFICACION DEL VALOR: En este capítulo se debe relatar de manera clara el análisis realizado a los datos obtenidos mediante la investigación económica tanto directa como indirecta y a los cálculos realizados para la obtención del valor tanto de terreno como de construcción.

6.2.1.15 VALOR ADOPTADO

6.2.1.16 VALOR DE TERRENO. Explicar de forma clara el análisis realizado para la determinación del valor de terreno.

6.2.1.17VALOR DE CONSTRUCCION: explicar de forma clara el análisis realizado para la determinación del valor de construcción para cada una de las unidades constructivas con las que cuente el predio.

6.2.1.18 ESTUDIO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE: debe anexarse un estudio fotográfico digital por cada inmueble con las siguientes características:

- Perspectivas: (i) Frente, (ii) Lateral, (iii) Interior.
- Formato: JPEG
- Tamaño Mínimo: 1024 x 768 pixeles
- Resolución Horizontal y Vertical Mínimo: 96 DPI
- Cámara Mínimo de 8 Megapixeles
- Cada fotografía debe indicar el nombre del lugar dentro del inmueble (cocina, baños) así mismo debe indicar la perspectiva.
- El nombre de la carpeta debe ser de la siguiente forma: NOMBRE DEL MUNICIPIO, DIRECCIÓN Y MATRÍCULA.

6.2.2 El informe para avalúo de inmueble rural de Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998 debe contener:

6.2.2.1 INFORMACION BASICA O INFORMACION GENERAL

6.2.2.1.1 SOLICITANTE: Entidad, Nombre y cargo de la persona firma la solicitud.
6.2.2.1.2 OFICIO DE SOLICITUD: Relacionar el número de solicitud o radicado del oficio de solicitud del avalúo.
6.2.2.1.3 TIPO DE INMUEBLE: Especificar si es rural, urbano, servidumbre, franja de terreno, etc.
6.2.2.1.4 TIPO DE AVALUO: Comercial Rural

6.2.2.1.5 DEPARTAMENTO: Según corresponda
6.2.2.1.6 MUNICIPIO: Según corresponda
6.2.2.1.7 VEREDA: Según corresponda
6.2.2.1.8NOMBRE DEL PREDIO O MEJORA: Según corresponda, especificar el nombre que aparece en el certificado de tradición y libertad, además incluir los nombres o direcciones que aparecen registrados en la oficina de catastro que corresponda y/o el nombre común por el cual se conoce, aclarar cada una de las fuentes.
6.2.2.1.9 MARCO JURÍDICO: Según corresponda.
6.2.2.1.10DESTINACIÓN ACTUAL: Establecer la destinación actual de predio: agrícola, pecuario, industrial, mixto, etc, además se debe indicar se encuentra invadido, desocupado, abandonado, otros.
6.2.2.1.11 FECHA DE VISITA: Día, mes y año. (el mes se debe indicar de forma alfanumérica).
6.2.2.1.12 FECHA DE INFORME: Día, mes y año. (el mes se debe indicar de forma alfanumérica)
6.2.2.1.13 INFORMACIÓN CATASTRAL: Relacionar la información catastral inscrita en la correspondiente oficina de catastro (No. Predial, dirección, área de terreno y áreas construidas, avalúo catastral, vigencia de la última actualización, etc.)
6.2.2.1.14DOCUMENTOS SUMINISTRADOS: Referirse a los documentos aportados por la entidad, en caso que el perito avaluador encuentre algún documento que aporte al avalúo, lo puede relacionar aquí.

6.2.2.2 TITULACION E INFORMACION JURIDICA

6.2.2.2.1 PROPIETARIO: El ultimo relacionado en el folio de matrícula inmobiliaria
6.2.2.2.2TITULO DE ADQUISICIÓN: Información consignada en el folio de Matricula
6.2.2.2.3MATRICULA INMOBILIARIA: Según corresponda

6.2.2.3 DESCRIPCION GENERAL DEL SECTOR

6.2.2.3.1 DELIMITACIÓN DEL SECTOR:
6.2.2.3.2 ACTIVIDAD PREDOMINANTE: Información acerca de los usos y actividades predominantes en la zona, ejemplo: El sector se caracteriza por ser netamente agrícola, con cultivos de……
6.2.2.3.3COMERCIALIZACIÓN: Sitios o lugares donde se comercializan los productos.
6.2.2.3.4 VÍAS DE ACCESO Y CARACTERÍSTICAS: Describir las vías de acceso al sector, haciendo énfasis en los caminos cercanos al predio.
6.2.2.3.5 SERVICIOS PUBLICOS: Relacionar los servicios públicos de la zona (acueducto municipal, veredal, alcantarillado, energía, redes de telefónicas, etc.)
6.2.2.3.6SITUACIÓN DE ORDEN PÚBLICO: Describir la situación de orden público de la zona.

