



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



CONTRATO DE CONSULTORIA N° 1319 DE 2018, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE NEIVA Y AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.

CONTRATISTA:	AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A
NIT	900.232.534-1
REPRESENTANTE LEGAL	JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA identificado con cedula de ciudadanía No. 79.925.679.
OBJETO:	REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS TERRENOS EN LAS ZONAS O SUB-ZONAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA
VALOR:	DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$252.100.840,36) MAS UN IVA DE CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$47.899.159,64), PARA UN TOTAL DE TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) M/CTE
PLAZO:	Cuatro (4) meses, contados a partir del acta de inicio, en todo caso, sin superar la presente vigencia fiscal.

Entre los suscritos a saber de una parte: **FERNANDO MAURICIO IGLESIAS GAONA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 7.732.841 expedida en Neiva Huila, quien para efectos del presente contrato actúa en nombre del Municipio de Neiva, dada su condición de Jefe de la Oficina de Contratación, nombrado mediante Decreto número 0016 del primero (01) de Enero de dos mil dieciséis (2016) y posesionado según Acta N° 015 de la misma fecha, ejerciendo funciones debidamente delegado para contratar de conformidad con lo expuesto en el Decreto 682 de 2014 modificado por el Decreto 134 de 2016 y demás actos administrativos reglamentarios, quien en adelante se denominará **EL MUNICIPIO**, y por la otra parte **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A** con Nit **900.232.534-1**, Representada legalmente (s) por **JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA** identificado con cedula de ciudadanía No. **79.925.679** de Bogotá, quien en adelante se denominará **EL CONTRATISTA**, hemos acordado suscribir el presente Contrato de Consultoría, el cual se regirá por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás Normas Reglamentarias y Complementarias y por las Cláusulas que más adelante se señalan previa las siguientes Consideraciones: **A)** El **CONTRATISTA**: Declara expresamente bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente Contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar, previstas en los Artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, artículo 18 literal J, artículo 44 de la Ley 617 de 2000 y Artículo 1 de la Ley 821 de 2003 y demás normas legales y constitucionales; **B)** Que mediante Resolución No. 332 del 2018, se ordenó la apertura del **CONCURSO DE MÉRITOS MNSPOCMCC-012-2018** cuyo objeto es **"REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS TERRENOS EN LAS ZONAS O SUB-ZONAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA"**, **C)** Que durante la etapa de publicación del proyecto de pliego de condiciones y a los pliegos definitivos se presentaron observaciones por parte de los interesados en el proceso, las cuales se resolvieron a través de la plataforma SECOP II y se dio trazabilidad en el tiempo del proceso. **D)** Que una vez vencido el plazo para la presentación de propuestas a través de la plataforma SECOP II se recibieron ofertas de los proponentes:



PROPONENTE
UNIÓN TEMPORAL LONJA HUILA & GAITAN S.A.S.
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA – VALORAR S.A.

E) Que en desarrollo del principio de publicidad, el informe de evaluación fue debidamente publicado el día dieciséis (16) de octubre de dos mil dieciocho (2018) en la plataforma SECOP II, corriéndose traslado del citado informe a los proponentes para presentación de observaciones hasta el día 19 de octubre de 2018. F) Que dentro del término referenciado, los proponentes presentaron observaciones al citado informe, las cuales fueron contestadas y publicadas por el Comité Evaluador el día 24 de octubre de 2018, definiéndose el siguiente consolidado:

PROPONENTE	REQUISITOS HABILITANTES			FACTORES DE PONDERACIÓN					
	JURÍDICA	TÉCNICA	FINANCIERA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA A DEL PROPONENTE	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL DIRECTOR DE CONSULTORÍA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL COORDINADOR DE CONSULTORÍA	APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	TOTAL PUNTOS
AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	25	10	0	90
UNIÓN TEMPORAL LONJA HUILA & GAITÁN SAS	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	10	0	0	65

G) Que el día 25 de octubre de 2018, se realizó Audiencia de apertura de sobre económico y comunicación de orden de elegibilidad en el marco del presente proceso de selección.

Orden de elegibilidad:

PROPONENTE	REQUISITOS HABILITANTES			FACTORES DE PONDERACIÓN					
	JURÍDICA	TÉCNICA	FINANCIERA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA A DEL PROPONENTE	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL DIRECTOR DE CONSULTORÍA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL COORDINADOR DE CONSULTORÍA	APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	TOTAL PUNTOS
AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	25	10	0	90
UNIÓN TEMPORAL LONJA HUILA & GAITÁN SAS	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	10	0	0	65

H) Que una vez determinado el orden de elegibilidad, se procedió a verificar la oferta económica presentada por el proponente AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A. I) Que una vez aperturado el sobre económico del proponente AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A. en la plataforma Secop II, quien obtuvo el primer lugar del orden de elegibilidad, la Administración Municipal procedió a revisar que la oferta económica este en rango del valor estimado consignado en los documentos del proceso de selección, se inició el análisis por parte del Comité Evaluador, el cual es adelantado por el evaluador Duvan Andrés Arboleda, dicho evaluador observó que los ítems, transporte, arriendo y alquiler de equipos de computo, se encontraban con un porcentaje muy superior en comparación al valor presupuestado por la Entidad. Por lo tanto, se requirió al proponente en primer orden de elegibilidad con el fin de que sustentara su oferta económica, para lo cual, se le



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



otorgó un plazo prudencial con el fin de realizar su respectivo análisis y tomar decisiones de fondo. Por lo cual, el Jefe de la Oficina de Contratación suspendió la audiencia, reanudándose el día 29 de octubre de 2018 a las 9:00 AM en las instalaciones de la Oficina de Contratación del Edificio Municipal de Neiva. J) Que el 29 de octubre de 2018 se reanudó la audiencia, se realizó una síntesis de lo realizado en la audiencia el día 25 de octubre de 2018 para poner en contexto a los asistentes frente a los asuntos abordados, y el proponente rindió las respectivas explicaciones sobre la estimación de los valores establecidos en su propuesta económica. Así las cosas, se analiza por parte del Comité Evaluador el ajuste presentado por parte del oferente y se evidencia el cumplimiento a lo reglado en el decreto 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.2.1.3.2 numeral 3. Se toma en consideración y como resultado del análisis de la oferta económica y la negociación presentada respetando lo indicado en artículo ibídem, el Comité Evaluador recomendó al ordenador del gasto adjudicar el presente proceso ya que la propuesta se encontraba ajustada y concordante con lo requerido por parte de la administración en su necesidad y dentro del presupuesto oficial. K) El Ordenador del Gasto, acató la recomendación del Comité Evaluador y procedió a adjudicar el proceso **MNSPOCMCC-012-2018** al proponente **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A** con Nit 900.232.534-1, representado legalmente por el señor **JORGE MARIO ANGEL ARBELAEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.049.031, por un valor de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) M/CTE** por ajustarse a los requerimientos técnicos establecidos por la Administración Municipal, mediante Resolución 423 de 2018. I) Que existe disponibilidad presupuestal para afrontar este compromiso contractual según certificado de disponibilidad presupuestal No 1715 de 2018 con rubro 0404031511200103, recurso 0101, concepto: FINALIZAR EL PROCESO DE LA REFORMULACIÓN DEL POT Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN COMPLEMENTARIOS. M) Que el Jefe de la Oficina de Contratación esta delgado por el señor Alcalde para contratar, de conformidad con el Decreto número 682 del 30 de julio de 2014 y el decreto 0134 de 2016. N) Que el presente Contrato se suscribe previo Estudios y Documentos suscrito por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, dependencia donde surge la necesidad que origina el presente proceso contractual. En consecuencia las Cláusulas de este Contrato son las siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS TERRENOS EN LAS ZONAS O SUB-ZONAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Contratista declara que tiene pleno conocimiento de la forma de ejecutarse el Contrato, que se ha enterado de los requisitos, de la garantía exigida y que está plenamente familiarizado con el trabajo que realizará, además que cumplirá con sus obligaciones de acuerdo con el pliego de condiciones realizado por el Municipio y a la propuesta, la cual forma parte integral del presente Contrato. **CLÁUSULA SEGUNDA. – OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** **OBLIGACIONES GENERALES:** 1. Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado, así como los vehículos y equipos a emplearse cumplan con la normatividad vigente para su utilización. 2. Garantizar la permanencia del personal ofertado durante la ejecución de la consultoría, así como la inscripción en el Registro Abierto de Avaluador (RAA) tanto del director y del coordinador de consultoría, como de los reconocedores prediales. 3. Los reconocedores prediales a los que se refiere la anterior obligación, deben contar con el Registro Abierto de Avaluador (RAA), y la inscripción en la Lonja correspondiente. El contratista debe garantizar el número de reconocedores prediales establecidos en el presupuesto oficial, con las calidades exigidas. 4. Cumplir a cabalidad con el cronograma estipulado. 5. Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y en desarrollo del contrato; deberá hacer extensiva ésta obligación a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución. 6. Contar con las herramientas técnicas, de comunicación y demás necesarias para el desarrollo del contrato, que garanticen resultados efectivos de los mismos. 7. Entregar los informes parciales requeridos por la Administración Municipal, el Supervisor, según fechas estipuladas en el cronograma, (escritos y en medio magnético). 8. Asistir a las reuniones programadas por el supervisor y/o por la Administración Municipal en desarrollo del cronograma de actividades. 9. Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema de Seguridad Social (Salud, pensiones, riesgos laborales y aportes parafiscales) de la totalidad de profesionales y equipo humano de apoyo requerido y ofertado. 10. Cumplir a cabalidad con el objeto contractual y sus características. 11. Mantener indemne al MUNICIPIO, de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa de sus actuaciones en desarrollo y ejecución del presente contrato.



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: 1. Desarrollar en forma eficiente el estudio del cálculo de la participación de plusvalía del Municipio de Neiva, acorde con los Acuerdos Municipales 026 de 2009 y 014 de 2017, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Resolución 620 de 2008 del IGAC. y demás normas complementarias acordes con la determinación del efecto plusvalía. 2. Realizar y presentar un cronograma de trabajo el cual deberá contener la totalidad de actividades necesarias para el desarrollo del objeto contractual, al cual se le deberá hacer un seguimiento pormenorizado de las actividades ejecutadas vs las proyectadas y para lo cual se deberá entregar un informe de avance de ejecución mensual. 3. Obtener, recolectar y consolidar la información específica que requiera para la ejecución del objeto contratado. 4. Realizar diagnóstico de la normativa anterior y actual y emitir concepto de la normatividad municipal vigente con relación al cobro de la plusvalía. 5. Definir el método para el cálculo y la liquidación de la participación en plusvalía. 6. Definir y establecer las zonas geoeconómicas homogéneas, en las áreas partícipes de plusvalía por los hechos generadores establecidos en el artículo 5° del Acuerdo Municipal No. 014 de 2017. 7. Establecer los avalúos comerciales de las zonas y/o sub-zonas beneficiarias con la participación en plusvalía, utilizando los métodos valuatorios establecidos en la normatividad vigente en la materia, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinar el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997, teniendo como referencia los Planes Parciales Adoptados por el Municipio. 8. Establecer el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculada para cada una de las zonas o sub-zonas objeto de la participación, a partir de la estimación de los precios de referencia (precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles antes de la acción urbanística) y el nuevo precio comercial (mayor valor de metro cuadrado generado por la aplicación de la acción urbanística (cambio de uso del suelo, mayor índice de edificabilidad y/o mayor índice de ocupación). Lo anterior de acuerdo a la metodología establecida por la norma o la entidad competente. 9. Cubrir todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto del contrato, conforme con lo establecido en las condiciones generales y particulares de la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y demás normas complementarias acordes con la determinación del efecto plusvalía, Resolución 620 de 2008 del IGAC. 10. Efectuar la visita a los inmuebles para practicar los avalúos correspondientes y determinar el efecto plusvalía, según los planos y documentos básicos y necesarios suministrados por el Municipio y según el orden que para el efecto se establezca. 11. Tener en cuenta las indicaciones sobre ubicación y destino que formule la Entidad. 12. Realizar el cálculo del efecto plusvalía, generado por los hechos establecidos en el artículo 5° del Acuerdo Municipal No. 014 de 2017. 13. Validación de los avalúos, presentación de los resultados de valuación de los predios a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Municipal y la Secretaría de Hacienda Municipal, con el correspondiente soporte técnico y cartográfico. 14. Con base en la determinación de la diferencia del valor del metro cuadrado de suelo calculado para cada una de las zonas o sub-zonas objeto de la participación, se liquidará el efecto plusvalía causado en cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes. 15. Asistir a las reuniones programadas, relacionadas con la supervisión del objeto contractual. 16. Los servicios que preste el contratista incluyen la realización de todas aquellas labores establecidas por las normas aplicables a los servicios de este tipo. 17. Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración de los avalúos. 18. Socialización del estudio realizado con la Secretaría de Planeación y Ordenamiento y la Secretaría de Hacienda del Municipio de Neiva. 19. Acompañamiento para la atención de reclamaciones y recursos de reposición. 20. Los vehículos automotores que se utilicen en el marco de la presente consultoría deben cumplir con la normatividad vigente. 21. Disponer de al menos un Reconocedor Predial (o perito) para que acompañe a la entidad estatal en las revisión e impugnación de los avalúos, coordinando y gestionando ante el IGAC el procedimiento establecido en la ley. 22. El contratista deberá garantizar la firmeza de los avalúos determinadores de plusvalía de acuerdo a los términos establecidos por la ley para tal menester. **CLÁUSULA TERCERA. -**

