

ICFES

**ANEXO TECNICO
AVALUO DE RENTA**

Julio de 2012

Contenido

1. ANTECEDENTES.....	3
2. NECESIDAD.....	3
3. SERVICIOS Y PRODUCTOS A CONTRATAR	3
4. CONDICIONES, ESPECIFICACIONES, DEFINICIÓN TÉCNICA DEL SERVICIO DE AVALUO DE RENTA.....	3
4.1. ESPECIFICACIONES PARA REALIZAR EL AVALUO DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES	4
4.2. INFORMACION PARA REALIZAR EL AVALUO DE RENTA.....	4
4.3. ENTREGABLES DEL PROYECTO.....	5
4.4. PLAZO PARA LA ENTREGA DEL AVALUO.....	6

	ANEXO TECNICO AVALUO DE RENTA	Código:
		Versión: 3.0
		Página 3 de 6

1. ANTECEDENTES

El ICFES es propietario de unas oficinas ubicadas en la Calle 19 # 6-68, Edificio Ángel en la ciudad de Bogotá, identificadas con las matrículas inmobiliarias Nos. 50C-479566 oficina 404; 50C-479567 oficina 405; 50C-132625 correspondiente al piso 17 y 50C-130814 correspondiente al piso 18.

Actualmente en estas oficinas funciona el Centro Nacional de Acreditación CNA del Ministerio de Educación Nacional y existe la posibilidad de negociar con éste Ministerio el arrendamiento de dichas oficinas.

2. NECESIDAD

Con el fin de optar por el arrendamiento de las oficinas de propiedad del ICFES es indispensable establecer una tarifa de arrendamiento, para tal efecto es necesario contratar el servicio de una persona natural o jurídica que realice el avalúo de renta para la posible negociación con el Ministerio de Educación Nacional.

3. SERVICIOS Y PRODUCTOS A CONTRATAR

Realizar del avalúo de renta de las oficinas ubicadas en el Edificio Ángel de propiedad del ICFES

4. CONDICIONES, ESPECIFICACIONES, DEFINICIÓN TÉCNICA DEL SERVICIO DE AVALUO DE RENTA

A continuación detallamos los requisitos mínimos para proveer el servicio de avalúo de renta de los bienes inmuebles de propiedad del ICFES, de conformidad con las características técnicas y especificaciones que se indican a continuación, aplicando las metodologías y procedimientos técnicos avalados y reconocidos para este tipo de cálculos, de conformidad con la normatividad aplicable para tal efecto.

	ANEXO TECNICO AVALUO DE RENTA	Código:
		Versión: 3.0
		Página 4 de 6

4.1. ESPECIFICACIONES PARA REALIZAR EL AVALUO DE RENTA DE LOS BIENES INMUEBLES

La entidad evaluadora persona natural o jurídica que realice el avalúo debe demostrar ser miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá y realizar los análisis respectivos para determinar el avalúo de renta de los bienes inmuebles, aplicando las normas, procedimientos, parámetros y criterios reconocidos y avalados por las autoridades competentes, con el propósito de obtener la elaboración precisa y real del avalúo de renta de dichos bienes inmuebles.

- Oficinas de propiedad del ICFES, ubicadas en la Calle 19 # 6-68, Edificio Ángel en la Ciudad: Bogotá, D. C.

- Oficina 404 con área de 168,05 M2 aprox.
- Oficina 405 con área de 37,52 M2 aprox.
- Oficina 1700 con área de 554,50 M2 aprox.
- Oficina 1800 con área de 561 M2 aprox.
- Uso comercial

4.2. INFORMACION PARA REALIZAR EL AVALUO DE RENTA

Para la realización del avalúo de renta, el ICFES suministra al contratista los siguientes documentos:

- Fotocopia simple de la escritura de propiedad de cada uno de los inmuebles.
- Fotocopia simple de los certificados de tradición y libertad de los inmuebles.
- Fotocopia simple del formulario de pago de impuestos de cada uno de los inmuebles.

	ANEXO TECNICO AVALUO DE RENTA	Código:
		Versión: 3.0
		Página 5 de 6

- En caso de requerirse el reglamento de propiedad horizontal, está disponible para consulta del contratista en la administración del Edificio Ángel.

4.3. ENTREGABLES DEL PROYECTO

El servicio y producto que deberá entregar al ICFES el contratista evaluador deberá contener, como mínimo, los siguientes elementos, suscritos con la respectiva firma y el Número de Registro y Credencial del Registro Nacional de Avaluadores:

- Indicación de la clase de avalúo que se realiza
- Identificación y descripción de los bienes evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del espacio, las dependencias, los acabados y, comentarios relacionados con la estructura.
- Información jurídica y de titulación. Deberá relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
- Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre la expectativa de renta.
- Descripción de servicios y estado de la infraestructura de servicios.
- Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto, etc.
- Tendencia de la oferta y la demanda
- Las afectaciones, disponibilidad de servicios, desarrollo actual y futuro de la zona, factores de comerciabilidad.
- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- Metodología(s) que conforme a la normativa vigente sea aplicable a los avalúos de renta. Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
- Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

	ANEXO TECNICO AVALUO DE RENTA	Código:
		Versión: 3.0
		Página 6 de 6

- Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio.
- Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.
- La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
- Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
- Resultado del avalúo se debe presentar un estudio de avalúo de renta, en físico (no empastado) y en magnético
- Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos arquitectónicos, documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.

4.4. PLAZO PARA LA ENTREGA DEL AVALUO

El proponente deberá indicar en su propuesta la fecha máxima de presentación del informe de avalúo de renta, que no podrá ser superior a 10 días hábiles. La ejecución se iniciará de conformidad con lo indicado en la Cláusula que corresponde a perfeccionamiento y legalización.