6.2.2.3.7REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA**:** Acuerdo mediante el cual se reglamentó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, de debe describir en que área o áreas se encuentra el predio, usos, restricciones y demás información que se encuentre. En lo posible solicitar certificación de la oficina de planeación respectiva.

6.2.2.4 DESCRIPCION DEL INMUEBLE

6.2.2.4.1 CARACTERISTICAS GENERALES DEL TERRENO
6.2.2.4.2 UBICACIÓN: Describir donde se encuentra el predio, departamento, municipio, vereda o corregimiento, y descripción general de la forma como se llega al predio.
6.2.2.4.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS: Indicar las coordenadas geográficas bajo el sistema de referencia geográfico MAGNA – SIRGAS, de puntos representativos como la principales construcciones del bien inmueble.
6.2.2.4.4 ÁREAS: Relacionar área de terreno, se debe indicar la fuente de la cual se toman los datos (levantamiento topográfico, matricula inmobiliaria, IGAC, escritura, etc.), indicar la unidad de medida (m2, hectáreas, varas cuadradas, etc.).
6.2.2.4.5 LINDEROS Y DIMENSIONES: Relacionar los linderos del predio y su fuente.
6.2.2.4.6 TOPOGRAFÍA Y RELIEVE: Describir la topografía del predio, si se presentan varios relieves, referenciar cada uno de ellos.
6.2.2.4.7 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:

ALTURA:
TEMPERATURA:
PRECIPITACIÓN:
PISO TÉRMICO:
FACTORES CLIMATICOS LIMITANTES:
DISTRIBUCIÓN DE LLUVIAS:
ZONAS DE VIDA:
SUELOS: Describir la capacidad agrologica y/o tipo de suelo donde se relacionen sus características físico químicas, usos potenciales y restricciones, de acuerdo a estudio de suelos generales, semi detallados o detallados, relacionar la fuente.

6.2.2.4.8 RECURSOS HIDRICOS: Señalar las corrientes o fuentes hídricas de las cuales se surten el predio (ríos, quebradas, cañadas, pozos, etc.)
6.2.2.4.9 VÍAS, CLASIFICACION Y ESTADO: Describir las vías cercanas al predio, señalar si tiene frente a vías y si cuenta con vías internas y su estado.
6.2.2.4.10 CERCAS PERIMETRALES E INTERNAS: Indicar si existen cercas perimetrales y/o internas y sus materiales
6.2.2.4.11 EXPLOTACIÓN ECONOMICA Y POSIBILIDADES DE MECANIZACION: Describir el uso actual del predio y si existen posibilidades de mecanización y los factores que puede afectar esta labor.

6.2.2.4.12 REDES DE SERVICIOS: Servicios públicos que posee el predio y su calidad
6.2.2.4.13 IRRIGACIÓN: Relacionar las fuentes de irrigación del predio (distrito de riego, acequias, canalización de ríos o quebradas, etc.)
6.2.2.4.14 OTROS: Señalar posibles afectaciones por servidumbres, invasiones, etc.

6.2.2.5 CARACTERISTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCION

En general describir los materiales de cada tipo de construcción del predio.

“Por ejemplo:

A. CIMENTACION: Tipo
B. ESTRUCTURA: Tipo
C. CUBIERTA: Según sea el caso.
D. CIELO RASO: En madera, dry wall, otros.
E. PISOS: Tipo (baldosín, cerámica, cemento)
F. BAÑOS: Número de baños con que cuenta la construcción
G. ACABADOS BAÑO: Tipo de enchape, mobiliario (sanitario, lavamanos, ducha, Jacuzzi, gabinetes, otros).
H. ACABADOS MUROS: Pañete, pintura, estuco, otros.
I. CARPINTERIA MADERA: Puertas, ventanas
J. CARPINTERIA METALICA: Puertas, ventanas
K. REMODELACIONES: Si ha tenido indicar la fecha aproximada.
L. OTROS: Adicionalmente con que cuenta la construcción como piscina, sauna, otros.
M. ANEXOS: Describir cada uno de los anexos que posea el predio (corrales, cocheras, porquerizas, galpones, caneyes, silos, etc.).

6.2.2.6 METODO DE AVALUO

6.2.2.6.1 Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No.- 0620 de octubre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, así como también los métodos de comparación de mercado y el método de costo.

