

ANEXO No. VII

REQUISITOS para el adecuado y satisfactorio cumplimiento del objeto a contratar, el proponente deberá observar las condiciones descritas a continuación, y para tal efecto los proponentes deberán ofrecer y señalar en su propuesta técnica, su manifestación expresa de ofrecer lo que se describe más adelante: En consecuencia, el proponente debe indicar el **FOLIO** de la propuesta donde esta descrito y de otra parte seleccionar según corresponda en cada uno de los ítems que se describen en el siguiente cuadro y ser suscrito por el Representante Legal

Marque con una X y especifique el folio según el siguiente cuadro. Las manifestaciones contrarias a los requerimientos de los presentes términos de referencia se entenderán por no escritas.

No.	DESCRIPCIÓN	SI ACEPTO (FOLIO)	NO ACEPTO
1	Aplicar la metodología de avalúos para inmuebles, bajo las normas internacionales NIC – SP (Sector Público) / IFRS y las normas internacionales de valuación IVS.		
2	<p><u>Los avalúos se realizarán teniendo en cuenta:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Lo establecido en las normas NIC 16; NIC40; NIF5, por componentes (Terrenos – Construcciones – Acabados) y observando la Resolución 620 de 2008 del IGAC (o la que la modifique) y requerimientos del Plan de Ordenamiento Territorial POT vigente en cada ciudad o municipio, afectaciones, localización, Urbanismo, como también el Potencial de Desarrollo en la ciudad o municipio. ✓ El método y enfoque para determinar los valores razonables y vida técnica remanente con base en la NIIF 13. Así mismo y para aquellos inmuebles especiales (interés cultural, patrimonio) se debe aplicar el método de valor por reposición o reconstrucción. 		
3	En los informes se debe observar las normas técnicas específicas adecuadas al inmueble objeto de cada avalúo según los parámetros contenidos y definidos por la Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuadora y el servicio de Avalúos del Registro Nacional de Valuadores de Fedelonjas – Registro Nacional de Avaluadores y el ICONTEC, las cuales están diseñadas y elaboradas en concordancia con las Normas Internacionales de Valuación IVS.		
4	El avalúo debe prepararse de forma imparcial, por escrito, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.		
5	El avalúo debe ser transparente, expresando todas las limitaciones y revelar todos los criterios técnicos que se hayan tenido en cuenta para la ejecución del objeto de la invitación.		

No.	DESCRIPCIÓN	SI ACEPTO (FOLIO)	NO ACEPTO
6	El informe de avalúo debe contener una clasificación según el bien que corresponda de una misma clase y sus características		
7	El avalúo debe ser realizado por peritos de comprobada idoneidad profesional de cualquiera de las siguientes áreas del conocimiento: i) Arquitectura o ii) ingeniería o iii) economía , cada una de ellas con especialización o diplomado en avalúos de inmuebles bajo NIC – SP/IFRS y experiencia comprobada de cinco años en avalúos de inmuebles después del grado profesional y tres años en avalúos de inmuebles bajo NIC – SP/IFRS después del grado como profesional que cuente con su respectiva inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores de la Superintendencia de Industria y Comercio y IV) adicionalmente un (1) profesional del derecho.		
8	Realizar para la ejecución del objeto del contrato visita técnica de campo a cada uno de los inmuebles objeto de avalúo.		
9	<p>INFORMACIÓN QUE DEBE CONTENER EL INFORME DE AVALÚO PARA CADA UNO DE LOS BIENES INMUEBLES Y DERECHOS DE PROPIEDAD DE PROCOLOMBIA.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Datos del inmueble con la siguiente información:</u> Dirección, ciudad, departamento, tipo de inmueble, análisis económico de la zona, factores en la determinación del avalúo, valores adoptados, separando área construida de lote y coeficiente de propiedad horizontal para los inmuebles que se encuentren bajo este régimen, usos del suelo y documentos tenidos en cuenta para el avalúo. • <u>Titulación con la siguiente información:</u> Propietario del inmueble, Títulos (s) de adquisición, número de matrícula inmobiliaria, número catastral, clase de predio. • <u>Características Generales del Sector con la siguiente información:</u> Delimitación del Sector, vías de acceso, espacio público, actividades predominantes, infraestructura de servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, estrato socio económico y reglamentación o normatividad urbanística, actividad socioeconómica (Turístico, comercial e industrial). • <u>Características específicas del predio con la siguiente información:</u> Áreas del lote de terreno y de la(s) construcción (es), según el caso específico, linderos, colindancias, servidumbres, afectaciones, servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, descripción física y características del terreno, de la(s) construcción (es) e infraestructura analizando su estado actual, estado de conservación, limitaciones y actividad económica predominante en el sector. • <u>Vida útil esperada de los inmuebles con la siguiente información:</u> Donde se relacionen todas las características 		

No.	DESCRIPCIÓN	SI ACEPTO (FOLIO)	NO ACEPTO
	<p>técnicas del inmueble objeto de avalúo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avaluó del inmueble con la siguiente información: Valor de reposición, el valor resultante del avalúo, la vigencia en tiempo del avalúo, las fuentes y los cálculos respectivos, Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico de conformidad con la normatividad que aplique IGAC. • Registro fotográfico con la siguiente información: Que identifique el predio y las mejoras objeto del avalúo. • Actualización de Plano de localización del inmueble con la siguiente información: Con identificación de área construida y áreas libres soportadas con carta catastral y demás documentos necesarios. • Estudio de títulos para cada uno de los bienes inmuebles objeto del avalúo. • Certificado de avalúo comercial expedido y suscrito por el oferente a quien se le adjudique la invitación. 		
10	<p>ENTREGABLES: El proponente seleccionado con quien se suscriba el respectivo contrato, deberá presentar un informe final que contenga:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Un (1) informe técnico en medio físico y magnético formato Excel ✓ Anexos: Registro fotográfico, plano de localización del inmueble y copia de la documentación sobre titulación, para cada uno de los bienes inmuebles a avaluar, certificado de avalúo comercial, indicar el método de valoración aplicado bajo IVS para los bienes inmuebles objeto de avalúo, estudio de títulos. ✓ Metodología IVS utilizada para el cálculo de los valores bajo normas técnicas internacionales NIC – SP/IFRS. ✓ Valor de reconstrucción a nuevo (construcciones), es decir que costo tiene el inmueble en caso de volver a reconstruirlo a hoy (Lo anterior para efectos de pólizas de seguros). Aplica para aquellos bienes donde PROCOLOMBIA es propietario en un 100 % del inmueble (Excluyendo propiedad Horizontal). Información de los numerales 1.9.1 y 1.9.2 de la presente invitación 		

FIRMA del Representante Legal
NOMBRE: