ESTUDIOS PREVIOS

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGIÓN CARIBE S.A. EDUBAR S.A.

Datos del área Gestora	Dependencia solicitante:	UNIDAD DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO
	Nombre del quien diligencia el estudio previo:	CAROLINA CONSUEGRA IBARRA

1. Descripción de la Necesidad que la Entidad Pretende Satisfacer con el Proceso de Contratación.

EDUBAR S.A. es una empresa de economía mixta del orden Distrital con un capital público superior al 50%, que participa en la ejecución de Planes de Ordenamiento, planes parciales, proyectos de estratificación, valorización, programas de reasentamiento y de adquisición predial, diseños arquitectónicos y técnicos, proyectos urbanísticos de renovación y desarrollo, interventoría y construcción, así como la promoción de sociedades y negocios innovadores.

Que dentro del desarrollo del objeto de la empresa está planear, acometer y ejecutar conjuntamente con otras entidades descentralizadas, con otros municipios y entidades territoriales del Atlántico o de la Costa Caribe, con las entidades descentralizadas de estos, con la Nación o sus entidades descentralizadas, obras y proyectos que encuadren dentro del objeto de la sociedad y que interesen a la ciudad de Barranquilla o a cualquier otro ente territorial y a una o varias de las entidades públicas territoriales o descentralizadas.

La Adquisición Predial y Reasentamiento es una de las actividades misionales principales comprendidas en el giro ordinario del objeto social de EDUBAR S.A, cuya finalidad es llevar a cabo el adelantamiento de la adquisición de los predios y el reasentamiento de grupos humanos ubicados en las áreas urbanas que requiere el Distrito de Barranquilla y otras entidades territoriales, públicas, así como terceros para poder ejecutar proyectos contenidos en planes de desarrollo, planes de vivienda de interés social, obras públicas, preservación del patrimonio cultural en zonas urbanas, constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de la ciudad, provisión de espacio público urbano, valorización entre otros, necesarios para la renovación urbana del Distrito. En efecto, teniendo en cuenta que en la estructura orgánica de la administración distrital existe la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A., EDUBAR S.A. sociedad de economía mixta de orden distrital, cuyo objeto es precisamente ser gestora y operadora de macroproyectos que generan desarrollo urbano integral a la Región Caribe, participando activamente en la ejecución de Planes de Ordenamiento, Planes Parciales, Proyectos de Estratificación, Valorización, programas de Reasentamiento, diseños arquitectónicos y técnicos, proyectos urbanísticos de renovación y desarrollo, interventorías y construcción, la administración distrital ha considerado conveniente que sea tal entidad la que implemente los planes de reasentamiento y adquisición predial necesarios en los diversos proyectos liderados por el Distrito de Barranquilla.

En este sentido, por su objeto especializado la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A., EDUBAR S.A. sociedad de economía mixta de orden Distrital, será la encargada de contratar los diseños arquitectónicos y técnicos, proyectos urbanísticos de renovación y desarrollo, interventoría y construcción las obras mencionadas con su respectiva interventoría, necesarios para la ejecución del proyecto, Coordinar los procesos requeridos para la formulación, viabilización, contratación y ejecución de todos los diseños, obras y proyectos de infraestructura que realice la empresa de acuerdo a su objeto social.

Que los planes de desarrollo social y económico constituyen el instrumento fundamental para asegurar que la función administrativa se desarrolle con base en los principios definidos en el artículo 2 y 209 de la Constitución Política, de economía, eficacia y celeridad, por cuanto en este se establecen las políticas, objetivos, programas y proyectos a adelantar bajo las directrices del Plan Nacional de Desarrollo y el Programa de Gobierno inscrito por el alcalde para orientar su mandato.

Que el Plan de Gobierno inscrito por el alcalde, "Barranquilla Imparable", dispone en su Capítulo 08.- Plazas, Parques y Espacio Público, la recuperación del espacio público que se encuentra en estado de deterioro y especial énfasis en la recuperación de nuestro Centro Histórico y la organización y regeneración de los mercados públicos.