6.2.2.7 CONSIDERACIONES GENERALES

6.2.2.7.1 Relacionar las consideraciones bajo las cuales se realizó el avalúo.

6.2.2.8 INVESTIGACION ECONOMICA

6.2.2.8.1 INVESTIGACIÓN INDIRECTA: Se debe relacionar las ofertas comparables con el bien objeto de avalúo con el cuadro estadístico en donde se evidencie el análisis realizado para la obtención del valor.
6.2.2.8.2 INVESTIGACIÓN DIRECTA: Según sea necesario relacionar las encuestas o entrevistas a expertos profesionales inmobiliario (Resolución IGAC 620 de 2008), en la tabla se debe indicar la calidad o profesión de la persona encuestada y el número telefónico de contacto.

Nota: La entidad se reserva el derecho de hacer verificaciones a estas.

6.2.2.8.3 JUSTIFICACION y ANALISIS DEL VALOR En este capítulo se debe relatar de manera clara el análisis realizado a los datos obtenidos mediante la investigación económica tanto directa como indirecta y a los cálculos realizados para la obtención del valor tanto de terreno como de construcción.

6.2.2.8.4INVESTIGACION VALOR DE CONSTRUCCIONES Explicar de forma clara el análisis realizado para la determinación del valor de construcción para cada una de las unidades constructivas con las que cuente el predio. Por ejemplo el valor a depreciar de donde fue tomado y método de depreciación.

6.2.2.9 VALOR DE TERRENO. Explicar de forma clara el análisis realizado para la determinación del valor de terreno.

6.2.2.10 VALOR DE CONSTRUCCION: explicar de forma clara el análisis realizado para la determinación del valor de construcción para cada una de las unidades constructivas con las que cuente el predio.

6.2.2.11 ESTUDIO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE: debe anexarse un estudio fotográfico digital por cada inmueble con las siguientes características:

- Perspectivas: (i) Frente, (ii) Lateral, (iii) Interior.
- Formato: JPEG
- Tamaño Mínimo: 1024 x 768 pixeles
- Resolución Horizontal y Vertical Mínimo: 96 DPI
- Cámara Mínimo de 8 Megapixeles
- Cada fotografía debe indicar el nombre del lugar dentro del inmueble (cocina, baños) así mismo debe indicar la perspectiva.
- El nombre de la carpeta debe ser de la siguiente forma: NOMBRE DEL MUNICIPIO, DIRECCIÓN Y MATRÍCULA.

7 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

7.1.1 Obligaciones específicas

7.1.2 Realizar el avalúo comercial, de tipo corporativo, de los bienes inmuebles señalados en el objeto del contrato, de conformidad con las especificaciones técnicas señaladas en los numerales 6.1 y 6.2

7.1.3 Aportar al inicio del contrato las certificaciones de los peritos debidamente inscritos en el Registro Nacional de Avaluadores.

7.1.4 Entregar los informes de avalúo de los bienes inmuebles con la totalidad de la información requerida en el numeral 6.2.

7.1.5 Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y dado que esta es propiedad del INSTITUTO COLOMBIANO DE BIENESTAR FAMILIAR. En cumplimiento de esta obligación no podrá suministrar, facilitar o publicar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control que los requieran por escrito en el marco de las auditorías internas), ni utilizarlos para fines de terceros sin autorización expresa del ICBF.

7.1.6 Desarrollar las actividades administrativas, técnicas, jurídicas y financieras que sean necesarias para el correcto desarrollo del contrato.

7.1.7 Contar con el equipo y herramientas técnicas y administrativas que sean idóneas y adecuadas para el desarrollo del objeto contratado.

7.2 Obligaciones generales

7.2.1 Asumir la responsabilidad de todas las actividades relativas a la ejecución de las obligaciones establecidas en este contrato

7.2.2 Participar y apoyar a EL ICBF en todas las reuniones a las que éste lo convoque relacionadas con la ejecución del contrato.

7.2.3 Disponer de los medios necesarios para el mantenimiento, cuidado y custodia de la documentación objeto del presente contrato.

7.2.4 Devolver a la Dirección administrativa del ICBF los documentos y archivos que en desarrollo del contrato se le hayan entregado, y a la misma los bienes devolutivos que le fueron asignados para su custodia.

7.2.5 Colaborar con EL ICBF en el suministro y respuesta de la información correspondiente a los requerimientos que realicen los órganos de control.

7.2.6 Utilizar la imagen del ICBF de acuerdo con los lineamientos establecidos por éste. Salvo autorización expresa y escrita de las partes ningún funcionario, podrá utilizar el nombre, emblema o sello oficial de la otra parte para fines publicitarios o de cualquier otra índole.

