Ciudad y fecha:	San Andrés – Islas, 10 de octubre de 2018
Dependencia generadora:	Escuadrón de Apoyo Logístico

CAPÍTULO 1. ESTUDIO DE NECESIDAD

1.1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

A. Descripción de la necesidad:

El Grupo Aéreo del Caribe ha identificado la necesidad de realizar EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR RED GROUND DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS - COSTADO SUR CABECERA 06 DEL AEROPUERTO, DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

B. Razones que justifican la conveniencia y oportunidad de la contratación para efectos de satisfacer la necesidad (objetivos Generales y Específicos, Porque y Para que se contrata):

Se requiere efectuar el avalúo comercial de doce (12) predios, teniendo en cuenta el proyecto de traslado de las instalaciones de la Unidad, debido a la necesidad expuesta por la Aeronáutica Civil con respecto a la ampliación del aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla, la cual se encuentra expuesta en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Isla de San Andrés, Decreto 235 del 2003, Articulo 223, que trata sobre la Expansión Aeroportuaria.

Lo anterior, teniendo en cuenta que dicho Plan de Ordenamiento Territorial, propende por la recuperación de la memoria colectiva y los hitos urbanos, como elementos que estructuran la identidad histórica, cultural e institucional de la Isla, se establece que el proyecto de expansión de la plataforma del aeropuerto inserto dentro del Plan de ampliación o expansión propuesto por la Aeronáutica Civil, en el evento de llevarse a cabo, previos estudios técnicos, sociales, urbanos y ambientales correspondientes, se efectúa hacia las zonas colindantes de Sarie Bay, Red Ground y Rock Ground (costado norte en 160 mts desde el eje de la pista principal) para la vía carreteable, y un aumento en 8 mts de la protección del costado Sur (Cr. 13): en ningún caso se permitirá expansión hacia la manzana No. 015 del IGAC.

Por otro lado, se contempla el traslado de todas las instalaciones (concentración militar) de la Fuerza Aérea Colombiana – FAC – hacia la parte sur de la pista en el costado oriental, proyectando rampa de estacionamiento, hangares, estructura de servicios y vivienda de oficiales con miras a establecer el Grupo Aéreo en el sector de Long Ground.

En vista de lo anterior, el señor Coronel MARIO ALEJANDRO ESPINOSA BERNAL, Comandante del Grupo Aéreo del Caribe presentó el estudio de estado mayor del 23 de noviembre de 2017 que tiene como asunto Necesidad de traslado de las Instalaciones del Grupo Aéreo del Caribe.

Del mismo se destaca lo siguiente:

...

2. FACTORES RELACIONADOS CON EL PROBLEMA

a. Hechos: Las bases para los mismos se desarrollan en el estudio y sus anexos. Sin embargo, los mismos se pueden simplificar en:

i. Las instalaciones propias en las que el GACAR desarrolla su misión operacional corresponde a un hangar de menos de 0,4 hectáreas. La parte administrativa se encuentra en instalaciones en calidad de comodato que imposibilita mejoras y crecimiento.

ii. La operación militar aeronáutica de rampa comparte espacio con la aviación civil. Esto, además de ser restringido a la luz de las normatividades OACI y FAA, cercena la independencia, reserva y capacidad de la operación de la Aviación de Estado.

iii. Todas las proyecciones prospectivas del Caribe, generan escenarios de tensión geopolítica, amenazas transnacionales y retos de seguridad y defensa en el departamento más grande de Colombia. Mantener la presencia institucional de la Fuerza Aérea Colombiana en la isla no solo es obligatorio por misión, sino estratégicamente imperativo. (Pág. 1 a 2)

...

4. Conclusiones

e. El estudio de estado mayor determina que la opción de "comprar terrenos y migrar la operación militar al costado norte de la cabecera 06." es la más conducente, factible y aceptable, a la luz de criterios operacionales, sociales, ambientales y de seguridad física. (Pág. 10)

Los predios a los que se requieren efectuar los avalúos se encuentran identificados con los registros catastrales número 10001600004000, 10001600005000, 10001600006000, 10001600007000, 10001600008000, 10001600009000, 10001600010000, 10001600011000, 10001600012000, 10001600013000, 10001600014000, 10001600015000.