Que el Plan de Desarrollo "Soy Barranquilla 2020-2023", contiene el Reto "ATRACTIVA Y PRÓSPERA", el cual propone entre sus objetivos, la articulación fluida de los actores locales: el sector público, el privado y la sociedad civil, siendo las empresas, el principal generador de empleo, ingresos y productividad. En este sentido, la administración distrital se enfoca en impulsar el desarrollo económico de la ciudad a través de un entorno adecuado para que la industria, empresas y emprendedores puedan ser productivos, innovadoras y por ende competitivos, generando más puestos de trabajo y mejores ingresos para sus ciudadanos. Dentro del reto "Atractiva y Próspera", se encuentra la política de "ESPACIOS PÚBLICOS VIBRANTES" en la que se busca potencializar el sistema de espacios públicos existente en la ciudad, a través de dos estrategias principales, el mejoramiento y la creación de nuevos Espacios Públicos para la comunidad armonizados con el entorno natural, en esta política se desarrolla el programa "Recuperación del Centro Histórico y Mercados", el cual busca realizar acciones encaminadas para recuperar el espacio público del Centro Histórico de la ciudad de manera integral con el fin de revitalizar la actividad turística y económica, el valor patrimonial y comercial de la zona y fortalecer los espacios de interacción ciudadana y armonía urbana.

Que, dentro de este programa, se desarrolla el proyecto Recuperación y construcción de Mercados Públicos, el cual busca adecuar espacios de trabajo de los vendedores de los mercados públicos con el fin de dignificar su labor, optimizar sus condiciones de trabajo y mejorar sus condiciones socioeconómicas. Se buscará construir nuevos mercados públicos en el Centro Histórico de la ciudad, gestionar estudios de mercado relacionados con adecuación y construcción de nuevos mercados, al igual que implementar el Plan Maestro de mercados públicos.

Que la recuperación de los mercados de Barranquilla se plantea como solución al deterioro de la infraestructura de estos y de la problemática de ocupación del espacio público en el área central de la ciudad. La recuperación de los mercados busca brindar unos espacios dignos y seguros para los vendedores de alimentos y abarrotes de la ciudad lo que permitirá mejorar las condiciones de salubridad y ordenar e impactar la zona del centro y de barranquillita. 9.- Que Barranquilla, por su posición geográfica estratégica, ha generado desde el siglo XIX un comercio dinámico, basteciéndose en sus inicios por el río Magdalena y su sistema de caños, de allí, que en la actual zona de barranquillita se centralizaran los mercados que hasta la fecha existen.

Que, a lo largo del tiempo, han variado en vocación, tipo de cliente y canales de distribución, con acciones por parte de la administración distrital que han tenido éxito o que generaron problemas sobre ellos. Que afrontar estos problemas, constituye un reto importante para la administración, siendo necesario idealizar una estrategia en torno a los mercados, que no sólo se ocupe de las instalaciones físicas, sino que los convierta en un epicentro de comercio, salubre, digno y atractivo desde los puntos de vista de

Dirección: VÍA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web: www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 800.091.140-4

administración, mantenimiento y orden y, que les de institucionalidad en los años venideros como respuesta a los cambios que hoy se tienen en la comercialización de alimentos, abarrotes y artesanías.

Que, en este orden de ideas, las acciones para proceder en consecuencia se enmarcan en primer lugar en identificar las necesidades de los vendedores (tanto los que están en los mercados, como los ocupantes del espacio público) para organizarlos física y estratégicamente en los mercados existentes. Teniendo en cuenta esto, el segundo paso es revisar el estado de la infraestructura existente de mercados para mejorar y/o adecuar las instalaciones físicas, cumpliendo con la normativa al respecto, así como la construcción de nuevos mercados.

Que el Plan de Desarrollo Distrital de Barranquilla 2020-2023 "Soy Barranquilla, establece en su capítulo 22.2.1. el Proyecto: Recuperación y construcción de mercados públicos, a través del cual se busca adecuar espacios de trabajo de los vendedores de los mercados públicos con el fin de dignificar su labor, optimizar sus condiciones de trabajo y mejorar sus condiciones socioeconómicas. Se buscará construir nuevos mercados públicos en el Centro Histórico de la ciudad, gestionar estudios de mercado relacionados con adecuación y construcción de nuevos mercados, al igual que implementar el Plan Maestro de Mercados Públicos.

