## 1. OBJETO DEL PROCESO

33300C1474 REALIZAR AVALÚO DE RENTA PARA DETERMINAR EL CANON DE ARRENDAMIENTO DE LOS ESPACIOS O LOCALES COMERCIALES UBICADOS EN EL AEROPUERTO DE SAN ANDRES DE LA REGIONAL NORTE SUSCEPTIBLES DE ARRENDARSE.

## 2. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA

El CONTRATISTA realizara durante la ejecución de su contrato las siguientes actividades que tienen por objeto apoyar los estándares de seguridad operacional de cada aeropuerto, incorporando las siguientes acciones de seguridad, las cuales deben ser verificadas y contar con el seguimiento de la SUPERVISIÓN.

**a)** Dar cumplimiento de todas las especificaciones y condiciones técnicas descritas en el Formato No. 8 Especificaciones Técnicas, en el lugar y plazos establecidos en el contrato.
**b)** Asumir el costo de la carnetización de todo el personal que vincule para el cumplimiento del contrato, conforme al procedimiento que le señale la administración del aeropuerto. La administración del aeropuerto dará la información sobre el precio de este servicio.
**c)** Se compromete para con la AEROCIVIL a pagar a su personal los salarios, prestaciones sociales y demás emolumentos que se deriven de la ejecución del presente contrato de conformidad con lo establecido en las normas que regulan la materia, así como cumplir con las demás disposiciones laborales aplicables.
**d)** Se compromete a tener vinculados a sus empleados permanentemente y mientras dure la ejecución del contrato a los sistemas de previsión social, salud, pensión y riesgos profesionales, de conformidad con lo establecido en la Ley 100 de 1993, la Ley 797 de 2002, el Decreto 1295 de 1994 y demás normas que regulen la materia, al pago de contribuciones parafiscales, y a salir al saneamiento y defensa de los derechos de la Aerocivil, en el evento de reclamaciones de terceros por causa o con ocasión de la prestación de los servicios.
**e)** Está obligado a responder a la AEROCIVIL por las eventuales reclamaciones laborales derivadas de la ejecución del contrato; así como por los perjuicios que por motivo de su negligencia, imprudencia o impericia se causen a las personas y/o los bienes de la AEROCIVIL o de terceros con ocasión de la ejecución del contrato.
**f)** Colocar las respectivas señales de seguridad con el fin de evitar posibles accidentes.
**g)** Cumplir con los protocolos de bioseguridad establecidos por el Gobierno Nacional y la entidad para combatir el COVID 19, sin costo adicional para la entidad.
**h)** Asumir los riesgos a su cargo, conforme a la distribución de los mismos contenidos en el Formato No. 9 Matriz de Riesgos.

**i)** Dar a conocer a la AEROCIVIL cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del contrato o sobre sus obligaciones.
**j)** Cumplir con el plan de garantías ofertadas.
**k)** Socialización con el Área Operacional y/o Administrativa del Aeropuerto, socialización con su propio personal y equipo de trabajo de las actividades a ejecutar, medidas de seguridad aeroportuarias, medidas de seguridad operacional, al igual que socializará el esquema operacional del Aeropuerto. Esta actividad será monitoreada por el funcionario designado en el área social de la Aerocivil.
**l)** Responder ante AEROCIVIL por las fallas que le sean atribuibles respecto del objeto del presente contrato y los demás documentos vinculantes del proceso.

## 3. CARACTERÍSTICAS, ACTIVIDADES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS

1. Realizar los avalúos conforme a las normas, procedimientos y metodologías vigentes.

2.El contratista deberá presentar con la oferta un cronograma de actividades sin exceder el tiempo de ejecución que esta solicitado en el contrato. Este cronograma deberá ser actualizado en el momento de firma del acta de inicio, en coordinación con el Supevisor.

3. Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y no podrá facilitar copia del avalúo comercial, ni utilizarlo para fines de terceros, con excepción de las entidades de fiscalización, vigilancia y control sin la autorización expresa de la AEROCIVIL.

4. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con el artículo 5, numeral 4 de la Ley 80 de 1993.

5. Con el avalúo deberá entregarse un informe detallando el procedimiento de valoración empleado para su elaboración.

6. Realizar la revisión de los avalúos, cuando así lo requiera la AEROCIVIL y presentar el informe definitivo, si a ello hay lugar, cuando lo modifiquen y/o complementen, en la oportunidad establecido en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

7. Entregar los resultados de los avalúos con un alto contenido técnico, seguro y confiable con la información descrita claramente por capítulos, con el avalúo detallado de cada uno de INMUEBLES que conforman el aeropuerto sobre el cual se practicó el avaluó.