Por lo anterior y con el ánimo de dar inicio al proyecto de traslado de la Unidad se requiere realizar todo un proceso de avalúos comerciales de todos los predios que deben ser comprados y/o afectados, con el fin de llevar a cabo la adquisición de los mismos. Estos predios se encuentran plenamente identificados en el sector de Red Ground de la isla de San Andrés, costado sur de la cabecera 06 de la pista del aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla. Mencionados predios tendrán un avalúo comercial que cumplirá con las normas y leyes que rigen la materia (Decreto 1420 de 1998, Resolución 620-2008 del IGAC, NIF entre otras).

La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Es importante destacar que en la vigencia 2017 se realizó el avalúo de estos predios, los cuales fueron entregados el día 12 de septiembre de 2018, sin embargo de acuerdo con el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 422 de marzo 08 de 2000 y con el artículo 19 del Decreto 1420 de junio 24 de 1998, expedidos por el Ministerio de Desarrollo Económico, el mismo tenía una vigencia de un (1) año a partir de la fecha de expedición del informe, siempre que las condiciones extrínsecas e intrínsecas que puedan afectar el valor se conserven.

Por esta razón se requiere realizar nuevamente los avalúos, con el fin de actualizarlos y poder seguir adelante con el proyecto de traslado de la base.

C. Dependencia y grupo de personas que requieren el producto a contratar:

El Departamento de Planeación, teniendo en cuenta que finalmente el servicio a contratar es dirigido a todo el personal orgánico del Grupo Aéreo del Caribe.

1.2. OBJETO A CONTRATAR

EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR RED GROUND DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS - COSTADO SUR CABECERA 06 DEL AEROPUERTO, DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.

1.3. CONDICIONES GENERALES DEL CONTRATO A CELEBRAR

Plazo de ejecución	El plazo de ejecución del contrato se contará desde la fecha de firma del acta de inicio hasta el día **01 de diciembre 2018.**
Lugar de ejecución	Los avalúos comerciales se debe efectuar a los predios ubicados en el sector RED GROUND de la isla de San Andrés, costado sur oriental de la cabecera 06 de la pista del aeropuerto Gustavo Rojas Pinilla.
Forma de pago	EL MINISTERIO realizará un único pago por el valor total del contrato con cargo al PAC del mes de **DICIEMBRE y/o cuentas por pagar, pagaderas dentro del primer trimestre del año 2019**. El pago en las fechas establecidas estará sujeto a **previa** aprobación de PAC por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público. La forma de pago establecida no será obstáculo para que una vez cumplida la entrega a satisfacción, **EL MINISTERIO** pueda efectuar el pago con anterioridad, si llegare a existir disponibilidad de recursos en el PAC y así lo acepta **EL CONTRATISTA**. El desembolso se efectuará, previo el cumplimiento de los trámites administrativos, sin necesidad de modificar el presente contrato y mediante decisión unilateral del **MINISTERIO**. En todo caso, el pago del valor del contrato se subordina a las apropiaciones y disponibilidades presupuestales de la vigencia fiscal del año 2018.

1.4. ADJUDICACIÓN

Total	X
Parcial por ítem	
Parcial por lote	

1.5 ANÁLISIS DE RIESGO

Anexo Matriz de Riesgo implementada por Colombia Compra Eficiente.

CAPÍTULO 2. ESTUDIO TÉCNICO

2.1. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

2.1.1. Ficha Técnica:

FICHA TÉCNICA
EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR RED GROUND DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS - COSTADO SUR CABECERA 06 DEL AEROPUERTO, DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

1. Identificación Adicional Requerida

Los predios a los que se requieren efectuar los avalúos se encuentran identificados con los registros catastrales número 10001600004000, 10001600005000, 10001600006000, 10001600007000, 10001600008000, 10001600009000, 10001600010000, 10001600011000, 10001600012000, 10001600013000, 10001600014000, 10001600015000.