Que en consecuencia y acorde a las responsabilidades establecidas en el Plan de Desarrollo, el Distrito de Barranquilla considera necesario que se proyecte un plan integral de construcción de nuevos mercados en la zona del centro histórico y barranquillita, que logre cumplir con el propósito fijado de mejorar las condiciones de acceso a los abarrotes, víveres, artesanías y demás productos que puedan llegar a comercializarse en estos espacios; mejorar las comodidades y condiciones sanitarias de las personas que explotan este sector comercial y por ende, ampliar la oferta de estos servicios y construir un nuevo propósito de visita al centro histórico de la ciudad, en procura de la reactivación del mismo.

Que en este orden de idea EDUBAR S.A. y el DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA suscribieron CONTRATO INTERADMINISTRATIVO No. CD-57- 2021-2989 PARA LA ESTRUCTURACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS MERCADOS PÚBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA y que, del mismo modo, EDUBAR cuenta con experiencia dentro del sector, toda vez que ha ejecutado proyectos similares.

Ante la situación planteada se hace conveniente y oportuno satisfacer la necesidad descrita de acuerdo con los requisitos exigidos por el Manual Interno de Contratación y demás normas concordantes, todo de conformidad con los principios de transparencia, economía y responsabilidad que deben regir la función administrativa y la contratación estatal.

Así las cosas, EDUBAR S.A. para poder cumplir con las funciones misionales, administrativas y en especial con el Plan de Adquisición Predial y Reasentamiento que conlleva entre otras la elaboración de avalúos comerciales de predios, mejoras y peritajes de actividad económica para desarrollar el Proceso de Adquisición Predial y Reasentamiento en los Proyectos de Utilidad Pública o de interés social en que sea contratado EDUBAR S.A, así como los que requiera en el giro ordinario de su objeto social, requiere contratar los servicios profesionales de una lonja de propiedad raíz a través de contratos de prestación de servicios con la idoneidad y experiencia necesaria.

Por tal razón considera necesario y oportuno contratar los servicios profesionales de una Lonja de Propiedad Raíz con sede en Barranquilla, que elabore los avalúos de los predios y/o mejoras, de los predios requeridos para los proyectos por motivos de utilidad pública, y que cuente con la idoneidad y experiencia necesaria, para que preste sus servicios de acuerdo a lo señalado en el numeral 2.2.2.del presente estudio.

2. Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución. Si el contrato incluye diseño y construcción, deberán anexarse los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

2.1. Descripción del Objeto a contratar:	PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS, MEJORAS Y AVALÚOS DE MAYOR COMPLEJIDAD CON LAS RESPECTIVAS MODIFICACIONES QUE SE REQUIERAN PARA DESARROLLAR EL PROCESO DE ADQUISICIÓN PREDIAL Y REASENTAMIENTO DEL PROYECTO "CONSTRUCCIÓN DE NUEVOS MERCADOS PÚBLICOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA" SUSCRITO CON EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
2.2. Especificaciones del contrato.	
2.2.1 Tipo del contrato a celebrar:	Contrato de Prestación de servicios.
2.2.2 Alcance del objeto: Obligaciones específicas de alcance.	El futuro contratista deberá realizar las siguientes actividades: 1. Elaboración de los avalúos comerciales Corporativos correspondientes a cada uno de los inmuebles que serán objeto de adquisición por parte de EDUBAR S.A. Estos avalúos se entregarán de forma individual, constituyendo cada uno un Informe Técnico Individual de Avalúo con sus correspondientes soportes y/o anexos constructivos, incluyendo análisis de precios unitarios (APU) o presupuestos para las construcciones según corresponda, la entrega de este se realizará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita realizada por el contratista o perito avaluador. 2. Elaboración de los avalúos comerciales Corporativos de mayor complejidad correspondientes a cada uno de los inmuebles que serán objeto de adquisición por parte de EDUBAR S.A. Estos avalúos se entregarán de forma individual, constituyendo cada uno un Informe Técnico Individual de Avalúo con sus correspondientes soportes y/o anexos constructivos, incluyendo análisis de precios unitarios (APU) o presupuestos para las construcciones según corresponda, la entrega de este se realizará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita realizada por el contratista o perito avaluador. 3. Atender a los ajustes y/o observaciones solicitadas por el contratante. Por cada registro topográfico entregado por EDUBAR S.A., el contratista deberá entregar un