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: 1.Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado lo cual será verificado por el supervisor de este contrato. 2.Pagar oportunamente los valores que se establecen en el contrato. 3.Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente contratación y sanción para quien los vulnere. 4.Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento. 5.Repetir contra



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



los servidores públicos, contratista o terceros, por las indemnizaciones que deba pagar, como consecuencia de la presente contratación. 6. Supervisar el desarrollo y ejecución del presente contrato, y acceder a los documentos e información que soportan la labor del contratista. 7. Solicitar y recibir información técnica respecto al suministro que prestara el contratista en desarrollo del objeto del contrato. 8. Asignar un apoyo a la supervisión, a través del cual el municipio mantendrá la interlocución permanente y directa con el interlocutor designado por el contratista. 9. Suministrar la información requerida y que fuese responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.

CLÁUSULA CUARTA. – EXENCIÓN DEL PAGO DE PRESTACIONES: De acuerdo con lo establecido en el inciso segundo, numeral tercero de artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el contratista no tendrá derecho a ninguna prestación distinta a lo pactado en el contrato, razón por la cual con este contrato no existe ningún vínculo laboral entre el Municipio de Neiva y el contratista.

CLÁUSULA QUINTA. – VALOR DEL CONTRATO: Para efectos Fiscales el valor de este Contrato se fija en la suma de: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$252.100.840,36) MAS UN IVA DE CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$47.899.159,64), PARA UN TOTAL DE TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) M/CTE** de acuerdo a la oferta económica presentada a través de la plataforma SECOP II. Los precios pactados en el contrato que se derivan del proceso contractual, no serán objeto de ajustes.

CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO: El MUNICIPIO pagara el valor del contrato, de la siguiente forma: **a.** Un pago equivalente al 20% del valor del contrato una vez se haya entregado el cronograma de trabajo, planos (en formato shape) de las zonas y/o sub-zonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias de participación en plusvalía y el listado con los predios por cada una de las zonas y/o sub-zonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias de participación en plusvalía. **b.** Un pago equivalente al 30% del valor del contrato una vez se hayan entregado los avalúos masivos y el manual que describa el proceso de elaboración de los avalúos de referencia. **c.** Un pago equivalente al 40% del valor del contrato una vez se hayan entregado el informe técnico de avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en la normatividad legal vigente en materia de avalúos. **d.** Un pago final de 10% del valor del contrato previa suscripción de acta de liquidación del contrato. Para efectos de los pagos, el CONTRATISTA deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social, de conformidad con las Leyes 100 de 1993, 789 de 2002, 797 de 2003, 828 de 2003, y 1753 de 2015, los Decretos 2353 de 2015 y 510 de 2003, so pena de hacerse acreedor a las sanciones establecidas en las mismas; en el evento que el CONTRATISTA no haya realizado totalmente los aportes correspondientes al Sistema de Seguridad Social, la ALCALDIA podrá retener las sumas adeudadas y efectuará el giro directo de dichos recursos con prioridad a los regímenes de salud y pensiones. Todo pago está sujeto a la Programación Anual Mensual de caja PAC del Municipio, sin generar intereses moratorios. El contratista deberá informar al Municipio de Neiva, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente los pagos que por este concepto le efectúe el Municipio de Neiva. El cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no estará supeditado en ningún caso al giro de los recursos por parte del MUNICIPIO DE NEIVA, el cual entenderá haber adjudicado el contrato a un proponente que haya acreditado tener la capacidad económica, financiera y técnica necesaria para ejecutarlo cumplidamente.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – PLAZO: El plazo máximo previsto para la ejecución del contrato se ha estimado en Cuatro (4) meses, contados a partir del acta de inicio, en todo caso, sin superar la presente vigencia fiscal.

CLÁUSULA OCTAVA. – GARANTÍAS: Con el objeto de que se garantice el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, éste tomará en una compañía de seguros legalmente constituida una póliza que ampare: **a) Cumplimiento:** Cuya cuantía será del veinte (20%) del valor del contrato y Término de vigencia del contrato y 6 meses contados desde la suscripción del mismo **b) Pago de Salarios, Indemnizaciones y Prestaciones Sociales:** Cuya cuantía será del veinte por ciento (20%) del valor del contrato y por el término de vigencia del mismo y tres (3) años más contados a partir de la suscripción del mismo; **c) Calidad del servicio:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y se extenderá por el término de un (1) año más contados a partir del recibo a satisfacción de la suscripción. **d) Responsabilidad Civil Extracontractual:** Cuya cuantía será de 200 SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a 1.500 SMMLV, y Término de duración del contrato y seis (6) meses más,

contados a partir de la suscripción del contrato. **CLÁUSULA NOVENA. – INDEMNIDAD:** El contratista mantendrá indemne al Municipio de Neiva, de reclamos, pleitos, quejas, demandas, acciones legales y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones originados en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes. **CLÁUSULA DÉCIMA.**

– AFILIACIÓN DEL CONTRATISTA AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL: De conformidad con lo establecido en la Ley 100 de 1993, Ley 190 de 1995, Ley 789 de 2002, Ley 797 de 2003 y 510 de 2003, el contratista deberá afiliarse o estar afiliado al sistema de seguridad social. Dicho requisito será indispensable para que se efectúen los pagos mensuales y finales por parte del Municipio al contratista. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – PENAL**

PECUNIARIA: En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, EL CONTRATISTA debe pagar al Municipio, a título de indemnización una suma equivalente al 20% del valor total del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el Municipio adeude al contratista con ocasión de la ejecución del presente contrato, de conformidad con las normas que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA**