2. Unidad de Medida

Metros cuadrados

3. Calidad Mínima / Patrones de Desempeño Mínimos

I. Para desarrollar el objeto contractual el contratista debe suministrar lo siguiente:

- El avalúo comercial cumplirá con las normas y leyes que rigen la materia (Resolución 620-2008 del IGAC, NIF entre otras) y contendrá:

  - ✓ Plena identificación y ubicación de los predios (manzana catastral en la cual se localicen los predios objeto del presente estudio, cédulas catastrales y fichas prediales de cada uno de los predios expedidas por el IGAC)
  - ✓ Certificados de usos del suelo, para cada uno de los predios, expedido por la Oficina de Planeación de San Andrés.
  - ✓ Información catastral
  - ✓ Análisis técnico
  - ✓ Metodología utilizada
  - ✓ Registro fotográfico
  - ✓ Documentos con titularidad de los actuales propietarios
  - ✓ Certificados de catastro
  - ✓ Certificados de matrículas inmobiliarias
  - ✓ Identificación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es apropiado para el propósito pretendido.
  - ✓ Explicación de la metodología utilizada.
  - ✓ Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
  - ✓ Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
  - ✓ Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
  - ✓ El valor resultante del avalúo.
  - ✓ La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
  - ✓ 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 lleva la Superintendencia de Industria y Comercio.
  - ✓ Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
  - ✓ Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que

se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.

- ✓ Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
- ✓ Entregar en medio físico y en medio magnético el resultado del avalúo.
- ✓ Deberá anexar la Ficha Predial.
- ✓ En el caso de existir inconsistencias en áreas físicas con respecto a los Certificados de Libertad, se deberá hacer un informe con el análisis de las novedades evidenciadas y las acciones a seguir por cada novedad presentada.

II. Obligaciones del contratista:

El contratista debe garantizar que sus avalúos estarán sujetos en los siguientes criterios:

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

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 e el resultado el avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían.

Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas en el correspondiente Registro Nacional de Avaluadores.

En todo caso el contratista deberá ajustarse al procedimiento y demás criterios establecidos en el Decreto 620 de 2008 y demás normas concordantes.

Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y dado que esta es prioridad de la Fuerza Aérea Colombiana no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa de la Fuerza Aérea Colombiana

III. Otras condiciones necesarias de acuerdo con la modalidad de selección y el objeto a contratar:

La oferta deberá ser abonada por un profesional idóneo, Ingeniero Catastral y Geodesta, especialista en Avalúos con Registro Abierto de Avaluadores RAA vigente, en cumplimiento de la Ley 1673/2013.

Por lo anterior, se deberá anexar con la propuesta copia del formato de registro de inscripción en el Registro Nacional de Avaluadores del profesional que abona la oferta, en la especialidad de Avaluadores urbanos.

2.1.2. Codificación en el Clasificador de Bienes y servicios:

La clasificación UNSPSC del objeto del contrato a celebrar se encuentra plenamente detallada en el Certificado del Plan de Adquisiciones anexo al presente documento.

2.1.2.1 Número de Material SAP y Número de Activo Fijo: (Cuando aplique)

Descripción del Elemento	No. de Material SAP	No. de Activo Fijo
N/A	N/A	N/A

2.1.3. Visita al lugar de ejecución:

Sí	
No	
N/A	X

No se considera necesario pactar una visita, como quiera que la información general de los predios a avaluar se encuentran relacionados en las cedulas catastrales y con el avaluó comercial del mismo se establecerán los aspectos necesarios para el cumplimiento del objeto contractual.

2.1.4 Cantidad del producto a contratar y adquisición últimos años en la FAC

Producto a contratar	Cantidad autorizada CPA	Adquisiciones últimos años en concordancia con la consulta SILOG					
		2015		2016		2017	
		CANT.	VALOR UNITARIO	CANT.	VALOR UNITARIO	CANT.	VALOR UNITARIO
AVALÚOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL SECTOR RED GROUND	1	0	$0	0	$0	1	$17.520.000

Nota: Se deberá anexar el pantallazo de consulta en el SILOG. En el caso que no se evidencien existencias, el almacenista deberá certificarlo. (SOLO APLICA PARA ADQUISICIONES DE BIENES).

2.2. REQUISITOS HABILITANTES TÉCNICOS

2.2.1. Experiencia:

El oferente deberá adjuntar certificaciones de experiencia en la ejecución de contratos similares al objeto contractual emitidas por la entidad contratante, en las que se certifique la realización del objeto contractual, cuya sumatoria sea igual o superior a 25 SMLMV.

Las certificaciones de experiencia deben ser expedidas por las Entidades Contratantes de los proyectos y debe incluir: Objeto del Contrato, Entidad contratante, dirección, teléfonos, constancia de recibo a satisfacción, monto del contrato, tiempo de ejecución, fecha de inicio y fecha de finalización.

El Contratista deberá anexar las certificaciones solicitadas anteriormente.

