SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO – SETP SANTA MARTA

ESTUDIOS, DOCUMENTOS PREVIOS Y ANÁLISIS DEL SECTOR

MODALIDAD DE SELECCIÓN: CONTRATACIÓN DIRECTA

Prestar por sus propios medios y con plena autonomía técnica, administrativa y operacional, los servicios profesionales para la realización de avalúos requeridos para las obras del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta.

Santa Marta, 24 de enero de 2022

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

El área técnica de Gestión Predial y Reasentamiento del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta-SETP, encargada de todos los elementos técnicos que hacen parte del proceso de adquisición predial, con el fin de garantizar la correcta identificación de los inmuebles necesarios para la ejecución de los proyectos a cargo del ente gestor; esta adquisición se realiza con base en los insumos elaborados desde este componente, tales como fichas prediales, planos topográficos, registros fotográficos; levantamientos topográficos, avalúos comerciales, entre otros; para tal fin y cumplir con el logro de los objetivos y metas propuestas es necesario contar con la asesoría permanente de profesionales y/o técnicos, y auxiliares con experiencia en procesos de adquisición predial en proyectos de infraestructura vial; lo anterior en atención a que las actividades propias de esta área demandan conocimientos específicos en donde predominan los factores intelectuales y experiencia específica; es por ello que se requiere contratar los servicios profesionales en distintas áreas como arquitectura, topografía o ingeniería civil, avaluadores, para que asesoren y apoyen las actividades técnicas que permitan desarrollar los distintos planes de reasentamiento.

Una de las actividades más importante son los avalúos comerciales; por lo tanto se requieren los servicios de una Lonja inscrita el RAA con experiencia de tres (3) años en avalúos comerciales para proyectos de infraestructura para que sirva de apoyo y asesoría al área de gestión técnica de reasentamiento y realice los avalúos que determinen el valor comercial, lucro cesante y/o daño emergente, y así mismo, para proceder a la actualización y/o corrección de los que se requieran para la ampliación de obras que sea necesarias ejecutar por parte del ente gestor en el distrito turístico, histórico y cultural de santa marta.

Lo anterior por cuanto en la planta de la entidad solamente existen tres (3) cargos de planta que son: la Gerencia, la Secretaría General y Control Interno; y no se cuenta con personal suficiente con conocimientos en los temas señalados y las actividades que se desprenden de estas acciones, por lo que se hace necesario contratar con personal idóneo para apoyar a la entidad en el desarrollo normal de sus actividades.

2. OBJETO A CONTRATAR. ESPECIFICACIONES

Prestar por sus propios medios y con plena autonomía técnica, administrativa y operacional, los servicios profesionales para la realización de avalúos requeridos para las obras del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta.

2.1 ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y/O ACTIVIDADES ESPECIFICAS

Para dar cumplimiento a lo establecido en la normatividad vigente, el **SETP SANTA MARTA S.A.S.** para las negociaciones con propietarios y poseedores inscritos contratará el avaluó de varios inmuebles que serán afectados con la ejecución de las obras del Sistema Estratégico de Transporte Público de Santa Marta**.**

Las solicitudes del cálculo de las indemnizaciones por los conceptos de lucro cesante y daño emergente se realizarán de acuerdo a las necesidades del SETP Santa Marta S.A.S y teniendo en cuenta las realidades de ocupación de los inmuebles a adquirir, por tanto, no existirá un número determinado de solicitudes por mes y por cada predio se evaluarán distintos conceptos de lucro cesante y daño emergente.

