PROCESO DE SELECCIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA No. MGB-MC-10 DE 2023.

Señores:
LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA (LONJA INTERCAFE).
CARLINA BUITRAGO AMEZQUITA
Representante Legal

Asunto: COMUNICACIÓN DE ACEPTACIÓN DE OFERTA**.**

Como es de su conocimiento, **MEGABÚS S.A**., adelantó el proceso de Contratación por la modalidad de Selección Pública de Mínima Cuantía No. MGB-MC-10 de 2023, cuyo objeto es: "ADELANTAR AVALUÓ COMERCIAL DE RENTABILIDAD DEL INMUEBLE PATIO TRONCAL DOSQUEBRADAS, CON FICHA CATASTRAL 661700105000000030001000000000, Y DE LAS ÁREAS DEFINIDAS PARA USO COMERCIAL UBICADAS EN LAS ESTACIONES QUE HACEN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA MEGACABLE".

El proceso de contratación se adelantó conforme a lo previsto por la Constitución Política de Colombia, la Ley 80 de 1993, el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, transparencia en la contratación de mínima cuantía, que adiciona el Artículo 2º de la ley 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2., del Decreto 1082 de 2015, y las demás normas concordantes y complementarias aplicables, y lo previsto en la Invitación Pública, del cual según la evaluación final realizada por el Comité Evaluador de **MEGABÚS S.A**., la firma **LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA (LONJA INTERCAFE**, identificada con el NIT N° 816002827-3, representada legalmente por el señor **CARLINA BUITRAGO AMEZQUITA**, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.915.318 de Armenia, cumplió con todos los requisitos habilitantes exigidos en el Proceso de Selección Pública de Mínima Cuantía No. MGB-MC-10 de 2023, razón por la cual se recomendó al Gerente General de MEGABÚS S.A., adjudicarle el Contrato de Suministro a dicho oferente.

En virtud de lo anterior, el Doctor **DARIO FERNANDO ACOSTA CHAMORRO**, identificado con la cédula de ciudadanía N°. 79.558.204, actuando como Representante Legal de **MEGABÚS S.A.**, Sociedad Pública por Acciones entre Entidades Públicas, identificada con NIT: 816007837-1, sujeta al régimen de una Empresa Industrial y Comercial del Estado, constituida mediante escritura pública Nº 1994 del 19 de Agosto de 2003, según consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Pereira, en su calidad de Gerente General, y en ejercicio de la competencia otorgada por la ley 80/93 (Artículo 11, Numeral 3°, Literal b), a través del presente documento:

MANIFIESTA LA ACEPTACIÓN EXPRESA E INCONDICIONAL DE LA OFERTA presentada por la empresa **LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA (LONJA INTERCAFE**, identificada con el NIT N° 816002827-3, representada legalmente por el señor **CARLINA BUITRAGO AMEZQUITA**, identificada con la cedula de ciudadanía número 41.915.318 de Armenia, quien deberá realizar la prestación del servicio de avaluó comercial de rentabilidad del inmueble patio troncal Dosquebradas, con ficha catastral 661700105000000030001000000000, y de las áreas definidas para uso comercial ubicadas en las estaciones que hacen parte de la infraestructura del sistema MEGACABLE, establecidos en la Invitación Pública, hasta por un valor de **QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE. ($15.000.000), incluido IVA**, y con un plazo de ejecución de aproximado de **treinta (30) días**, o por el término que efectivamente ejecute el contrato, o hasta agotar cuantía, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, el cumplimiento de los requisitos de legalización, sin que pueda exceder el término de la presente vigencia fiscal 2023.

El monto del presente contrato se encuentra amparado en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No 126 del 28 de febrero de 2022, con cargo a los rubros No 2.4.5.02.07.72240-16 “Servicios de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato” y, 2.3.2.02.02.007.24.72240 “Servicios de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato” expedido por la Dirección Financiera MEGABÚS S.A, el cual será afectado en el valor en que resulte adjudicado el contrato.

El presente Contrato incluye todos los requisitos exigidos en los pliegos de condiciones y en todos los documentos previos, así como la propuesta presentada por el Oferente, que a la vez hacen parte integral del Contrato.