En caso de anexar copia de los contratos para acreditar experiencia, se deberá anexar la copia del acta de liquidación o de recibo a satisfacción final, donde consten los valores ejecutados.

Código del Clasificador de Bienes	Cuantía en S.M.M.L.V.
N/A	N/A

2.2.2. Otros:

N/A

CAPÍTULO 3. ESTUDIO DEL SECTOR

3.1. ASPECTOS GENERALES

3.1.1 Económico

La actividad económica está dividida en **sectores económicos.** Cada sector se refiere a una parte de la actividad económica cuyos elementos tienen características comunes, guardan una unidad y se diferencian de otras agrupaciones. Su división se realiza de acuerdo a los procesos de producción que ocurren al interior de cada uno de ellos.

División según la economía clásica

Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía son los siguientes:

- Sector primario o sector agropecuario.
- Sector secundario o sector Industrial.
- Sector terciario o sector de servicios.

El presente proceso afecta el sector terciario o de servicios. El sector terciario, es aquel actividad que ofrece bienes y servicios al consumidor fina, incluye todas aquellas actividades que no produzcan mercancía en sí pero igualmente son necesarias para el funcionamiento de la economía.

Este tercer sector terciario se considera no productivo, puesto que no produce bienes tangibles, sin embargo, construye a la formación del ingreso y el producto nacional.

3.1.2. Técnico

PERFIL DEL OFERENTE:

Persona natural o jurídica legalmente constituida en Colombia, que ofrezca las mejores condiciones en la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles, que cuente con los elementos y personal idóneo con acreditación y registro activo e inscrito en la categoría inmuebles urbanos. Y así cumplir con lo requerido por el GACAR en el término establecido para ello, además debe demostrar una amplia experiencia relacionada con el objeto a contratar y sobre todo capacidad para contratar; que el representante legal este facultado para contratar; y que haya ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones para contratar, derivadas de la ley.

Para la realización del avalúo se deberán tener en cuenta los métodos aceptados por la normatividad que rige la materia. Se tendrá en cuenta la norma de uso del suelo para el inmueble, según el acuerdo vigente.

El encargo valuatorio se deberá asignar a un Ingeniero con experiencia en Avalúos y sector inmobiliario y un ingeniero civil con amplia experiencia en valoración de construcciones.

El trabajo parte de la inspección física al inmueble, por parte de los peritos expertos. Investigación de mercado del sector, análisis y determinación del valor de terreno. Para la valoración de las construcciones se empleará el Método de Análisis de Precios Unitarios o similar que constituyan una fuente fiable para la determinación del valor del inmueble.

Se hará entrega de un informe valuatorio en el que se discriminará los valores de terreno, construcciones y anexos si presenta el inmueble.

3.1.3. Regulatorio

NORMATIVA APLICABLE A LA ENTIDAD.

En cumplimiento de los principios y postulados contenidos en el artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993, en la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, el Decreto 1082 del 2015, procede a efectuar el estudio de conveniencia y oportunidad, o estudios previos para que la entidad, adelante el proceso de contratación.

El presente proceso de selección y el contrato a suscribir como resultado del mismo, estarán sometidos a la legislación y jurisdicción colombiana y se rigen por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto No. 1082 de 2015, las demás normas que las complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen el objeto del presente proceso de selección.

La selección del contratista se adelanta mediante la modalidad de selección de mínima cuantía, teniendo en cuenta que la contratación no excede el 10% del presupuesto de la entidad contratante, independientemente del objeto.

NORMATIVA APLICABLE A LA ACTIVIDAD DEL CONTRATISTA.

- El contratista a presentarse a esta Invitación Publica deberá cumplir con lo establecido en la Ley 1420 de 1998; por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

- La Resolución No. 620 del 23 de Septiembre 2008 emitida por el Instituto geográfico Agustín Codazzi "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".

- Ley 1673 del 19 de julio de 2013, "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones".

- Adicionalmente, se debe tener en cuenta que el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina **tiene una regulación especial**, que establece una limitación a los derechos de circulación y residencia en aras del control de la densidad en las Islas, por el alto índice de densidad demográfica con lo cual se ha dificultado el desarrollo de las comunidades humanas en las Islas.

  Por lo anterior, se expidió el Decreto 2762 del 13 de diciembre de 1991 "Por medio del cual se adoptan medidas para controlar la densidad poblacional en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina", el cual establece una serie de requisitos que se deben cumplir en caso de no ser residente de la Isla si se pretende ingresar a la misma.