A continuación, se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

- Notariado y Registro
- Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles
- Desconexión de servicios públicos
- Gastos de publicidad
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional
- Impuesto predial
- Adecuación del inmueble de reemplazo
- Adecuación de áreas remanentes
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos
- Publicidad

Igualmente se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

- Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición.
- Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

Para tal efecto el perito avaluador debe proceder a:

a. Determinación de la indemnización

El evaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de contrastar la información entregada por el SETP Santa Marta S.A.S., verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquiriente y la información verificada en la visita al inmueble, el evaluador deberá dejar constancia de estas, para que el SETP Santa Marta S.A.S realice los ajustes correspondientes. Si el SETP Santa Marta S.A.S. no realiza los ajustes, la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

b. Consulta de Información

De ser necesario, el avaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenalco, entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el avaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente, el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

c. Investigación de Mercado:

Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización, se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el evaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), esta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

d. Encuestas:

Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que estas solo se usarán para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos en que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

e. Cálculos matemáticos estadísticos:

Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

El avaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la(s) cotización(es) efectivamente obtenida(s).

En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

f. Del informe de avalúos:

El avaluador en su informe de avalúos deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

Como se establece en el Artículo 4 de la citada Resolución el avaluador encargado podrá contratar expertos para determinar el daño emergente y lucro cesante.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

g. Plazo de elaboración:

El plazo para la elaboración del avalúo será máximo de treinta (30) hábiles días contados a partir de la fecha del recibo de la solicitud y los documentos soportes para la realización del cálculo.

h. Revisión:

El SETP Santa Marta S.A.S. podrá pedir la revisión e impugnación del avalúo comercial en los términos señalados en el artículo 24 de la ley 1682 de 2013.

Las solicitudes de revisión, cambios, modificaciones, objeciones realizadas por el SETP Santa Marta, deberán ser atendidas en cinco (5) días hábiles contados a partir de la solicitud formal por parte del SETP Santa Marta, con el fin de no vulnerar el derecho constitucional de contradicción que tienen los propietarios de los predios afectados por la intervención vial y de espacio público, El SETP Santa Marta S.A.S notificara los avalúos que el Contratista emita, concediéndoles a los propietarios los plazos de ley para que estos presenten sus reclamaciones, las cuales se remitirán al avaluador para que confirme, aclare, modifique o corrija si es el caso.

i. Solicitud del avalúo:

El SETP Santa Marta S.A.S hará solicitud escrita de cada avalúo y será responsable del suministro de la siguiente información:

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.
3. Censos socioeconómicos e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.
4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.
5. Copia de los contratos de arrendamiento y otros, cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido.
6. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).
7. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.
8. Los documentos que se consideren relevantes para el cálculo de la indemnización.

j. Informe de avalúo:

Teniendo ya la información física y documental se procede a elaborar el informe final con destino al SETP Santa Marta S.A.S, en el formato que se tiene establecido, que contiene toda la información recopilada, e incluyendo las consideraciones y anotaciones a que hubiere lugar.

El avalúo será entregado en medio físico y en medio magnético con todos los soportes de la información que sustente el mismo: el documento de la liquidación de las indemnizaciones con sus debidos soportes lo cual debe estar debidamente firmado y certificado por el profesional encargado de hacer el cálculo y el representante legal de la Lonja que elabore el avaluó.

El SETP requiere que el contratista entregue en todo caso dos (2) informes originales.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

3. ANÁLISIS DEL SECTOR. PERSPECTIVA LEGAL, COMERCIAL, FINANCIERA, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA.

3.1 PERSPECTIVA LEGAL:

Normativa aplicable al SETP: Constitución Política de Colombia, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto – Ley 019 de 2012, Decreto 1510 de 2013 y Decreto 1082 de 2015.

Normativa aplicable al sector al que pertenece el contratista. Teniendo en cuenta que se requieren los servicios de una Corporación Inmobiliaria, Se rige por el Decreto 410 de 1971 (Código de Comercio) y Ley 222 del 20 de diciembre de 1995 "*Por la cual se modifica el libro II del Código de Comercio, se expide un nuevo régimen de procesos concursales y se dictan otras disposiciones*".

Normativa aplicable al contrato. Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, la ley 1437 de 2011, Decreto 1510 de 2013, Decreto 1082 de 2015 y normas civiles y comerciales pertinentes.