8. Los resultantes avalúos comerciales de renta deberán ser allegados en físico (a color y foliados) y digital, con la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia del mismo, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada, a la oficina de

la Aeronáutica Civil Regional Norte, ubicada en el aeropuerto Ernesto Cortissoz de Barranquilla piso 1, en el municipio de soledad.

9. Responder por las posibles reclamaciones laborales de sus funcionarios que puedan originarse con ocasión a la ejecución del presente contrato.

10. Si el resultado del valor final del avaluó es inferior o mayor al 15% o más con relación al último avalúo que repose en la Aerocivil o al valor reportado en los libros contables, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en la disminución del precio.

11. Contar con personal capacitado y calificado para ejecutar las actividades objeto del presente contrato.

12. Realizar la inscripción y pago de aportes en los montos señalados por la ley, al Sistema General de Salud, pensiones, riesgos profesionales, Caja de Compensación Familiar, SENA, ICBF, etc, de los funcionarios utilizado en la ejecución del presente contrato.

13. El Contratista deberá seguir los protocolos de acceso y los lineamientos establecidos por el Supervisor del contrato y/o el administrador de cada aeropuerto para la prestación del servicio, cualquiera sea la instalación donde se haya requerido el mismo.

14.Antes de efectuar cualquier modificación en el contrato, deberá hacerse por el CONTRATISTA e INTERVENTORÍA/SUPERVISION un balance económico del mismo, y determinar detalladamente la afectación de esta decisión en un contexto general del contrato. Lo anterior, para justificar la alternativa que se presente a la AEROCIVIL, encaminada al cumplimiento del objeto contractual.

15.Cumplir con la entrega de las pólizas y garantías exigidas dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del contrato, conforme a lo establecido contractualmente. De no cumplirse con lo anterior, se iniciará el proceso administrativo de incumpliendo de la póliza de seria de la oferta.

### 3.1. INFORMACION DE AREAS SOBRE LOS CUALES SE REALIZARÁ EL AVALÚO

| ÍTEM | DESCRIPCIÓN | UNIDAD | CANTIDAD |
|---|---|---|---|
| 1 | Realizar avalúo de renta de acuerdo con las leyes y normas vigentes (Locales) Aeropuerto de San Andrés. | MT2 | 19 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 | Realizar avalúo de renta de acuerdo con las leyes y normas vigentes (Áreas) Aeropuerto de San Andrés. | MT2 | 6 |
| 3 | Realizar avalúo de renta de acuerdo con las leyes y normas vigentes (Hangar) Aeropuerto de San Andrés. | MT2 | 1 |
| 4 | Realizar avalúo de renta de acuerdo con las leyes y normas vigentes (Bodega) Aeropuerto de San Andrés. | MT2 | 1 |
| 5 | Realizar avalúo de renta de acuerdo con las leyes y normas vigentes (Área) Aeropuerto de Providencia. | MT2 | 1 |

En el caso de encontrar inmuebles no relacionados en el Formato 7 y en el presente anexo, estos deberán incluirse en el alcance del presente proceso previa autorización del supervisor.

### 3.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INFORME DE AVALÚO

El avalúo deberá ser presentado por escrito y en medio magnético, la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia del mismo, los datos básicos del avaluador, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada. El informe debe estar firmado por el representante legal y por el perito avaluador si se trata de persona jurídica o por el avaluador si es persona natural.

a) Información general
• Tipo de Inmueble.
• Tipo de avalúo.
• Ubicación del inmueble.
• Destinación de la actividad comercial del bien inmueble
• Fecha de visita.
• Fecha de informe.

b) Descripción del inmueble
• Localización.
• Linderos.
• Área de terreno (Si aplica).
• Área de construcción (Si aplica).

• Uso actual.
• Estado de conservación.
• Estado de ocupación.
• Servicios públicos: Indicar si el inmueble cuenta con servicios de Gas, Acueducto, Alcantarillado, Energía, Otros y su funcionamiento.
• Método de avalúo.
• Consideraciones Generales.
• *Investigación económica.*

## 4. PERSONAL QUE INTERVENDRÁ EN LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO (NO APLICA)

## 5. GARANTÍA TÉCNICA

El contratista se obliga a dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 932 y 933 del Código de Comercio, Ley 1480 de 2011, Decreto 735 de 2013 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.