SEGUNDA. – MULTAS: En el evento en que el Contratista incurra en mora o incumplimiento parcial de las obligaciones que adquiere por el contrato, el Municipio de Neiva, previo agotamiento del procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, le aplicará las siguientes multas: **1)** Por no iniciar o no reanudar, según el caso, en la fecha determinada, o por suspensión temporal de la misma sin causa justificada o por causas imputables al Contratista, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo. **2)** Por no disponer del personal requerido para la ejecución del contrato, o por reemplazarlo sin previa autorización del supervisor, y por cada día de mora en el cumplimiento de este requisito, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato, sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo, lo cual no exonera al Contratista del cumplimiento de esta obligación. **3)** Por no suministrar oportunamente el equipo necesario para el adecuado desarrollo de los trabajos, y por cada día de mora en el cumplimiento de este requisito, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato, sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo. **4)** Por no constituir a tiempo la garantía única de cumplimiento, ni las ampliaciones de la coberturas, en cualquiera de sus riesgos amparados, el uno por ciento (1%) del valor total del contrato, suma que será deducida de la primera acta de pago. **5)** Por no presentar los documentos exigidos para la liquidación del contrato, dentro del plazo establecido para el efecto, según las disposiciones vigentes, el cero punto tres por ciento (0.3%) del valor total del contrato. En este caso, El Municipio de Neiva elaborará la liquidación de oficio. **6)** Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, que afecte el contrato, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA**

TERCERA. – CESIONES Y SUBCONTRATOS: El contratista: no podrá ceder el presente Contrato, ni Subcontratar con persona natural o jurídica alguna, sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Neiva. **CLÁUSULA**

DÉCIMA CUARTA. – REGISTRO PRESUPUESTAL Y SUJECCIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:

La obligación que contrae EL MUNICIPIO en virtud del presente contrato, será con cargo según certificado de disponibilidad presupuestal No 1715 de 2018 con rubro 0404031511200103, recurso 0101, concepto: FINALIZAR EL PROCESO DE LA REFORMULACIÓN DEL POT Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN COMPLEMENTARIOS. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** El Municipio de Neiva,

ejercerá el control, vigilancia y cumplimiento de este contrato a través de interventoría o supervisión de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, para tal efecto tendrá las siguientes atribuciones: **1)** Verificar que el contratista cumpla con la obligaciones descritas en la cláusula segunda del presente contrato; **2)** Informar respecto a las demoras o incumplimiento de las obligaciones del contratista; **3)** Certificar respecto al cumplimiento del contratista. Dicha certificación se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos que deba realizar el Municipio de Neiva; **4)** Remitir copia de las actuaciones cumplidas en la ejecución del contrato a la Oficina de Contratación, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a su expedición. **5)** Verificar el pago mensual que por Ley debe realizar el contratista sobre los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud, pensiones y Riesgos profesionales) y del pago de aportes parafiscales (Sena, ICBF y Caja de Compensación) si está obligado a ello. **6)**



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS

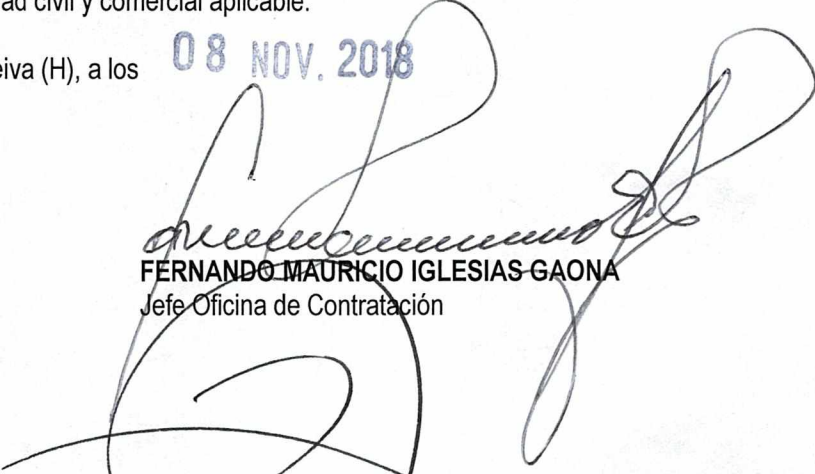


Liquidar el contrato, razón por la cual debe adelantar todos los actos necesarios y conseguir los documentos pertinentes para su consolidación, todo ello dentro de los tiempos contractuales o legales fijados para el efecto, 7) Formular las recomendaciones que estime necesarias y oportunas sobre el particular, y demás obligaciones consignadas en el Decreto 682 de 2014, modificado por el decreto 0134 de 2016. 8) las demás inherentes a la función desempeñada. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se perfecciona una vez suscrito por las partes; luego de lo cual el Municipio haga envío por medio de la plataforma Secop II del Contrato al contratista, en un plazo no superior a tres (3) días hábiles, acredite el pago de impuestos a que haya lugar, requisitos que se entienden cumplidos con la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes. Para su ejecución se requiere la expedición del Registro Presupuestal de conformidad con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. – DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Hacen parte del presente contrato los siguientes documentos: a) estudios previos b) pliego de condiciones c) La propuesta presentada por el contratista. d) Recibo de pago de impuestos. e) Todos los demás que surjan en desarrollo y ejecución del presente Contrato; g) la liquidación final y copia del informe final. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. – LIQUIDACIÓN:** La liquidación del presente contrato se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 60 y 61 de la ley 80 de 1993 dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución. **CLÁUSULA DECIMA NOVENA. SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En caso de presentarse controversia o diferencia, se recurrirá a los mecanismos previstos en la ley 80 de 1993 y a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos de acuerdo con la modalidad escogida por los intervinientes en el presente contrato: a) Arreglo directo; b) conciliación; c) Transacción; d) Amigable composición y acuerdo a los procedimientos legales establecidos para tales efectos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA- DOMICILIO Y LEYES:** Para todos los efectos, las partes declaran su domicilio contractual en la ciudad de Neiva. Así mismo, el contrato se registrará por lo dispuesto por la ley 80 de 1993 y los decretos reglamentarios, su legislación complementaria y la normatividad civil y comercial aplicable.