3.2 PERSPECTIVA COMERCIAL, ORGANIZACIONAL Y TÉCNICA:

De acuerdo a lo contenido en la Resolución IGAC 898 del 19 de agosto de 2014, "*la entidad adquiriente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la autoridad catastral correspondiente o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad, la elaboración del Avalúo Comercial al que se refiere la presente Resolución*".

La **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.** es una entidad calificada para realizar los avalúos requeridos por el SETP para los predios; así mismo, esta entidad está acreditada para realizar el objeto contratado.

3.3 PERSPECTIVA FINANCIERA:

Desde el punto de vista financiero se advierte que no ha sido posible obtener en el sector información financiera. No obstante, en razón a la naturaleza del contrato y a la forma de pago que será pactada – pago contra entrega del servicio contratado - se observa que tal información no es determinante para establecer las condiciones del contrato.

4. ANÁLISIS DEL RIESGO

Frente a este punto debe remitirse al análisis efectuado en el anexo Nº 1 "*matriz de riesgo*", que hace parte integrante de los estudios previos para el presente proceso de selección.

5. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA. SU JUSTIFICACIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

El artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 adicionado por el artículo 94 de la ley 1474 de 2011, señala que la escogencia de la oferta más favorable para la entidad, se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de; licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos, mínima cuantía y contratación directa.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

En el numeral 1 del citado artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, se establece que por regla general la escogencia del contratista, se efectuará a través de licitación pública, con las excepciones que señalan en los numerales 2, 3 y 4, es decir, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa.

En el literal "h" del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 señala como causal de contratación directa:

> *"h) Para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales."*

Que en el mismo sentido el artículo 81 del Decreto 1510 de 2013 (Articulo 2.2.1.2.1.4.9. del Decreto 1082 de 2015) señala:

> *"Artículo 81. Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.* ***Las entidades estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la entidad estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y o relacionada con el área de que se trate****. En este caso, no es necesario que la entidad estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita.*
>
> *Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales.*
>
> *La entidad estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos."*

Atendiendo a que el objeto a contratar es el servicio profesional y/o de apoyo a la gestión en materia de avalúos de inmuebles de naturaleza intelectual diferente a consultoría, la modalidad de contratación aplicable es la contratación directa de que trata el literal "h" numeral 4, artículo 2 de la Ley 1150 de 2007.

Igualmente, el marco legal del presente proceso de selección y el contrato que de él se derive será conformado por la Constitución Política y las demás disposiciones civiles y comerciales que le sean aplicables.

6. CONTRATISTA. IDONEIDAD. FORMACIÓN PROFESIONAL Y EXPERIENCIA. VENTAJAS QUE REPRESENTA PARA EL SETP CELEBRAR EL CONTRATO CON ESTE CONTRATISTA.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 221 del Decreto Nacional 19 de 2012, en los procesos de contratación directa, no es necesaria la inscripción de los contratistas en el Registro Único de Proponentes.

Sin embargo, para efectos de esta contratación, la entidad verificará las condiciones del contratista a través de los siguientes documentos, que deberán ser aportados junto con la propuesta.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

1. Fotocopia de Documento de Identidad (Cédula Amarilla de Hologramas)
2. Fotocopia de Registro Único Tributario RUT (Expedido por la DIAN)
3. Certificado de existencia y representación Legal de la sociedad Comercial.
4. Certificación expedida por el revisor fiscal en caso que aplique, de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal, que durante los últimos seis (6) meses, han pagado los aportes al sistema de seguridad social integral.
5. Certificación cuenta bancaria a nombre propio.
6. Certificación o copia de contratos

El SETP recibió propuesta de la **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C**. con experiencia profesional certificada, por considerar que es la sociedad comercial idónea para cumplir con el objeto del contrato, tomando como base que la misma goza de amplio reconocimiento a nivel regional.

Analizada la experiencia de **CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C**. la entidad determinó que es la empresa que puede ofrecer los servicios requeridos atendiendo que cuenta con el conocimiento, el personal experto en la materia y cuenta con más de tres (03) años de experiencia profesional.