7.2.7 Realizar los pagos al SGSS (salud, pensión y riesgos profesionales), de acuerdo con la normatividad vigente aportando los soportes de pago correspondientes.

7.2.8 Constituir y allegar a EL ICBF las garantías requeridas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del convenio.

7.3 Obligaciones del Sistema Integrado de Gestión

7.3.1 Para el eje de Política de Seguridad de la Información.

7.3.1.1 El contratista debe garantizar los procesos adecuados para la protección y confidencialidad de la información suministrada por el ICBF y por los proponentes en desarrollo del contrato.

7.3.2 Para el eje de seguridad y salud ocupacional.

7.3.2.1 El contratista debe garantizar que su personal este afiliado al Sistema de Seguridad Social y Riesgos laborales.

8 LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

Se tendrá como lugar de ejecución del contrato el territorio nacional de Colombia, teniendo en cuenta la dispersión de los inmuebles. Para efectos contractuales el domicilio será la ciudad de Bogotá D.C.

9 PLAZO DE EJECUCION

El plazo de ejecución del contrato será a partir del perfeccionamiento del mismo y hasta el 31 de Diciembre de 2016 o hasta la ejecución del valor total del contrato previsto. Lo que ocurra primero.

10 FORMA DE PAGO DEL VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato será hasta por el valor resultante de la adjudicación, incluidos todos los costos directos e indirectos asociados a la prestación del servicio, el IVA, demás impuestos de ley.

El valor del contrato se pagará por cada avalúo realizado y entregado al ICBF de conformidad con las condiciones del contrato.

Los pagos se realizarán previa presentación de la factura correspondiente y soportes, la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor y la certificación del revisor fiscal o representante legal, según corresponda, sobre el cumplimiento en el pago de los aportes parafiscales y de seguridad social de sus empleados de acuerdo con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002 y artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

El pago se realizará dentro de los Quince (15) días hábiles siguientes a la radicación de la factura y la certificación de cumplimiento, previa aprobación del PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja).

Si la(s) factura(s) no ha(n) sido correctamente elaborada(s), o no se acompañan los documentos requeridos para el pago, el término para este solo empezará a contarse desde la fecha en que se presenten debidamente corregidas, o desde que se haya aportado el último de los documentos solicitados. Las demoras que se presenten por estos conceptos serán de responsabilidad del contratista y no tendrá por ello, derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza.

Todos los pagos se realizarán conforme al PAC del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar.

11 TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE LOS RIESGOS PREVISIBLES

Con el fin de conocer los riesgos que afectarían el contrato que se pretende adelantar, tanto en aspectos favorables como adversos; y con el fin de contribuir a asegurar los fines que el estado persigue con la contratación, el ICBF ha preparado este anexo, el cual permite dilucidar aspectos que deben ser considerados en la adecuada estructuración de ofertas y planes de contingencia y continuidad del proyecto.

De este modo, corresponderá al contratista seleccionado la asunción del riesgo previsible propio de este tipo de contratación, asumiendo su costo, siempre que el mismo no se encuentre expresamente a cargo del ICBF en el Pliego de Condiciones.

Los riesgos que podrían afectar el normal desarrollo de las actividades previstas en esta contratación se detallan en el Anexo No. **1** – Matriz de tipificación, valoración y asignación de riesgos, elaborada de acuerdo con la metodología de conformidad con la metodología propuesta por Colombia Compra Eficiente (CCE) detallada en el "Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Proceso de Contratación".

12 ANEXOS

Anexo No. 1: Matriz de Identificación, valoración y asignación de riesgos.
Anexo No. 2: Listado de bienes para la realización de avalúo comercial.

13 ACEPTACION CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS TECNICOS

Señor proveedor o contratista potencial: Al remitir cotización y/o propuesta, usted está aceptando que la misma cumple con la totalidad de los requerimientos incluidos en el presente documento y que incluye la totalidad de costos y gastos, directos e indirectos, así como los impuestos, asociados a la ejecución del contrato. Así mismo, que en caso de resultar adjudicatario del proceso de selección correspondiente, podrá prestar el servicio y/o entregar el bien, con las condiciones técnicas descritas en el presente documento.

14 APROBACIONES ICBF

Concepto	Nombre y apellidos	Cargo – Dependencia	Firma
Elaboró	Jaime Eduardo Mosquera E.	Contratista – Gestión de Bienes	
Revisó	Adriana del Pilar Collazos	Contratista – Gestión de Bienes	
Aprobó	Jaime Eduardo Rincon Cerón	Director Administrativo	