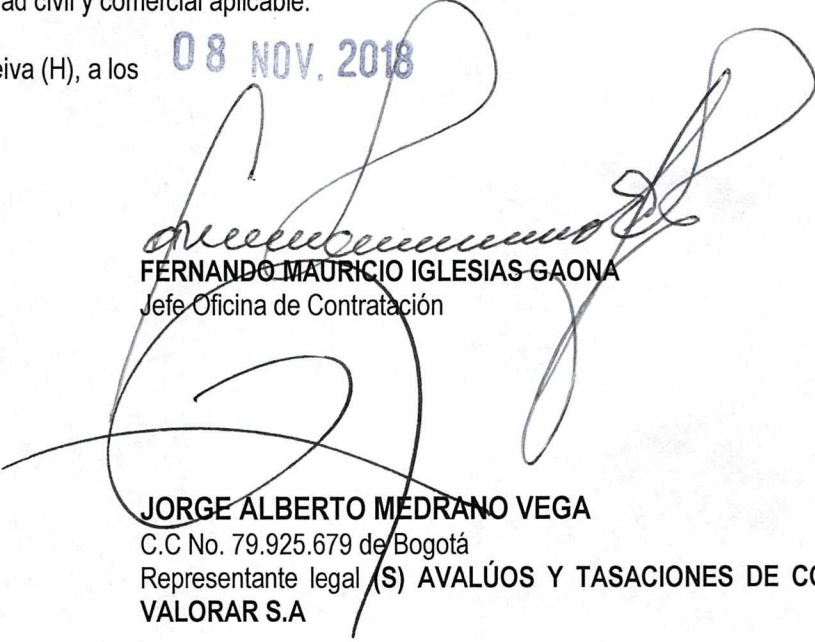
Para constancia se firma en Neiva (H), a los

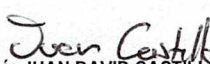
08 NOV. 2018

POR EL MUNICIPIO


FERNANDO MAURICIO IGLESIAS-GAONA
Jefe Oficina de Contratación

EL CONTRATISTA


JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA
C.C No. 79.925.679 de Bogotá
Representante legal (S) AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA
VALORAR S.A


Proyectó: **JUAN DAVID CASTILLO ORTIZ**
Abogado Oficina de Contratación

ALCALDIA DE NEIVA
SECRETARIA DE HACIENDA
PRESUPUESTO

Fecha de Recibo 9 Nov 2018

Firma

F-1319-3



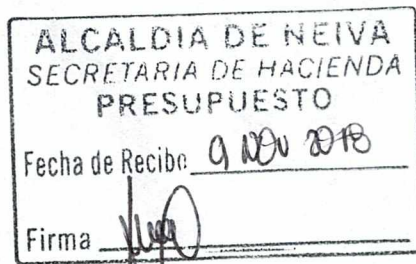
Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



CONTRATO DE CONSULTORÍA N° DE 2018, SUSCRITO ENTRE EL MUNICIPIO DE NEIVA Y AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.

CONTRATISTA:	AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A
NIT	900.232.534-1
REPRESENTANTE LEGAL	JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA identificado con cedula de ciudadanía No. 79.925.679.
OBJETO:	REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS TERRENOS EN LAS ZONAS O SUB-ZONAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA
VALOR:	DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$252.100.840,36) MAS UN IVA DE CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$47.899.159,64), PARA UN TOTAL DE TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) M/CTE
PLAZO:	Cuatro (4) meses, contados a partir del acta de inicio, en todo caso, sin superar la presente vigencia fiscal.

Entre los suscritos a saber de una parte: **FERNANDO MAURICIO IGLESIAS GAONA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 7.732.841 expedida en Neiva Huila, quien para efectos del presente contrato actúa en nombre del Municipio de Neiva, dada su condición de Jefe de la Oficina de Contratación, nombrado mediante Decreto número 0016 del primero (01) de Enero de dos mil dieciséis (2016) y posesionado según Acta N° 015 de la misma fecha, ejerciendo funciones debidamente delegado para contratar de conformidad con lo expuesto en el Decreto 682 de 2014 modificado por el Decreto 134 de 2016 y demás actos administrativos reglamentarios, quien en adelante se denominará **EL MUNICIPIO**, y por la otra parte **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A** con Nit **900.232.534-1**, Representada legalmente (s) por **JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA** identificado con cedula de ciudadanía No. **79.925.679 de Bogotá**, quien en adelante se denominará **EL CONTRATISTA**, hemos acordado suscribir el presente Contrato de Consultoría, el cual se registrará por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto 1082 de 2015 y demás Normas Reglamentarias y Complementarias y por las Cláusulas que más adelante se señalan previa las siguientes Consideraciones: **A) El CONTRATISTA:** Declara expresamente bajo la gravedad del juramento que se entiende prestado con la firma del presente Contrato, que no se halla incurso en ninguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad para contratar, previstas en los Artículos 8 y 9 de la Ley 80 de 1993, artículo 18 literal J, artículo 44 de la Ley 617 de 2000 y Artículo 1 de la Ley 821 de 2003 y demás normas legales y constitucionales; **B) Que** mediante Resolución No. 332 del 2018, se ordenó la apertura del **CONCURSO DE MÉRITOS MNSPOCMCC-012-2018** cuyo objeto es **"REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS TERRENOS EN LAS ZONAS O SUB-ZONAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA"**, **C) Que** durante la etapa de publicación del proyecto de pliego de condiciones y a los pliegos definitivos se presentaron observaciones por parte de los interesados en el proceso, las cuales se resolvieron a través de la plataforma SECOP II y se dio trazabilidad en el tiempo del proceso. **D) Que** una vez vencido el plazo para la presentación de propuestas a través de la plataforma SECOP II se recibieron ofertas de los proponentes:



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



PROPONENTE
UNIÓN TEMPORAL LONJA HUILA & GAITAN S.A.S.
AVALUOS Y TASACIONES DE COLOMBIA – VALORAR S.A.

E) Que en desarrollo del principio de publicidad, el informe de evaluación fue debidamente publicado el día dieciséis (16) de octubre de dos mil dieciocho (2018) en la plataforma SECOP II, corriéndose traslado del citado informe a los proponentes para presentación de observaciones hasta el día 19 de octubre de 2018. F) Que dentro del término referenciado, los proponentes presentaron observaciones al citado informe, las cuales fueron contestadas y publicadas por el Comité Evaluador el día 24 de octubre de 2018, definiéndose el siguiente consolidado:

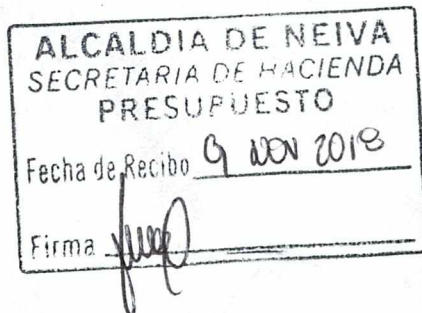
PROPONENTE	REQUISITOS HABILITANTES			FACTORES DE PONDERACIÓN					
	JURÍDICA	TÉCNICA	FINANCIERA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA A DEL PROPONENTE	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL DIRECTOR DE CONSULTORIA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL COORDINADOR DE CONSULTORÍA	APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	TOTAL PUNTOS
AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	25	10	0	90
UNIÓN TEMPORAL LONJA HUILA & GAITÁN SAS	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	10	0	0	65

G) Que el día 25 de octubre de 2018, se realizó Audiencia de apertura de sobre económico y comunicación de orden de elegibilidad en el marco del presente proceso de selección.