7. ESTUDIO DEL MERCADO

Del estudio de mercado efectuado a través de la página www.contratos.gov.co se encontró diferentes contratos cuyo objeto es similar al presente proceso, evidenciando que los valores y plazos pactados son proporcionales al valor presupuestado por el SETP así:

ENTIDAD CONTRATANTE	TIPO CONTRATACIÓN	OBJETO	LINK	VALOR AVALÚOS
CESAR - SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR SIVA S.A.S.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	EL INSTITUTO se obliga para con SIVA S.A.S, a prestar sus servicios, para realizar los avalúos especiales a los predios que requiera SIVA S.A.S.	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=13-12-1775908	$10,000,000
SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE DE CÓRDOBA - MONTERÍA CIUDAD AMABLE S.A.S.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE UN PERITO REGISTRADO EN EL REGISTRO NACIONAL DE EVALUADORES, PARA QUE REALICE EL AVALÚO URBANO AL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 34 NUMERO 3 - 27 BARRIO CENTRO, IDENTIFICADO CON CÉDULA CATASTRAL N° 010200030010000 EN LA	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=16-12-5014002	$24,066,500

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

ENTIDAD CONTRATANTE	TIPO CONTRATACIÓN	OBJETO	LINK	VALOR AVALÚOS
		CIUDAD DE MONTERÍA, AFECTADO POR LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PUBLICO "SETP" DE LA CIUDAD DE MONTERÍA		
SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE DE CÓRDOBA - MONTERÍA CIUDAD AMABLE S.A.S.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	PRESTACION DE SERVICIOS PROFESIONALES DE UN ARTQUITECTO PARA REALIZAR LEVANTAMIENTO PLANIMETRICO DE 24 INMUEBLES Y AVALUO COMERCIAL DE LOS MISMOS EN EL CENTRO DE LA CIUDAD DE MONTERIA - DEPARTAMENTO DE CORDOBA	https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=11-12-515492	$39,900,618
SETP SANTA MARTA S.A.S.	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)	PRESTACIÓN DE SERVICIOS para la realización de avalúos a fin de determinar el valor comercial, lucro cesante, daño emergente de quince (15) predios afectados por las obras del SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO DE SANTA MARTA – SETP SANTA MARTA S.A.S.		$22.442.842 ,oo

De la búsqueda efectuada en el SECOP, se puede concluir en términos generales que el valor presupuestado por la entidad, en razón del objeto del contrato, se encuentra ajustado a los precios del mercado.

8. ANTECEDENTES. CONDICIONES CONTRATOS ANTERIORES

El SETP, ha suscrito diversos contratos de prestación de servicios con profesionales de la misma carrera a fin de apoyar la labor encomendada, contratos en los que se han pactado condiciones similares sin que a la fecha se haya evidenciado dificultades en la celebración, legalización y ejecución que imponga la incorporación de estipulaciones especiales adicionales.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

CONDICIONES DEL CONTRATO

8.1. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

8.1.1. Obligaciones del contratista:

En virtud del contrato que se suscriba, el contratista deberá cumplir con las siguientes obligaciones específicas:

1. Determinar el valor comercial, lucro cesante y/o daño emergente de los predios requeridos para las obras del Sistema Estratégico De Transporte Público De Santa Marta de acuerdo a la metodología planteada en la propuesta presentada;

2. Realizar la actualización y/o corrección de avalúos de unos predios afectados por las obras del SETP, que se requieran

3. Realizar visita al inmueble objeto de adquisición con el fin de contrastar la información suministrada por el SETP y verificar la reglamentación urbanística y económica del bien.

4. Tomar las fotografías que resulten necesarias, especialmente las que permitan identificar el predio y las mejoras objeto del Avalúo y actividad económica

5. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (certificado de avalúo), dentro del plazo establecido por el contratante, conforme a los procedimientos acordados por las partes, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos, salvo las excepciones.