  Por lo anterior, en caso de que el contratista no sea residente de la Isla, deberá dar estricto cumplimiento a lo allí consignado.

- Igualmente se tiene una regulación especial de exclusión del impuesto sobre las ventas, contemplado en el Artículo 22 de la ley 47 de 1993, que establece:

  Ley 47 de 1993 "Por la cual se dictan normas especiales para la organización y el funcionamiento del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina", en su artículo 22, literal i), enuncia que:

  ARTICULO 22. Exclusión del impuesto a las ventas. La exclusión del régimen del impuesto a las ventas se aplicará sobre los siguientes hechos:

  a) La venta dentro del territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos en él;
  b) Las ventas con destino al territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos o importados en el resto del territorio nacional, lo cual se acreditará con el respectivo conocimiento del embarque o guía aérea;
  c) La importación de bienes o servicios al territorio del Departamento Archipiélago, así como su venta dentro del mismo territorio;
  d) La prestación de servicios destinados o realizados en el territorio del Departamento Archipiélago.
  e) La circulación, operación y venta dentro del departamento archipiélago de los juegos de suerte y azar y las loterías.

3.2. ESTUDIO DE LA OFERTA

a. ¿Quién ofrece el bien o servicio?

Para seleccionar el contratista que ejecute las actividades necesarias y realizar el avalúo de los bienes inmuebles, se tuvo en cuenta que están autorizados el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y personas naturales o jurídicas debidamente inscritas en la Superintendencia de Industria y Comercio y ser miembros de la Lonja Propiedad Raíz de San Andrés y Fedelonjas con sujeción a los requisitos de idoneidad profesional, solvencia moral, independencia y responsabilidad.

En el departamento de San Andrés existe una agremiación, llamada Corporación Lonja de Propiedad Raíz San Andrés y Providencia, conformada desde el 20 de febrero del año 1998, dentro de sus objetivos está el de colaborar con las entidades públicas en lo relacionado con el desarrollo del sector inmobiliario y presentar todas las iniciativas y sugerencias que considere útiles al respecto.

Esta corporación está conformada por: una administración general de miembros activos, junta directiva y el representante legal.

Sin embargo, en cumplimiento de la 1673 del 19 de julio de 2013, es claro que los avaluadores inscritos ante el Registro Abierto de Avaluadores podrán ejercer su actividad en todo el territorio nacional y como quiera que no se trata de un avalúo corporativo, en el presente proceso podrán participar todas las personas naturales o jurídicas que se encuentren inscritas en el RNA, y las ofertas deben ser abonadas por un profesional idóneo, Ingeniero Catastral y Geodesta, especialista en Avalúos con Registro Abierto de Avaluadores RAA vigente.

b. Cotizaciones, precios históricos, otros:

Para efectos de contar con información del mercado respecto del valor requerido, la Fuerza Aérea Colombiana tuvo en cuenta en primer lugar el valor del contrato No. 036-00-N-GACAR-ESALO-2017, toda vez que el objeto contractual del mismo fue el avalúo de estos inmuebles y es una fuente que permite determinar con mayor certeza el valor del contrato.

Igualmente solicitó a la empresa GEOVALORES SAS cotización obteniendo el siguiente resultado:

Producto a contratar	Cant.	VLR. CTO. 036-00-N-GACAR-ESALO-2017	GEOVALORES SAS	PROM
AVALÚOS BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL SECTOR RED GROUND	1	$18.236.568 *	$18.900.000	$18.568.284

*El valor de este contrato fue de $17.520.000 y al mismo se le calculo el 4.09% del valor del IPC 2017, obteniendo este valor.

3.3. ESTUDIO DE LA DEMANDA

3.3.1. ¿Cómo ha adquirido la Entidad Estatal en el pasado el bien, obra y/o servicio?