Orden de elegibilidad:

PROPONENTE	REQUISITOS HABILITANTES			FACTORES DE PONDERACIÓN					
	JURÍDICA	TÉCNICA	FINANCIERA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA A DEL PROPONENTE	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL DIRECTOR DE CONSULTORÍA	EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL COORDINADOR DE CONSULTORÍA	APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL	TRABAJADORES CON DISCAPACIDAD	TOTAL PUNTOS
AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	25	10	0	90
UNIÓN TEMPORAL LONJA HUILA & GAITÁN SAS	HÁBIL	HÁBIL	HABIL	30	25	10	0	0	65

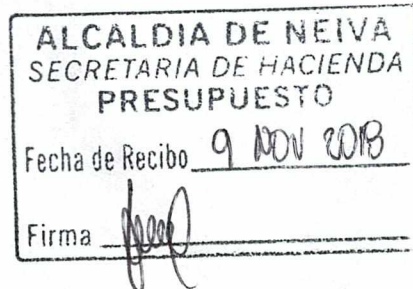
H) Que una vez determinado el orden de elegibilidad, se procedió a verificar la oferta económica presentada por el proponente AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A. I) Que una vez aperturado el sobre económico del proponente AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A. en la plataforma Secop II, quien obtuvo el primer lugar del orden de elegibilidad, la Administración Municipal procedió a revisar que la oferta económica este en rango del valor estimado consignado en los documentos del proceso de selección, se inició el análisis por parte del Comité Evaluador, el cual es adelantado por el evaluador Duван Andrés Arboleda, dicho evaluador observó que los ítems, transporte, arriendo y alquiler de equipos de computo, se encontraban con un porcentaje muy superior en comparación al valor presupuestado por la Entidad. Por lo tanto, se requirió al proponente en primer orden de elegibilidad con el fin de que sustentara su oferta económica, para lo cual, se le



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



otorgó un plazo prudencial con el fin de realizar su respectivo análisis y tomar decisiones de fondo. Por lo cual, el Jefe de la Oficina de Contratación suspendió la audiencia, reanudándose el día 29 de octubre de 2018 a las 9:00 AM en las instalaciones de la Oficina de Contratación del Edificio Municipal de Neiva. J) Que el 29 de octubre de 2018 se reanudó la audiencia, se realizó una síntesis de lo realizado en la audiencia el día 25 de octubre de 2018 para poner en contexto a los asistentes frente a los asuntos abordados, y el proponente rindió las respectivas explicaciones sobre la estimación de los valores establecidos en su propuesta económica. Así las cosas, se analiza por parte del Comité Evaluador el ajuste presentado por parte del oferente y se evidencia el cumplimiento a lo reglado en el decreto 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.2.1.3.2 numeral 3. Se toma en consideración y como resultado del análisis de la oferta económica y la negociación presentada respetando lo indicado en artículo ibídem, el Comité Evaluador recomendó al ordenador del gasto adjudicar el presente proceso ya que la propuesta se encontraba ajustada y concordante con lo requerido por parte de la administración en su necesidad y dentro del presupuesto oficial. K) El Ordenador del Gasto, acató la recomendación del Comité Evaluador y procedió a adjudicar el proceso **MNSPOCMCC-012-2018** al proponente **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A** con Nit 900.232.534-1, representado legalmente por el señor **JORGE MARIO ANGEL ARBELAEZ**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.049.031, por un valor de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) M/CTE** por ajustarse a los requerimientos técnicos establecidos por la Administración Municipal, mediante Resolución 423 de 2018. I) Que existe disponibilidad presupuestal para afrontar este compromiso contractual según certificado de disponibilidad presupuestal No 1715 de 2018 con rubro 0404031511200103, recurso 0101, concepto: FINALIZAR EL PROCESO DE LA REFORMULACIÓN DEL POT Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN COMPLEMENTARIOS. M) Que el Jefe de la Oficina de Contratación esta delgado por el señor Alcalde para contratar, de conformidad con el Decreto número 682 del 30 de julio de 2014 y el decreto 0134 de 2016. N) Que el presente Contrato se suscribe previo Estudios y Documentos suscrito por la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, dependencia donde surge la necesidad que origina el presente proceso contractual. En consecuencia las Cláusulas de este Contrato son las siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO: REALIZAR LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS TERRENOS EN LAS ZONAS O SUB-ZONAS PARA LA DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE NEIVA.** **PARÁGRAFO PRIMERO:** El Contratista declara que tiene pleno conocimiento de la forma de ejecutarse el Contrato, que se ha enterado de los requisitos, de la garantía exigida y que está plenamente familiarizado con el trabajo que realizará, además que cumplirá con sus obligaciones de acuerdo con el pliego de condiciones realizado por el Municipio y a la propuesta, la cual forma parte integral del presente Contrato. **CLÁUSULA SEGUNDA. - OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: OBLIGACIONES GENERALES:** 1. Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado, así como los vehículos y equipos a emplearse cumplan con la normatividad vigente para su utilización. 2. Garantizar la permanencia del personal ofertado durante la ejecución de la consultoría, así como la inscripción en el Registro Abierto de Avaluador (RAA) tanto del director y del coordinador de consultoría, como de los reconocedores prediales. 3. Los reconocedores prediales a los que se refiere la anterior obligación, deben contar con el Registro Abierto de Avaluador (RAA), y la inscripción en la Lonja correspondiente. El contratista debe garantizar el número de reconocedores prediales establecidos en el presupuesto oficial, con las calidades exigidas. 4. Cumplir a cabalidad con el cronograma estipulado. 5. Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y en desarrollo del contrato; deberá hacer extensiva ésta obligación a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución. 6. Contar con las herramientas técnicas, de comunicación y demás necesarias para el desarrollo del contrato, que garanticen resultados efectivos de los mismos. 7. Entregar los informes parciales requeridos por la Administración Municipal, el Supervisor, según fechas estipuladas en el cronograma, (escritos y en medio magnético). 8. Asistir a las reuniones programadas por el supervisor y/o por la Administración Municipal en desarrollo del cronograma de actividades. 9. Cumplir con los pagos correspondientes al Sistema de Seguridad Social (Salud, pensiones, riesgos laborales y aportes parafiscales) de la totalidad de profesionales y equipo humano de apoyo requerido y ofertado. 10. Cumplir a cabalidad con el objeto contractual y sus características. 11. Mantener indemne al MUNICIPIO, de cualquier reclamación proveniente de terceros que tenga como causa de sus actuaciones en desarrollo y ejecución del presente contrato.