6. Realizar el avalúo final para cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar y en las prioridades indicadas por el contratante, en la ficha predial

7, Entregar una memoria explicativa del procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo económico y reglamentaciones urbanísticas vigentes (Certificado del Uso del Suelo).

8, Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (rondas de río, servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, etc.)

9. Entregar los avalúos en medio físico original y copia, y medio magnético.

10. Realizar la tasación de la indemnización y presentar el respectivo avalúo correspondiente a los conceptos de Lucro Cesante y Daño Emergente especificando:

- Notariado y registro
- Traslado (incluye maquinaria y equipos)
- Desconexión de servicios públicos
- Arrendamiento provisional
- Impuesto predial
- Adecuación de áreas remanentes
- Perjuicios derivados de la terminación de contratos

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

• Perdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición

• Pérdida de utilidad por otras actividades económicas.

11. Realizar las correcciones necesarias del avalúo comercial en los términos señalados en el artículo 24 de la ley 1682 de 2013, y demás normas que le sean concordantes.

Además, el contratista deberá:

a. Cumplir con el objeto del contrato en la forma y condiciones establecidas en el presente contrato;
b. Guardar la confidencialidad y debida reserva de la información que le sea suministrada con ocasión del contrato;
c. Suministrar al supervisor del contrato la información requerida por éstos, en las condiciones y plazos señalados;
d. Informar oportunamente por escrito cuando surja alguna eventualidad de fuerza mayor o caso fortuito que afecte a cualquiera de las partes, con el fin de definir la solución de mutuo acuerdo;
e. Entregar al CONTRATANTE la información que maneje con ocasión del contrato, tanto en archivos de computador como físicos, al vencimiento del plazo de ejecución;

8.1.2. Obligaciones del SETP

1. Pagar al CONTRATISTA el valor convenido en las fechas y forma establecida.
2. Entregar oportunamente al CONTRATISTA los elementos, documentos, datos e informes necesarios para el eficiente y eficaz cumplimiento del objeto contractual.
3. Ejecutar en general las obligaciones que surjan de la naturaleza de este contrato.
4. Velar por el cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.
5. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto del contrato
6. Exigir la calidad en los servicios prestados objeto del contrato.
7. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y pago de las sanciones pecuniarias y garantías a que hubiere lugar.

9. PLAZO

El plazo de ejecución del presente contrato será hasta el 31 de diciembre de 2022, contados a partir de la suscripción del contrato y del acta de inicio.

10. VALOR

El presupuesto oficial estimado para el contrato a suscribir es la suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($150.000.000,oo) M/L,** incluido las erogaciones y/o emolumentos a que haya lugar**.**

Para determinar el valor estimado del contrato se tuvo en cuenta las obligaciones que serán asumidas por el contratista en virtud del objeto del contrato, el estudio del mercado y la oferta de servicios.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

11. FORMA DE PAGO Y TIPO DE REMUNERACIÓN:

El tipo de remuneración que se considera adecuado para este tipo de contrato desde la eficacia, eficiencia y economía del proceso de contratación, siendo en pagos contra entrega de los productos terminados por el mismo hasta completar el valor total contratado, de conformidad con los precios señalados en la oferta de servicios tomando como base el listado de precios entregado por el contratista en la propuesta de servicios presentada al SETP SANTA MARTA S.A.S., la cual hace parte integral del contrato que se suscriba.

Este tipo de remuneración se encuentra acorde a las formas de pago que se han adoptado en contratos de esta misma naturaleza, no solo en el SETP, sino en otras entidades del Estado, lo que indica que se encuentra dentro de las condiciones que permite el legislador y que se encuentran presentes en el sector.

En razón de lo anterior, el SETP concurrirá al pago de los honorarios que sean pactados, dentro de los diez (10) días siguientes, previa presentación de informe mensual de actividades, de la cuenta de cobro y/o factura, de la constancia del pago de aportes a seguridad social integral y el visto bueno e informe escrito del supervisor del contrato.