3.3.2 ¿Cómo adquieren las Entidades Estatales y las empresas privadas el bien, obra y/o servicio?

a) <u>Procesos objetos similares:</u>

Revisados los archivos del SECOP se ha sustraído la siguiente información que indica los procesos contractuales con objetos similares al del presente proceso contractual y que a la vez indican los posibles proveedores que pueden participar dentro de este proceso de selección de contratista:

Entidad	FUERZA AÉREA COLOMBIANA - GACAR	FUERZA AÉREA COLOMBIANA - GACAR	INSTITUTO TECNOLOGICO METROPOLITANO - MEDELLIN	INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI (IGAC)
Plazo en días	40	41	30	334
Modalidad de selección	CONTRATACIÓN MÍNIMA CUANTÍA	CONTRATACIÓN MÍNIMA CUANTÍA	CONTRATACIÓN MÍNIMA CUANTÍA	CONTRATACIÓN DIRECTA
Objeto del contrato	EL AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE PERTENECIENTE AL GRUPO AÉREO DEL CARIBE, UBICADO EN	EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR RED GROUND DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS - COSTADO SUR	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES (EDIFICACIONES Y	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA REALIZAR AVALÚOS A BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES A

	SAN ANDRÉS - ISLA, SEGÚN ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	CABECERA 06 DEL AEROPUERTO, DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	TERRENOS) DEL ITM DE LAS SEDES DE ROBLEDO Y PRADO, APLICANDO LA METODOLOGÍA Y NORMAS VIGENTES PARA LA PRÁCTICA DE AVALÚOS, DE ACUERDO CON LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS.	NIVEL REGIONAL, REALIZAR INVESTIGACIÓN DE MERCADO A NIVEL REGIONAL, ASÍ COMO REALIZAR CONTROL DE CALIDAD A LOS INFORMES DE AVALÚOS COMERCIALES A NIVEL REGIONAL.
Contratista	ASESORÍAS VEGA MARTINEZ S.A.S.	GEOVALORES SAS	CORPORACION AVALUOS- LONJA INMOBILIARIO	INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC
Cantidad Adquirida	1	1	1	1
Unidad de medida	GLOBAL	GLOBAL	GLOBAL	GLOBAL
Valor unitario sin IVA	$7.649.100	$17.520.000	$7,889,319	$55,524,000.00
Valor total sin IVA	$7.649.100	$17.520.000	$7,889,319	$55,524,000.00
Forma de pago	EL MINISTERIO realizara un único pago por el valor total del contrato con cargo al PAC del mes de septiembre de 2018.	EL MINISTERIO realizara un único pago por el valor total del contrato con cargo al PAC del mes de noviembre de 2017.	SE REALIZARA UNICO PAGO DENTRO DE LOS (30) DIAS SIGUIENTES, PREVIO A RECIBO DE SATISFACCIÓN DE LOS PRODUCTOS OBJETO DEL CONTRATO Y PRESENTACIÓN DE LA FACTURA	EL PAGO DE LAS SUMAS DE DINERO QUE IMPLICA EL PRESENTE CONTRATO, SERÁ CUBIERTO POR EL PRESUPUESTO DEL INSTITUTO DE LA ACTUAL VIGENCIA, SEGÚN EL CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL SIIF NO 29515 DEL 16 DE ENERO DE 2015, POSICIÓN CATALOGO DE GASTO C-450-1003-4-0-3-5101, RECURSO 20, DEPENDENCIA 0510 CATASTRO AVALÚOS, DISCRIMINADOS ASÍ: $40.524.000 POR CONCEPTO DE HONORARIOS Y $15.000.000 POR CONCEPTO DE GASTOS DE MANUTENCIÓN, ALOJAMIENTO Y TRANSPORTE TERRESTRE.
Oferentes participantes en el proceso	ASESORÍAS VEGA MARTINEZ S.A.S.	GEOVALORES SAS LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE SAN ANDRES, PROVIDENCIA Y SANTA CATALINA	JUAN CARLOS BENAVIDES PINEDA CORPORACION AVALUOS VALORAR S.A.	INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI - IGAC
Lugar de entrega	SAN ANDRÉS ISLA	SAN ANDRÉS ISLA	INSTITUTO TECNOLOGICO METROPOLITANO, SEDES DE ROBLEDO Y PRADO	CIUDAD DE BOGOTA EN LA SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO

CAPÍTULO 4. ESTUDIO ECONÓMICO

4.1. REQUISITOS HABILITANTES ECONÓMICOS

4.1.1. Capacidad financiera y Organizacional (Verificar si Aplica de acuerdo con el objeto y las condiciones contractuales):

En razón al monto del contrato a celebrar, y a la forma de pago establecida en el contrato, en este estudio no se considera el análisis de los indicadores financieros y organizacionales del sector, los participantes dentro del proceso de selección de contratistas, podrán allegar sus propuestas, teniendo en cuenta que para la ejecución de los servicios no se requiere de anexos de documentos que ameriten evaluación de indicadores financieros u organizacionales.