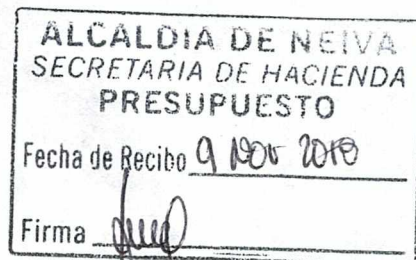


Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: 1. Desarrollar en forma eficiente el estudio del cálculo de la participación de plusvalía del Municipio de Neiva, acorde con los Acuerdos Municipales 026 de 2009 y 014 de 2017, Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Resolución 620 de 2008 del IGAC, y demás normas complementarias acordes con la determinación del efecto plusvalía. 2. Realizar y presentar un cronograma de trabajo el cual deberá contener la totalidad de actividades necesarias para el desarrollo del objeto contractual, al cual se le deberá hacer un seguimiento pormenorizado de las actividades ejecutadas vs las proyectadas y para lo cual se deberá entregar un informe de avance de ejecución mensual. 3. Obtener, recolectar y consolidar la información específica que requiera para la ejecución del objeto contratado. 4. Realizar diagnóstico de la normativa anterior y actual y emitir concepto de la normatividad municipal vigente con relación al cobro de la plusvalía. 5. Definir el método para el cálculo y la liquidación de la participación en plusvalía. 6. Definir y establecer las zonas geoeconómicas homogéneas, en las áreas participes de plusvalía por los hechos generadores establecidos en el artículo 5° del Acuerdo Municipal No. 014 de 2017. 7. Establecer los avalúos comerciales de las zonas y/o sub-zonas beneficiarias con la participación en plusvalía, utilizando los métodos valuatorios establecidos en la normatividad vigente en la materia, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinar el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997, teniendo como referencia los Planes Parciales Adoptados por el Municipio. 8. Establecer el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculada para cada una de las zonas o sub-zonas objeto de la participación, a partir de la estimación de los precios de referencia (precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles antes de la acción urbanística) y el nuevo precio comercial (mayor valor de metro cuadrado generado por la aplicación de la acción urbanística (cambio de uso del suelo, mayor índice de edificabilidad y/o mayor índice de ocupación). Lo anterior de acuerdo a la metodología establecida por la norma o la entidad competente. 9. Cubrir todos los aspectos técnicos, operativos, administrativos y financieros requeridos para el correcto y cabal cumplimiento del objeto del contrato, conforme con lo establecido en las condiciones generales y particulares de la Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015 y demás normas complementarias acordes con la determinación del efecto plusvalía, Resolución 620 de 2008 del IGAC. 10. Efectuar la visita a los inmuebles para practicar los avalúos correspondientes y determinar el efecto plusvalía, según los planos y documentos básicos y necesarios suministrados por el Municipio y según el orden que para el efecto se establezca. 11. Tener en cuenta las indicaciones sobre ubicación y destino que formule la Entidad. 12. Realizar el cálculo del efecto plusvalía, generado por los hechos establecidos en el artículo 5° del Acuerdo Municipal No. 014 de 2017. 13. Validación de los avalúos, presentación de los resultados de valuación de los predios a la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Municipal y la Secretaría de Hacienda Municipal, con el correspondiente soporte técnico y cartográfico. 14. Con base en la determinación de la diferencia del valor del metro cuadrado de suelo calculado para cada una de las zonas o sub-zonas objeto de la participación, se liquidará el efecto plusvalía causado en cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes. 15. Asistir a las reuniones programadas, relacionadas con la supervisión del objeto contractual. 16. Los servicios que preste el contratista incluyen la realización de todas aquellas labores establecidas por las normas aplicables a los servicios de este tipo. 17. Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración de los avalúos. 18. Socialización del estudio realizado con la Secretaría de Planeación y Ordenamiento y la Secretaría de Hacienda del Municipio de Neiva. 19. Acompañamiento para la atención de reclamaciones y recursos de reposición. 20. Los vehículos automotores que se utilicen en el marco de la presente consultoría deben cumplir con la normatividad vigente. 21. Disponer de al menos un Reconocedor Predial (o perito) para que acompañe a la entidad estatal en las revisión e impugnación de los avalúos, coordinando y gestionando ante el IGAC el procedimiento establecido en la ley. 22. El contratista deberá garantizar la firmeza de los avalúos determinadores de plusvalía de acuerdo a los términos establecidos por la ley para tal menester. **CLÁUSULA TERCERA. -**

OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO: 1. Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado lo cual será verificado por el supervisor de este contrato. 2. Pagar oportunamente los valores que se establecen en el contrato. 3. Acudir ante las autoridades para obtener la protección de los derechos derivados de la presente contratación y sanción para quien los vulnere. 4. Adelantar las gestiones necesarias para el reconocimiento y cobro de las sanciones pecuniarias, sobre la ocurrencia de hechos constitutivos de mora o incumplimiento. 5. Repetir contra



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



los servidores públicos, contratista o terceros, por las indemnizaciones que deba pagar, como consecuencia de la presente contratación. 6. Supervisar el desarrollo y ejecución del presente contrato, y acceder a los documentos e información que soportan la labor del contratista. 7. Solicitar y recibir información técnica respecto al suministro que prestara el contratista en desarrollo del objeto del contrato. 8. Asignar un apoyo a la supervisión, a través del cual el municipio mantendrá la interlocución permanente y directa con el interlocutor designado por el contratista. 9. Suministrar la información requerida y que fuese responsabilidad del municipio para la correcta ejecución del contrato.

CLÁUSULA CUARTA. – EXENCIÓN DEL PAGO DE PRESTACIONES: De acuerdo con lo establecido en el inciso segundo, numeral tercero de artículo 32 de la Ley 80 de 1993, el contratista no tendrá derecho a ninguna prestación distinta a lo pactado en el contrato, razón por la cual con este contrato no existe ningún vínculo laboral entre el Municipio de Neiva y el contratista.