Por ser un contrato de prestación de servicios profesionales con persona jurídica, que se ejecuta con plena autonomía administrativa y operacional, la remuneración pactada no es correlativa al número de días que durante cada mes se haya ejecutado del objeto contractual, razón por la cual, su cumplimiento se verifica únicamente frente a los productos entregados y las actividades ejecutadas en estricto cumplimiento de lo pactado.

El supervisor designado deberá verificar y certificar en un informe escrito el cumplimiento de las obligaciones contractuales, el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y dará su visto bueno para tramitar el pago final del contrato.

El valor del contrato quedará sujeto a las correspondientes apropiaciones presupuestales a que haya lugar de la vigencia fiscal del año 2022.

La presente contratación se encuentra plasmada en el plan de contratación de bienes y servicios de la entidad.

12. DOMICILIO CONTRACTUAL:

El domicilio contractual es la ciudad de Santa Marta- Magdalena.

13. GARANTÍAS:

De conformidad con lo dispuesto en artículo 77 del Decreto 1510 de 2013 (Artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 de 2015), en concordancia con el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, no es obligatoria la exigencia de garantías.

Para la presente contratación se prescindirá de su exigencia, por cuanto no habrá lugar a anticipos ni pagos anticipados, es decir, el valor pactado por el servicio de avaluó, será pagado por el SETP previa presentación del informe mensual de actividades y el supervisor del contrato deberá certificar que el servicio se prestó conforme lo pactado.

14. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS.

El doctor **DIEGO ARMANDO LOPEZ ORTEGA**, identificado con la CC.7.632.793, obra en nombre y representación legal de la sociedad **SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PUBLICO DE SANTA MARTA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA - SETP SANTA MARTA S.A.S**. en su calidad de Gerente, nombrado mediante decreto distrital N° 514 de diciembre 6 de 2020, está debidamente facultado para la suscripción del contrato, en virtud del artículo 45 de los estatutos de la sociedad.

En relación con los permisos y licencias para la ejecución del contrato, no son requeridos.

15. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 1510 de 2013 (Artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015), en el presente proceso de selección la entidad ha evaluado el riesgo que representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, basándose en las reglas contenidas en el Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación versión 1, el cual ha sido debidamente diligenciado y se anexa al presente documento.

16. VERIFICACIÓN EXISTENCIA DE UN ACUERDO INTERNACIONAL O TRATADO DE LIBRE COMERCIO.

En virtud de lo establecido en el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, se procede a determinar si la contratación se encuentra cubierta por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio, así:

Actualmente el estado Colombiano tiene vigente los siguientes acuerdos internacionales o tratados de libre comercio con compromisos en materia de contratación pública con los siguientes países: Chile, México, los países del triángulo Norte (Salvador, Guatemala, Honduras), Suiza y Liechtenstein como miembros de la Asociación Europea de libre Comercio – AELC (EFTA)- y los Estados Unidos.

De acuerdo con la lista de entidades incluidas en los capítulos de contratación pública que se relacionan en el manual explicativo de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes relacionadas en el punto 1.2.1, se observa que el SETP no se encuentra incluida de manera expresa, por lo que se concluye que no estaría cubierta por los tratados de libre comercio relacionados anteriormente.

17. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

De acuerdo con lo anterior, se concluye para efectos presupuestales que el SETP cuenta con disponibilidad presupuestal para atender el gasto que demande el contrato que se derive del presente proceso de contratación, con cargo al presupuesto para la vigencia fiscal de 2022, por el valor **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($150.000.000,oo) M/L,** incluido las erogaciones y/o emolumentos a que haya lugar.

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

18. SUPERVISIÓN

De conformidad con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, con el fin de proteger la moralidad administrativa, de prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia de la actividad contractual, se establece que el contrato que se derive del presente proceso de selección, será vigilado a través de un supervisor.

La supervisión consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable, y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato.

Por lo anterior, y atendiendo al objeto del contrato el SETP establece que el perfil del supervisor del presente proceso de selección, un profesional que cumpla con las calidades y conocimientos propios de la labor a desarrollar.