Dirección: VÍA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web: www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 900.091.140-4

	informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, especialmente en los artículos 22 y 30, conforme al formato presentado por el contratista y aprobado por EDUBAR S.A., en original y copia, firmado por el representante legal de la firma avaluadora y/o por quien haga sus veces y por el/los avaluador(es) que respaldan el avalúo con el completo requisito de Ley 1673 de 2013, Decreto Reglamentario 556 de 2014 y todos aquellos que modifiquen / complementen y/o sustituyen en la materia. Adicionalmente, a lo aquí expuesto el informe valuatorio deberá realizarse considerando los lineamientos expedidos por el Organismo Nacional de Normalización ICONTEC y el Registro Nacional de Avaluadores R.N.A a través de su Unidad Sectorial de Normalización de la Actividad Valuatoria y Servicio de Avalúos USN AVSA, a partir de las Normas Técnicas Sectoriales NTS, en las cuales se determinan los parámetros y contenidos mínimos del informe valuatorio así como el código de conducta del valuador, enmarcados en la adopción y contextualización de las Normas Internacionales de Valuación IVSC. El avalúo deberá consignar entre otros los siguientes aspectos, (sin que ello excluya el completo cumplimiento de Decreto 1420 de 1998 artículos 21, 22 y ss): a). Valor total por metro cuadrado de terreno y construcción, discriminando los valores de las áreas requeridas y los sobrantes. b). Norma urbanística aplicada. c). Uso del inmueble. d). Estratificación socioeconómica del bien. e). Altura permitida y ejecutable. f). Área de terreno requerida para la obra. g). Área de construcción requerida para la obra, discriminándola de acuerdo con lo establecido en el Registro Topográfico. h). Área sobrante de terreno i). Área sobrante de construcción, discriminándola de acuerdo con lo establecido en el Registro Topográfico. j). Valor de Reposición de construcción (fachadas), si es el caso. k). Otras (muro de cerramiento, cimentaciones, etc.) l). Servicios públicos m). Fotografías del predio tanto internas como externas, mínimo diez (10), una de ellas de la fachada, identificando altura. n). Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo. Así mismo, DEBERÁ EL AVALUADOR ANEXAR A CADA INFORME TÉCNICO Y EN LA MISMA FECHA, COMO SOPORTE DEL AVALÚO REALIZADO, LA EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA, LOS VALORES DE REFERENCIA, LAS FUENTES Y LOS CÁLCULOS RESPECTIVOS DE SER EL CASO, teniendo en cuenta, el Decreto 1420/98 y Resolución IGAC 620 de 2008, factores como la reglamentación urbanística municipal o Distrital vigente, uso y destinación económica del inmueble, características de terreno, tamaño, forma y diversidad de construcciones, así como el costo para la adecuación de remanentes. Cuando el avalúo emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse procesamiento estadístico con soporte de cada oferta valuatoria (datos de contacto, captura de pantalla y link de conexión en caso de corresponder a una captura por medios electrónicos) y atender los demás requerimientos a que se refiere la res IGAC 620/2008, y demás normas que complementen, modifiquen y/o sustituyen. Para las restantes metodologías valuatorias que se empleen, deberá suministrarse los correspondientes soportes propios de cada metodología contenida en la Resolución IGAC 620 de 2008, entre ellas, presupuestos/ análisis de precios unitarios, soportes de valores constructivos, métodos de depreciación, detallado de la técnica residual, fuentes del método de capitalización de renta, entre otros según corresponda. De acuerdo con la Resolución IGAC 620 de 2008, el método de consulta a expertos o encuesta solo será empleado por excepción cuando no sea posible aplicar ningún otro método valuatorio y en todo caso el método deberá atender cada uno de los requerimientos a los que hace referencia el artículo 9 de la citada

Dirección: VÍA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web: www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 800.091.140-4