Como quiera que el presente proceso se adelantara a través de una selección de mínima cuantía, la cual, entre otras cosas se caracteriza por ser un proceso de contratación con menores formalidades, en la cual no se exige dentro de los requisitos habilitantes capacidad financiera, a menos que la Entidad realice un pago antes de la entrega a satisfacción de los servicios, de conformidad con lo establecido en el decreto 1082 de 2015, no se realizará el análisis de estas perspectivas, como quiera que no se establecerá esta exigencia dentro de los requisitos habilitantes a exigir en la futura contratación.

4.2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

El Ministerio de Defensa Nacional – Fuerza Aérea Colombiana de acuerdo al estudio del mercado estima que el valor del contrato a celebrar ascenderá aproximadamente a la suma de $18.900.000.

Justificación: Como resultado del análisis de la información recolectada y analizada en el literal b del numeral 3.2 del presente estudio previo, se estima que el valor del contrato a celebrarse es hasta por la suma de $18.568.284, sin embargo la entidad cuenta con una disponibilidad presupuestal de $18.900.000 según CDP No. 9418 del 05 de octubre de 2018, lo que indica que se cuenta con la apropiación presupuestal suficiente para asumir el valor del contrato.

4.3. DETERMINACIÓN DE LOS IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR

Para la isla de San Andrés NO APLICA EL IVA según ley 47 de 1993, artículo 22 textualmente dice: "**Exclusión de impuesto a las ventas.** La exclusión del régimen del impuesto a las ventas se aplicará sobre los siguientes hechos: **a)** La venta dentro del territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos en él; **b)** Las ventas con destino al territorio del Departamento Archipiélago de bienes producidos o importados en el resto del territorio nacional, lo cual se acreditará con el respectivo conocimiento del embarque o guía aérea; **c)** La importación de bienes o servicios al territorio del Departamento Archipiélago, así como su venta dentro del mismo territorio; **d)** La prestación de servicios destinados o realizados en el territorio del Departamento Archipiélago. **e)** La circulación, operación y venta dentro del departamento archipiélago de los juegos de suerte y azar y las loterías.

ANÁLISIS TRIBUTARIO

DEDUCCIONES DE IMPUESTOS APLICABLES A EL AVALÚO COMERCIAL DE LOS PREDIOS UBICADOS EN EL SECTOR RED GROUND DE LA ISLA DE SAN ANDRÉS - COSTADO SUR CABECERA 06 DEL AEROPUERTO, DE ACUERDO A ESPECIFICACIONES TÉCNICAS					
No.	**CONCEPTO**	**RESPONSABILIDAD**			
1	RETENCIÓN EN LA FUENTE RENTA	**SERVICIOS**	**A partir de UVT**	**Base**	**Tarifas**
		Servicios en general personas jurídicas y asimiladas y PN declarantes de renta. DUR 1625 Art. 1.2.4.4.14.	4	$133.000	4%
		Servicios en general PN no declarantes de renta. DUR	4	$133.000	6%

		1625 Art. 1.2.4.4.14.			

Respecto a los impuestos, el personal del Departamento Financiero es el encargado de la liquidación de impuestos que genera la facturación, así como de la aplicación de la reglamentación tributaria vigente donde se contempla aspectos de acuerdo a la condición del adjudicatario (personas naturales, jurídicas y/o extranjeras) y de acuerdo al régimen que pertenezcan (simplificado y común).

4.4. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN

CDP No.	9418
Oficio de autorización de vigencias futuras No.	N/A

CAPÍTULO 5. ESTUDIO JURÍDICO

5.1. GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL EXIGIRÁ PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO

AMPARO	%	VIGENCIA
Cumplimiento del contrato	20%	Desde la fecha de firma del contrato hasta por el término previsto para la liquidación.
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5%	Desde la suscripción del contrato por el plazo de ejecución y tres años más.
Calidad del servicio	30%	Desde la fecha de firma del contrato hasta por el término previsto para la ejecución.