Por esta razón, la Secretaría General ejercerá la supervisión del contrato.

Igualmente será responsable de recibir los bienes, aceptar los servicios y autorizar los pagos, y responderá por los hechos y omisiones que les fueren imputables en los términos previstos en el artículo 84 de la Ley 1474 y de las demás normas legales y reglamentarias que regulan el ejercicio de la supervisión de los contratos.

En Santa Marta, el día veinticuatro (24) de enero de dos mil veintidós (2022).

FIRMADO EN ORIGINAL
JOSE GREGORIO POLO MAIGUEL
Área Técnica de Gestión Predial y Reasentamiento

	Nombre	Cargo	Firma
Revisó:	Sergio David Martínez Pereira	Apoyo Área Jurídica y Contratación	
Revisó:	Mayralejandra Manjarrés Correa	Área de Contratación	
Revisó:	Jaime Paul Bernal Toloza	Secretario General	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y demás disposiciones jurídicas y/o técnicas vigentes.			

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

ANEXO DEL NUMERAL (3.4)

El SETP SANTA MARTA S.A.S, de conformidad con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 3, 15, 17 y el numeral 2 del artículo 159 del decreto 1510 de 2013 (Artículo 2.2.1.2.4.2.3. del Decreto 1082 de 2015) y con base en la Metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación así:

MATRIZ DE RIESGOS No. 1

No.	**1**							
Clase	General				Específico			
Fuente	Interna				Externa			
Etapa	Planeación		Selección		Contratación		Ejecución	
Tipo de Riesgos	Económico		Social Político		Operacional		Financiero	
	Regulatorio		De la Naturaleza		Ambiental		Tecnológico	
Descripción (Qué puede pasar y cómo puede Ocurrir)	Que puede pasar:		Describir lo que puede pasar:					
	Cómo puede ocurrir:		Describir lo que puede ocurrir:					
Consecuencia de la Ocurrencia del Evento	Aquí la entidad debe describir las posibles consecuencias de la ocurrencia del evento:							

	Categoría	**Descripción de Ocurrencia del Evento**	**Valoración**	**Probabilidad**
Probabilidad del Riesgo	Raro	Puede ocurrir excepcionalmente	1	
	Improbable	Puede ocurrir ocasionalmente	2	
	Posible	Puede ocurrir cualquier momento futuro	3	
	Probable	Probablemente va a ocurrir	4	
	Casi Cierto	Ocurre en la mayoría de circunstancias	5	

Impacto del Riesgo	**Calificación Cualitativa**	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.
	Calificación Monetaria	Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%)	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

			del valor del contrato	(5%) del valor del contrato	quince por ciento (15%)	por ciento (30%)	ciento (30%)								
	Categoría	**Valoración**	**Insignificante**	**Menor**	**Moderado**	**Mayor**	**Catastrófico**								
			1	**2**	**3**	**4**	**5**								
	Descripción Criterios – Cualitativa y Monetaria – Mayor Valor					**Valoración**									
	La mayor valoración de Impacto en el criterio **CUALITATIVO** es:					**1**		**2**		**3**		**4**		**5**	
	La mayor valoración de Impacto en el criterio **MONETARIO** es:					**1**		**2**		**3**		**4**		**5**	
Valoración del Riesgo	**Calificación Cualitativa**		Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente pero aun así permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave imposibilitando la consecución del objeto contractual.								
	Calificación Monetaria		Los sobrecostos no representan más del uno por ciento (1%) del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del cinco por ciento (5%) del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el cinco (5%) y el quince por ciento (15%)	Incrementa el valor del contrato entre el quince (15%) y el treinta por ciento (30%)	Impacto sobre el valor del contrato en más del treinta por ciento (30%)								
	Categoría	**Valor**	**Insignificante**	**Menor**	**Moderado**	**Mayor**	**Catastrófico**								
			1	**2**	**3**	**4**	**5**								
	Raro	**1**	2	3	4	5	6								
	Improbable	**2**	3	4	5	6	7								
	Posible	**3**	4	5	6	7	8								
	Probable	**4**	5	6	7	8	9								
	Casi Cierto	**5**	6	7	8	9	10								
Categoría del Riesgo	**Valoración del Riesgo**					**Categoría del Riesgo**		**Rango - ∑**							
	8, 9 y 10					Riesgo Extremo		8 - 10							
	6 y 7					Riesgo Alto		6 - 7							
	5					Riesgo Medio		5							
	2, 3 y 4					Riesgo Bajo		2 - 4							