	Resolución. **FICHA PREDIAL** EL AVALUADOR DEBERÁ PRESENTAR CON LOS INFORMES ANTERIORES EN FORMATO SUMINISTRADO POR EDUBAR S.A. UN INFORME (FICHA PREDIAL) EN EXCEL, IMPRESO Y EN MEDIO MAGNÉTICO, CON LA SIGUIENTE INFORMACIÓN: a). Nombre del propietario b). Dirección del inmueble c). Registro topográfico d). Área en metros cuadrados de terreno (en reserva y sobrante). e). Área en metros cuadrados de la construcción (en reserva y sobrante). f). Área en metros cuadrados de terrazas (en reserva y sobrante). g). Área en metros cuadrados de zona dura o patio (en reserva y sobrante). h). Área en metros cuadrados de otras áreas (en reserva y sobrante). i). Valor unitario de cada uno de los items anteriores. j). Valor total (en reserva y sobrante). k). Valor total de cada inmueble. **CONTENIDO ADICIONAL DEL INFORME AVALUATORIO** Además de cumplir con lo establecido en el Decreto 1170 de 2015 artículos 2.2.2.3.1 y ss., Resolución IGAC Números 620 de 2008 y/o 898, 1044 de 2014, cada Informe Técnico Individual de Avalúo si la afectación del inmueble es parcial debe contener lo siguiente: 1-. El valor del M2 de Construcción a efectos de establecer la reposición de fachada del predio y las obras de adecuación del mismo. 2. Tratándose de antejardines o terrazas, solo en caso de ser propiedad privada se tendrá en cuenta el terreno. Si se trata de espacio público que ha sido ocupado (con o sin permiso de autoridad competente) sólo se tendrá en cuenta el valor de las mejoras. Para establecer estos valores, en el R.T., se indicará las construcciones que se deben adecuar. **En todo caso, el informe valuatorio deberá anexar copia del Registro Abierto de Avaluadores RAA de cada persona que actúe como avaluador en el correspondiente informe valuatorio, registro que deberá hallarse vigente a la fecha y corresponder a la categoría de avalúo del predio/mejora solicitado por EDUBAR S.A.** - NOTA: EL AVALUO COMERCIAL ELABORADO DEBERÁ SERA ENTREGADO A EDUBAR S.A DENTRO DE LOS DIEZ (10) DIAS SIGUIENTES A LA VISITA REALIZADA POR PARTE DEL FUTURO CONTRATISTA QUE DEBERÁ SER UNA CORPORACIÓN O LONJA DE LA CIUDAD DE BARRANQUILLA.
2.2.3. Obligaciones del contratista:	**Serán obligaciones del contratista las siguientes:** 1. Acreditar el aporte al Sistema de Seguridad Social (Pensión y Salud). Si es persona Jurídica debe adjuntar Certificación Firmada por el Representante Legal o revisor Fiscal en la que se especifique que la empresa cumplió con el pago de los aportes a seguridad social y Parafiscales durante los últimos seis (6) meses anteriores al cierre del proceso. Si se trata de personas Naturales independientes sin empleados a su cargo, deberán acreditar con los documentos que correspondan que se encuentran al día el pago de sus aportes al sistema de seguridad social. 2. Cumplir a cabalidad y buena fe con el objeto del contrato. 3. Asumir los gastos y riesgos que implica el desarrollo del Contrato bajo su propia responsabilidad. 4. Prestar los servicios en los términos y condiciones establecidas y formuladas en la propuesta y requeridas por EDUBAR S.A. 5. Realizar la prestación del servicio que se le encomiende con el cuidado y diligencia requeridos. 6. Manejar escrupulosamente los valores, documentos e intereses que se le encomienden por razón de la prestación del servicio y de los cuales será responsable y deberá rendir cuenta de ellos al CONTRATANTE. 7. Guardar estricta reserva de cuanto llegare a su conocimiento por razón de su oficio y