Para la ejecución del Contrato deberá contactarse con la dirección de operaciones de **MEGABÚS S.A**., ubicada en el Edificio Torre Central, Carrera 10ª. N° 17-55 piso 9º de la Ciudad de Pereira.

Así mismo, se le comunica que la Supervisión del Contrato, será realizada por el señor **FELIPE ANDRES HERRERA GIRALDO**, profesional universitario de **MEGABÚS S.A.**

La comunicación de aceptación conjuntamente con la oferta, constituye para todos los efectos, **el Contrato de prestación de servicios** celebrado cuyo objeto es: “ADELANTAR AVALUÓ COMERCIAL DE RENTABILIDAD DEL INMUEBLE PATIO TRONCAL DOSQUEBRADAS, CON FICHA CATASTRAL 661700105000000030001000000000, Y DE LAS ÁREAS DEFINIDAS PARA USO COMERCIAL UBICADAS EN LAS ESTACIONES QUE HACEN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA MEGACABLE”, al cual se le adjudica el Número **39 de 2023.**

ALCANCES DEL OBJETO:

Los avalúos para realizar se han distribuido en dos (2) grupos:

En el grupo Nº 1: Se encuentra el avaluó comercial de un inmueble propiedad de MEGABÚS S.A con ficha catastral 661700105000000030001000000000, que funciona actualmente como **patio** para la administración y servicios de mantenimiento de autobuses, para determinar:

a. El valor de venta.
b. El valor del canon de arrendamiento mensual.

En el grupo Nº 2: Se encuentra el avaluó comercial de las áreas y espacios, que se localizan dentro de la infraestructura de las 4 estaciones, Parque Olaya, Terminal, Universidad y las Brisas, del sistema de transporte Megacable, para determinar: el avalúo rentístico por metro cuadrado mensual (m2/mes) del espacio y/o área determinada.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL SERVICIO:

Para el grupo 1:

- Realizar el avaluó comercial del patio troncal con ficha catastral **661700105000000030001000000000** a través del **MÉTODO COMPARATIVO DEL MERCADO** teniendo en cuenta las condiciones del entorno y condiciones actuales, ubicado en la carrera 16 (avenida Simón Bolívar) con calle 50, Sector San Diego del municipio de Dosquebradas.
- Realizar el avaluó comercial del patio troncal con ficha catastral **661700105000000030001000000000** a través del método de **CAPITALIZACIÓN DE RENTAS.,** que considere las características especiales de la edificación para autobuses articulados que requieren un patio con condiciones de localización especificas respecto al intercambiador de Dosquebradas donde se inicia el servicio de transporte, tratándose así de un avaluó no convencional. ubicado en la carrera 16 (avenida Simón Bolívar) con calle 50, Sector San Diego del municipio de Dosquebradas.

Cuadro de áreas aproximadas del inmueble (Patio)	
Área del lote	6.650 m2
Área construida	1.616 m2
Ficha Catastral	661700105000000030001000000000
Matricula Inmobiliaria	294-58253
Verificar en campo las áreas	

NOTA: Para todos los casos MEGABÚS S.A, suministrará la información del área del lote, áreas construidas, planos, predial y escrituras del lote para la construcción y conformación de los avalúos

Para el grupo 2:

Los planos de referencia de las 4 estaciones, con zonas susceptibles de avaluo comercial, se encuentra en el Anexo 1.