Justificación:

Según la naturaleza del contrato a celebrar, el comité estructurador determinó que los amparos solicitados son los que cubren a la Entidad de los riesgos previsibles que se pueden dar en la ejecución del contrato y que le permiten a la misma permanecer indemne y poder garantizar o el cumplimiento del contrato, o las condiciones de garantía técnica de los bienes establecidos. Lo anterior, teniendo en cuenta que, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, estos amaros cubren:

Cumplimiento del contrato. Este amparo cubre a la Entidad Estatal de los perjuicios derivados de: **(a)** el incumplimiento total o parcial del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; **(b)** el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; **(c)** los daños imputables al contratista por entregas parciales de la obra, cuando el contrato no prevé entregas parciales; y **(d)** el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.

Pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones laborales: El amparo de pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales cubre a la entidad de los perjuicios que se puedan ocasionar, como consecuencia del incumplimiento por parte de la empresa contratante de las obligaciones laborales, derivada de la contratación del personal utilizado para la ejecución del contrato.

Calidad servicio: El amparo de calidad del servicio cubre a la entidad estatal contratante de los perjuicios imputables al contratista, que surjan con posterioridad a la terminación del contrato y que se deriven de la mala calidad o insuficiencia de los servicios entregados, teniendo en cuenta las condiciones pactadas en el contrato.

5.2. TIPO DE CONTRATO

Prestación de Servicio

5.3. CAPACIDAD JURÍDICA

PERSONAS JURÍDICAS	PERSONAS NATURALES
Las personas jurídicas colombianas acreditan su capacidad jurídica con el certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio de su domicilio, el cual debe haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de presentación o por la entidad que tenga la competencia para expedirlo. En dicho documento se verificará: **a)** Que el objeto social permita cumplir con el objeto del contrato. **b)** La calidad de representante legal de quien suscribe la oferta. **c)** Las facultades del representante legal de la persona jurídica para presentar la oferta y obligar a la persona jurídica a cumplir con el objeto contractual. Las personas jurídicas extranjeras deben presentar los documentos con los cuales se acredita su existencia y representación legal teniendo en cuenta su propia legislación. El objeto social de las personas jurídicas integrantes de un proponente plural debe permitir la ejecución del contrato, bien por ser parte de su objeto social principal ora por ser una actividad conexa al mismo, y sus representantes legales deben estar plenamente facultados para comprometer a la persona jurídica.	Las personas naturales acreditan su capacidad jurídica con la mayoría de edad, la cual es acreditada con la cédula de ciudadanía, para los nacionales colombianos, y con la cédula de extranjería o el pasaporte para los extranjeros.
Adicionalmente, el MDN-FAC verificará la ausencia de inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones de la persona para contratar con el Estado a través de los siguientes medios: **1.** Declaración de la persona en el "Cuestionario" del proceso, habilitado en la plataforma del SECOP II, en donde se certifique que ni la persona natural o jurídica (ni su representante legal o apoderado) están incursos en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones. **2.** La consulta de los sistemas de información de antecedentes judiciales, de la Procuraduría General de la Nación y de la Contraloría General de la República. De conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 183 de la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 "por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia", el Comité jurídico verificará en el Registro Nacional de Medidas Correctivas que los proponentes no se encuentren en deuda de más de seis (6) meses por la imposición de multas, so pena de no poder contratar con el	

Estado hasta tanto no se pongan al día en el pago de la obligación con sus debidos intereses.

CAPÍTULO 6 ANEXOS QUE HACEN PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE DOCUMENTO

No.	DOCUMENTO	SI	N/A
1	Acto de designación del Gerente del Proyecto, Comité Estructurador y supervisor del contrato	X	
2	Certificado del Plan de Adquisiciones	X	
3	Certificado de Disponibilidad Presupuestal – SIIF Nación	x	
4	Oficio de autorización de vigencias futuras		X
5	Documentos Soportes Estudio del Sector	X	
6	Matriz de riesgos	X	
7	Pantallazo consulta SILOG o Certificación Almacenista cuando no hay existencias en los inventarios		X
8	Tabla CONPES	X	
9	Concepto Presupuestal	x	

FIRMAS:

TC. GABRIEL EDUARDO GRACIA JIMENEZ Delegado Contractual	**CT. BAEZ LIZARAZO JAVIER HERNANDO** Gerente del Proyecto
ST. LOPEZ PEREZ JOHANA Comité Estructurador Jurídico	**T4. GARCIA BEJARANO CAMILO ANDRES** Comité Estructurador Técnico
ST. BOHORQUEZ CRUZ HECTOR IVAN Comité Estructurador Económico	