Dirección: VÍA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web: www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 800.091.140-4

	cuya comunicación a otros pudiere causar perjuicios a EL CONTRATANTE sobre los secretos profesionales, operaciones, negocios, procedimientos industriales y comerciales, o cualquier clase de información referente al CONTRATANTE y a mantener esta reserva en caso de retiro por cualquier causa. 8. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del Contrato, todo lo cual forma parte integral del presente contrato. 9. Cumplir con las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato y las demás que sean inherentes al objeto de la presente contratación.
2.2.4 Obligaciones de EDUBAR S.A.:	1. Obrar de buena fe en el desarrollo del contrato. 2. EDUBAR debe definir un interlocutor, quien coordinará las labores del profesional y canalizará los requerimientos. 3. Cancelar el valor del contrato en los términos pactados y 4. Cumplir con las demás obligaciones que se deriven de la esencia o naturaleza del presente Contrato.
2.2.5 Plazo:	Hasta el 31 de diciembre del 2022 o agotamiento de los recursos, lo primero que ocurra, contados a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, previa aprobación de las garantías exigidas.
2.2.6 Lugar de ejecución del contrato:	Barranquilla (Atlántico).
2.2.7 Documentos técnicos requeridos. (Permisos, autorizaciones, licencias cuando se requieran):	Registro abierto de Avaluadores (RAA) vigente a la fecha y en las categorías que competen al informe valuatorio específico.
2.2.8 Valor del contrato / presupuesto oficial:	El valor del contrato es de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($350.000.000) IVA incluido**, amparado con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No **220001021 del 31 de agosto 2022.**
2.2.9 Forma de pago:	EDUBAR S.A. pagará al contratista de la siguiente manera: Pagos parciales de acuerdo al detalle de valores unitarios, hasta agotar el valor del contrato, de acuerdo a los avalúos efectivamente elaborados, previa presentación del informe de actividades, certificado de recibo a satisfacción expedido por el supervisor del contrato y la presentación de la factura o cuenta de cobro correspondiente.

VALORES CON IVA		
		LONJA
	PROPIEDAD HORIZONTAL	
1	Avalúos de predios hasta 150 mts2	$ 400.638
2	Avalúos de predios de 151 hasta 250 mts2	$ 670.860
3	Avalúos de predios de 251 hasta 500 mts2	$ 1.082.805
	PREDIOS URBANOS	
4	Avalúos de predios hasta 500 m2	$ 868.700
5	Avalúos de predios de 500 a 1000 m2	$ 1.047.200
6	Mayor a 1000 hasta 2000 m2	$ 2.618.000
7	Mayor a 2000 hasta 3000 m2	$ 2.618.000
8	Mayor a 3000 hasta 5000 m2	$ 5.280.000
9	Mayor 5000 hasta 10000 m2	$ 8.712.000
10	Mayor de 10000 m2	$ 14.256.000
	PREDIOS RURALES	
11	Avalúo predios Rurales hasta 500 m2	$ 904.305
12	Avalúo predios Rurales de 500 m2 hasta 1Ha	$ 1.047.200
13	Avalúo predios Rurales hasta 2Ha	$ 2.200.000
14	Avalúo predios Rurales hasta 5Ha	$ 3.520.000
15	Avalúo predios Rurales de 5 hasta 10Ha	$ 5.280.000
16	Avalúo predios Rurales de 11 hasta 20Ha	$ 7.000.000
17	Avalúo predios Rurales de 21 hasta 30Ha	$ 8.700.000
18	Avalúo predios Rurales de 30 hasta 50Ha	$ 14.256.000
	AVALÚOS DE MEJORAS	
19	Avalúos de mejora hasta a 25 m2	$ 490.875
20	Avalúos de mejora de 26 a 50 m2	$ 676.317
21	Avalúos de mejora mayor a 50 m2	$ 769.038

Dirección: VÍA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web: www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 800.091.140-4