- Realizar el avalúo rentístico del espacio definido por MEGABÚS S.A., de forma que pueda ser entregado por la entidad en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de comercializar publicidad como: vallas, lonas, adhesivos en vidrios y/o en la infraestructura de los siguientes puntos: Estación Parque Olaya, Estación Terminal, Estación Universidad y Estación Las Brisas, teniendo en cuenta para la determinación del valor por metro cuadrado mensual (M2/mes) del área y el número de pasajeros promedio que se movilizan en el sistema Megacable.
- Realizar el avalúo rentístico del espacio definido por MEGABÚS S.A., de forma que se pueda ser entregado por la entidad en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de comercializar publicidad al exterior de las cabinas por medio de material adhesivo, teniendo en cuenta para la determinación del valor por metro cuadrado mensual (M2/mes) del área y el número de pasajeros promedio que se movilizan en el sistema Megacable.
- Realizar el avalúo rentístico del espacio designado por MEGABÚS S.A., de forma que se pueda ser entregado por la entidad en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de instalar Stand comercial, máquinas dispensadoras de snacks, líquidos, y otros productos en los siguientes puntos: Estación Parque Olaya, Estación Terminal, Estación Universidad y Estación las Brisas, teniendo en cuenta para la determinación del valor por metro cuadrado mensual (M2/mes) del área y el número de pasajeros promedio que se movilizan en el sistema Megacable.
- Realizar el avalúo rentístico del espacio definido por MEGABÚS S.A., de forma que se pueda ser entregado por la entidad en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de instalar cajeros electrónicos en los siguientes puntos: Estación Parque Olaya, Estación Terminal, Estación Universidad y Estación las Brisas, teniendo en cuenta para la determinación del valor por metro cuadrado mensual (M2/mes) del área y el número de pasajeros promedio que se movilizan en el sistema Megacable.
- Realizar el avalúo rentístico del espacio definido por MEGABÚS S.A., de forma que se pueda ser entregado por la entidad en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de instalar equipos de telecomunicaciones y/o comunicaciones dentro de las estaciones del cable aéreo fijada en la estructura de las mismas, incluyendo también una antena receptora de longitud máxima de 1,5 m dentro o fuera de la estación fijada a esta, en los siguientes puntos: Estación Parque Olaya, Estación Terminal, Estación Universidad y Estación las Brisas, teniendo en cuenta para la determinación del valor por metro cuadrado

mensual (M2/mes) del área y el número de pasajeros promedio que se movilizan en el sistema Megacable.

- Realizar el avalúo rentístico del espacio definido por MEGABÚS S.A., de forma que se pueda ser entregado por la entidad en arrendamiento a una persona natural o jurídica, para la fijación y permanencia de un poste metálico y/o otro material de diámetro entre 0,7 y 1 mt, con sección constante y una altura hasta de 18 m, fijada la misma en una cimentación que la soporte. Este poste tendrá como propósito servir de antena receptora y de transmisión de señales de Telecomunicaciones, y para ser instalado adjunto a la infraestructura del cable aéreo Megacable.

  NOTA 1: Para todos los casos MEGABÚS S.A., suministrará la información estadística del número de pasajeros que ingresan hasta la fecha por cada estación.

  NOTA 2: El presupuesto definido para cada uno de los elementos se debe respetar, quien supere el valor correspondiente, su propuesta será rechazada.

CONDICIONES TÉCNICA EXIGIDAS.

Para el grupo 1:

- Realizar el avalúo comercial del bien inmueble y el valor de renta, con las especificaciones técnicas descritas en el numeral 5. del presente documento, y considerando que, para el avaluó del bien inmueble, se deberán considerar dos (2) alternativas y/o métodos para determinar su valor, estos son:

  (a) Método Comparativo: Se deben tener en cuenta las condiciones del entorno y condiciones actuales, ubicado en la carrera 16 (avenida Simón Bolívar) con calle 50, Sector San Diego del municipio de Dosquebradas.

  (b) Método de Capitalización de Renta: Tener en cuenta, el número de vehículos articulados, el entorno y condiciones actuales del predio, y considerar las características especiales de la edificación para autobuses articulados, que requieren un patio con condiciones de localización especificas con respecto al Intercambiador de Dosquebradas, que es donde se inicia el servicio de transporte.

- Realizar el avalúo de renta comercial, con las especificaciones técnicas descritas en el numeral 5. del presente documento y, considerando que, para el avaluó

renta comercial, se deberán considerar dos (2) alternativas y/o métodos para determinar su valor, estos son:

(c) Método Comparativo: Se deben tener en cuenta las condiciones del entorno y condiciones actuales, ubicado en la carrera 16 (avenida Simón Bolívar) con calle 50, Sector San Diego del municipio de Dosquebradas.