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4

<table>
<tr><td rowspan="5">¿A quién se le asigna?</td><td colspan="11">Asignación y Tratamiento de los Riesgos</td><td>Marc.(X)</td></tr>
<tr><td colspan="11">(a) Evitar el Riesgo, no proceder con la actividad que causa el Riesgo o buscar alternativas.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="11">(b) Transferir el Riesgo a otra entidad quien asume las consecuencias del mismo.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="11">(c) Aceptar el Riesgo o mitigar su impacto, así como el monitoreo.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="11">(d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento, cuando el Riesgo debe ser aceptado.</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="11">(e) Reducir las consecuencias o el impacto del Riesgo a través de planes de contingencia.</td><td></td></tr>
<tr><td>Tratamiento/Controles a ser implementados</td><td colspan="12">Aquí la entidad debe seleccionar la opción apropiada teniendo en cuenta el costo y el beneficio de cualquiera de las acciones identificadas para el tratamiento del Riesgo enumeradas anteriormente.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Impacto después del tratamiento</td><td>Probabilidad</td><td>Raro</td><td>X</td><td>Improbable</td><td></td><td>Posible</td><td></td><td>Probable</td><td></td><td>Casi Cierto</td><td></td></tr>
<tr><td>Impacto</td><td>Insignificante</td><td></td><td>Menor</td><td>X</td><td>Moderado</td><td></td><td>Mayor</td><td></td><td>Catastrófico</td><td></td></tr>
<tr><td>Valoración del riesgo</td><td colspan="2">8, 9 y 10</td><td></td><td colspan="2">6 y 7</td><td></td><td colspan="2">5</td><td></td><td colspan="2">2, 3 y 4</td><td></td></tr>
<tr><td>Categoría</td><td colspan="2">Extremo</td><td></td><td colspan="2">Alto</td><td></td><td colspan="2">Medio</td><td></td><td colspan="2">Bajo</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">¿Afecta la ejecución del contrato?</td><td colspan="7">¿Afecta la ejecución del contrato?: Marque X en la casilla que considere; En caso de responder SI, explicar el porqué..</td><td>SI</td><td></td><td>NO</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">Persona responsable por implementar el tratamiento</td><td colspan="3">Nombres y Apellidos:</td><td colspan="9">Los coordinadores de cada área</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Monitoreo y Revisión</td><td>¿Cómo se realiza el monitoreo?</td><td colspan="2">Encuestas</td><td></td><td>Muestreos</td><td></td><td colspan="2">Entrevistas</td><td></td><td colspan="2">Otros</td><td></td></tr>
<tr><td>Periodicidad ¿Cuándo?</td><td>Semanal</td><td></td><td>Mensual</td><td></td><td>Trimestral</td><td></td><td colspan="2">Semestral</td><td></td><td>Anual</td><td></td></tr>
</table>

Tomando como base la naturaleza, la cuantía y la forma de pago del contrato y una vez analizado dentro de la matriz que antecede se concluye que no existen riesgos que puedan afectar la ejecución del contrato o terminar en litigios entre las partes.

FIRMADO EN ORIGINAL
JOSE GREGORIO POLO MAIGUEL
Área Técnica Gestión Predial y Reasentamiento

Calle 24 No. 03 - 99 Ofi. 1202
Edificio Banco de Bogotá
Telefono: (+57) 5 4317777
info@setpsantamarta.gov.co
Nit: 900.342.579-4