	OTROS
	22 Peritajes de actividad económica $ 654.500 23 Daño emergente $ 523.600 24 Lucro cesante $ 654.500 25 Servidumbre $ 4.000.000 26 Avalúos de compensación $ 3.570.000 27 Modificaciones con visita $ 392.700 28 Modificaciones sin visita $ 261.800 Adicionalmente, EL CONTRATISTA deberá acreditar cada vez que solicite el pago, que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales.
2.2.10 Supervisión o interventoría (indicar nombre y cargo del supervisor o el del interventor):	La supervisión del presente contrato se ejercerá por parte del Subgerente de la Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento de EDUBAR S.A.
2.2.11 Otras especificaciones (las demás cláusulas accidentales y de la naturaleza del contrato que se requieran):	N/A
3. Modalidad de Contratación	
En atención a las disposiciones establecidas en el Manual de contratación de la Entidad establecido en el capítulo II, numeral 16.1.1. De la Selección Directa y demás normas concordantes; se adelantará la contratación a través de la Contratación Directa los Contratos de prestación de servicios. Al respecto el Manual señala en el numeral 16.1.1.1: literal B "Cuando se trate de contratos que se celebren en consideración a las calidades especiales (conocimiento, experiencia, reconocimiento, seguridad, confianza) de la persona que se debe contratar (contratos intuito persona), lo cual incluye, sin limitarse a: los contratos que tengan por objeto bienes o servicios (metodologías, procedimientos, entre otros) sobre los que recaen derechos de autor o propiedad industrial, que se decida celebrar con los titulares de éstos derechos; los contratos que tengan por objeto una actividad complementaria y subsiguiente de otra previamente desarrollada, que por razones técnicas o jurídicas deba ser ejecutada por el mismo Contratista, los contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.	
3.1 Requisitos habilitantes: Para este proceso, los requisitos habilitantes, que se exigirán serán los siguientes:	
3.1.1 Capacidad jurídica	1) Carta de presentación de la propuesta suscrita por el Representante Legal. 2) Copia de Cédula de Ciudadanía del Representante Legal. 3) Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio con una vigencia no superior a treinta (30) días. 4) Registro Único Tributario (RUT) de la persona jurídica expedido por la DIAN (Año de expedición 2017). 5) Formato Único de Hoja de Vida diligenciado emitido por el SIGEP. 6) Certificación del cumplimiento de las obligaciones con los Sistemas Generales de Seguridad Social Integral y Parafiscales suscrito por el Representante Legal y/o el Revisor Fiscal. 7) Tarjeta profesional del Contador Público. 8) Tarjeta profesional del Revisor Fiscal (en caso de que se requiera). 9) Certificado sobre Vigencias de Inscripción y Antecedentes Disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores vigente a la fecha de expedición. 10) Certificaciones de experiencia relacionada. 11) Certificado de Antecedentes disciplinarios para la persona jurídica y el Representante Legal expedido por la Procuraduría General de la Nación. 12) Certificado de no reportado en el Boletín de responsables Fiscales para la persona jurídica y el Representante Legal expedido por la Contraloría General de la República. 13) Certificado de inexistencia de Antecedentes Judiciales para el Representante Legal expedido por la Policía Nacional. 14) Certificación bancaria. 15) Certificado de medidas correctivas **NOTA:** En caso de que el proponente no tenga personal a cargo dentro del periodo certificado y por ende no esté obligado a efectuar al pago de aportes parafiscales y seguridad social debe certificar esta circunstancia. **Requisitos técnicos habilitantes** 1. Certificación donde conste que el futuro contratista está acreditado como Lonja de Propiedad Raíz.
3.1.2 Experiencia	El contratista deberá aportar como máximo (2) contratos en que demuestre que haya ejecutado las actividades y/o obligaciones que hacen parte del presente proceso de selección. El valor de los contratos aportados deberá ser por lo menos igual al monto total del presupuesto del presente proceso. Para acreditar la experiencia deberá presentarse el contrato y sus documentos anexos o integrantes en caso de ser necesario. Así mismo, podrá ser exigido por parte de EDUBAR las actas de recibo, actas de liquidación o informes de ejecución con el fin de verificar efectivamente la existencia de las obligaciones que se pretenden acreditar. El contratista deberá acreditar certificaciones expedidas por las Empresas Contratantes, bien sea con entidades públicas o empresas del sector privado, cuyo objeto sea la elaboración de avalúos comerciales de predios y mejoras que demuestre y certifique como mínimo dos (2) contratos diferentes a EDUBAR S.A donde haya realizado tales actividades, por lo menos 50 avalúos de predios y 25 de mejoras. En dichas certificaciones deberá especificarse el objeto del contrato, valor, vigencia y

Dirección: VIA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web. www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 800.091.140-4

	cumplimiento del mismo. De igual forma, el PROPONENTE, deberá acompañar copia del Certificado de Inscripción de avaluador ante el Registro Nacional de Avaluadores y tener como mínimo 10 años de experiencia en el ramo como perito avaluador. EL contratista deberá demostrar a través de estas certificaciones que posee la experiencia necesaria para la elaboración de estudios avaluatorios en Proyectos de Utilidad Pública o Interés Social e Infraestructura de Transporte.