(d) Método de Capitalización de Renta: Tener en cuenta, el número de vehículos articulados, el entorno y condiciones actuales del predio, y considerar las características especiales de la edificación para autobuses articulados, que requieren un patio con condiciones de localización especificas con respecto al Intercambiador de Dosquebradas, que es donde se inicia el servicio de transporte.

- Realizar la visita física de inspección del inmueble, para determinar el estado actual, conservación y composición de los espacios de los bienes inmuebles descritos en los alcances del objeto del presente documento, debiéndose coordinar previamente las visitas a los inmuebles, con el supervisor de la Entidad.
- Presentar los informes de avalúos de cada bien inmueble con el respectivo concepto, en el cual se deberá incluir el registro fotográfico de cada uno. Esta clasificación deberá ser entregada en medio impreso y magnético.

Para el grupo 2:

- La discriminación de los espacios y/o áreas para el avaluó comercial, que son objeto de arrendamiento de las 4 estaciones del sistema Megacable, serán entregadas por la entidad MEGABÚS S.A.
- El contratista deberá realizar los avalúos en su totalidad de los espacios discriminados de cada una de las estaciones (4) del sistema Megacable, entregados por la entidad MEGABÚS S.A.
- Realizar el avalúo comercial de los espacios, según las especificaciones técnicas descritas en el numeral 5. del presente documento.
- Tener en cuenta para la realización de los avalúos comerciales, la demanda de los usuarios del sistema MEGACABLE.
- El valor del avaluó de los espacios y/o áreas, deberá ser por metro cuadrado mensual (M2/mes).
- Realizar la visita física de inspección para determinar el estado actual, conservación y composición de los espacios de los bienes inmuebles descritos en los alcances del objeto del presente documento, debiéndose coordinar previamente las visitas a los inmuebles, con el supervisor de la Entidad.

- Presentar los informes de avalúos de cada bien inmueble con el respectivo concepto, en el cual se deberá incluir el registro fotográfico de cada uno. Esta clasificación deberá ser entregada en medio impreso y magnético.

Es obligación del Contratista llevar el control de la ejecución del Contrato, a fin de no sobrepasar el presupuesto contratado; si ello ocurriere el Contratista responderá con sus propios recursos, exonerando a la Empresa de cualquier responsabilidad al respecto.

Para la ejecución del Presente Contrato, se dispondrá la expedición del respectivo Registro Presupuestal, una vez se haya aprobado la garantía única que cubra los siguientes riesgos:
A) El cumplimiento del contrato en cuantía igual al 20% de su valor, por la duración del contrato y cuatro (4) meses más.
B) Calidad del servicio, por una cuantía igual al veinte por ciento (20%) del valor total del Contrato por término de duración del mismo y seis (6) meses más

Se ordenará su publicación correspondiente en la Página del SECOP II.

Para constancia se da por quienes intervinieron, en el mes de marzo de dos mil veintitrés (2023).

Firma electrónica: La Plataforma del SECOP II maneja para los Procesos de Contratación y los contratos celebrados la firma electrónica. El SECOP II se rige por las normas del Sistema de Compra Pública y por aquellas que rigen el comercio electrónico, de esta manera dentro de la plataforma quien se inscribe obtiene una firma electrónica con su usuario y contraseña, el cual es personal e intransferible, y obliga por medio de esta firma a quien suscriba el contrato, o a la persona a la que el firmante representa. La firma electrónica que manejan los usuarios del SECOP II cumple con los requisitos de confiabilidad de las firmas electrónicas exigidos por el Decreto 2364 de 2012 artículo 4, como que los datos de creación de la firma corresponden exclusivamente al firmante y es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma gracias al sello de tiempo de la plataforma.

1 Concepto de Colombia Compra Eficiente
https://www.colombiacompra.gov.co/sites/cce_public/files/cce_documentos/concepto_firma_y_contrato_electronico_0.pdf

Proyectó:
OSCAR A. ESPINOSA A.
CPS 03-2023

Revisión Legal:
DIEGO LUIS ARBELAEZ U.
Asesor Jurídico.