4. Análisis del Sector relativo al objeto del proceso de contratación, desde la perspectiva legal, comercial, financiera organizacional, técnica, y de análisis de riesgo.

De acuerdo con los principios de eficacia y disminución del riesgo jurídico que inspiran la gestión contractual de la entidad y como tal se encuentran contemplados en el Manual de Contratación propio, esta entidad identificó que el sector del mercado relativo al objeto del presente proceso de contratación está integrado por una gran variedad de personas naturales y jurídicas profesionales que prestan sus servicios a las entidades y organismos del Estado.

La contratación de estos profesionales o contratistas no está sujeta a requisitos particulares de índole legal, salvo las propias del ejercicio mismo de la actividad y es diversa en cada entidad estatal de acuerdo con sus necesidades. La determinación del perfil del posible contratista y de quien lo cumple está relacionada con el conocimiento previo de las condiciones administrativas, financieras, organizacional y de experiencia, y de contratos anteriores ejecutados por el posible contratista.

5. Análisis que soporta el valor estimado del contrato y su justificación. (Anexo)

6. Garantías

El contratista otorgará a favor de EDUBAR S.A. las siguientes garantías:

Póliza de cumplimiento: Por un monto igual al 10% del valor del contrato, y una vigencia igual a la duración del mismo y seis (06) meses más.

Pago de Salarios y Prestaciones Sociales: Por un monto igual al 15% del valor del contrato, y una vigencia igual a la duración del mismo y tres (3) años más.

Calidad del servicio: Por un monto igual al 10% del valor del contrato, y una vigencia igual a la duración del mismo y dos (2) años más.

Firma: _____
Nombre: CAROLINA CONSUEGRA IBARRA
Cargo: Subgerente de la Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento

Treinta (31) de agosto de 2022

Dirección: VÍA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web: www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 800.091.140-4

ANEXO 1 ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLO

No.	1	2
Clase	Especifico	Especifico
Fuente	interno	interno
Etapa	Planeación	Planeación
Tipo	Financiero	Operacionales
Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Incumplimiento en el pago de los honorarios pactados	Incapacidad temporal o permanente del contratista
Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Desmotivación del contratista y por consiguiente se pueden presentar retrasos en el cumplimiento de los objetivos del contrato	Incumplimiento del contrato y demoras en la obtención de las metas
Probabilidad	1	1
Impacto	2	2
Calificación Total	3	3
Prioridad	a	o
¿A quién se le asigna?	SEM	Contratista
Tratamiento/ Controles a ser implementados	Monitorear las cuentas de cobro del contratista establecer las posibles causas	Establecer un plan de contingencia para que el contrato pueda ser cedido/ suspendido / terminado conforme particularidades de la situación
Impacto después del Tratamiento: Probabilidad	1	1
Impacto	1	1
Calificación	2	2
Calificación Total	2	2
¿Afecta el equilibrio económico del Contrato?	No	No
Persona responsable por implementar el tratamiento	Supervisor del Contrato	Supervisor del Contrato
Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Con la presentación de la cuenta de Cobro	A partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución
Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Conforme al plazo establecido en el contrato	Conforme al plazo establecido en el contrato
Monitoreo y revisión: ¿Como se realiza el monitoreo?	Verificación de cumplimiento de la cuentas d cobro	Periódicas, verificar cumplimiento contractual
Periodicidad ¿Cuándo?	Mensual	Mensual

Dirección: VÍA 40 #73 - 290 / PS. 9 - MIX CENTRO DE NEGOCIOS
Direccion web: www.edubar.com.co
Correo correspondencia: atencionalciudadano@edubar.com.co
NIT. 800.091.140-4