CLÁUSULA QUINTA. – VALOR DEL CONTRATO: Para efectos Fiscales el valor de este Contrato se fija en la suma de: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES CIENTO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA PESOS CON TREINTA Y SEIS CENTAVOS (\$252.100.840,36) MAS UN IVA DE CUARENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE PESOS CON SESENTA Y CUATRO CENTAVOS (\$47.899.159,64), PARA UN TOTAL DE TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) M/CTE** de acuerdo a la oferta económica presentada a través de la plataforma SECOP II. Los precios pactados en el contrato que se derivan del proceso contractual, no serán objeto de ajustes.

CLÁUSULA SEXTA. FORMA DE PAGO: El MUNICIPIO pagara el valor del contrato, de la siguiente forma: **a.** Un pago equivalente al 20% del valor del contrato una vez se haya entregado el cronograma de trabajo, planos (en formato shape) de las zonas y/o sub-zonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias de participación en plusvalía y el listado con los predios por cada una de las zonas y/o sub-zonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias de participación en plusvalía. **b.** Un pago equivalente al 30% del valor del contrato una vez se hayan entregado los avalúos masivos y el manual que describa el proceso de elaboración de los avalúos de referencia. **c.** Un pago equivalente al 40% del valor del contrato una vez se hayan entregado el informe técnico de avalúo, elaborado con base en los parámetros establecidos en la normatividad legal vigente en materia de avalúos. **d.** Un pago final de 10% del valor del contrato previa suscripción de acta de liquidación del contrato. Para efectos de los pagos, el CONTRATISTA deberá acreditar el cumplimiento de sus obligaciones con el Sistema de Seguridad Social, de conformidad con las Leyes 100 de 1993, 789 de 2002, 797 de 2003, 828 de 2003, y 1753 de 2015, los Decretos 2353 de 2015 y 510 de 2003, so pena de hacerse acreedor a las sanciones establecidas en las mismas; en el evento que el CONTRATISTA no haya realizado totalmente los aportes correspondientes al Sistema de Seguridad Social, la ALCALDIA podrá retener las sumas adeudadas y efectuará el giro directo de dichos recursos con prioridad a los regímenes de salud y pensiones. Todo pago está sujeto a la Programación Anual Mensual de caja PAC del Municipio, sin generar intereses moratorios. El contratista deberá informar al Municipio de Neiva, la cuenta bancaria (corriente o de ahorros), abierta a su nombre, en la cual le serán consignados o transferidos electrónicamente los pagos que por este concepto le efectúe el Municipio de Neiva. El cumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales no estará supeditado en ningún caso al giro de los recursos por parte del MUNICIPIO DE NEIVA, el cual entenderá haber adjudicado el contrato a un proponente que haya acreditado tener la capacidad económica, financiera y técnica necesaria para ejecutarlo cumplidamente.

CLÁUSULA SÉPTIMA. – PLAZO: El plazo máximo previsto para la ejecución del contrato se ha estimado en Cuatro (4) meses, contados a partir del acta de inicio, en todo caso, sin superar la presente vigencia fiscal.

CLÁUSULA OCTAVA. – GARANTÍAS: Con el objeto de que se garantice el cumplimiento de las obligaciones por parte del contratista, éste tomará en una compañía de seguros legalmente constituida una póliza que ampare: **a) Cumplimiento:** Cuya cuantía será del veinte (20%) del valor del contrato y Término de vigencia del contrato y 6 meses contados desde la suscripción del mismo **b) Pago de Salarios, Indemnizaciones y Prestaciones Sociales:** Cuya cuantía será del veinte por ciento (20%) del valor del contrato y por el término de vigencia del mismo y tres (3) años más contados a partir de la suscripción del mismo; **c) Calidad del servicio:** En cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato y se extenderá por el término de un (1) año más contados a partir del recibo a satisfacción de la suscripción. **d) Responsabilidad Civil Extracontractual:** Cuya cuantía será de 200 SMMLV para contratos cuyo valor sea inferior o igual a 1.500 SMMLV, y Término de duración del contrato y seis (6) meses más,

ALCALDIA DE NEIVA
SECRETARIA DE HACIENDA
PRESUPUESTO
Fecha de Recibo 9 NOV 2010
Firma 



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



contados a partir de la suscripción del contrato. **CLÁUSULA NOVENA. – INDEMNIDAD:** El contratista mantendrá indemne al Municipio de Neiva, de reclamos, pleitos, quejas, demandas, acciones legales y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones originados en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes. **CLÁUSULA DÉCIMA.**

– AFILIACIÓN DEL CONTRATISTA AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL: De conformidad con lo establecido en la Ley 100 de 1993, Ley 190 de 1995, Ley 789 de 2002, Ley 797 de 2003 y 510 de 2003, el contratista deberá afiliarse o estar afiliado al sistema de seguridad social. Dicho requisito será indispensable para que se efectúen los pagos mensuales y finales por parte del Municipio al contratista. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA – PENAL**

PECUNIARIA: En caso de declaratoria de incumplimiento total o parcial de las obligaciones del presente contrato, EL CONTRATISTA debe pagar al Municipio, a título de indemnización una suma equivalente al 20% del valor total del contrato. El valor pactado de la presente cláusula penal es el de la estimación anticipada de perjuicios. No obstante, la presente cláusula no impide el cobro de todos los perjuicios adicionales que se causen sobre el citado valor. Este valor puede ser compensado con los montos que el Municipio adeude al contratista con ocasión de la ejecución del presente contrato, de conformidad con las normas que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA**

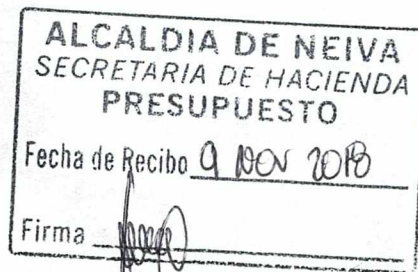
SEGUNDA. – MULTAS: En el evento en que el Contratista incurra en mora o incumplimiento parcial de las obligaciones que adquiere por el contrato, el Municipio de Neiva, previo agotamiento del procedimiento establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011, le aplicará las siguientes multas: **1)** Por no iniciar o no reanudar, según el caso, en la fecha determinada, o por suspensión temporal de la misma sin causa justificada o por causas imputables al Contratista, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato por cada día de mora, sin superar el tres por ciento (3%) del valor total del mismo. **2)** Por no disponer del personal requerido para la ejecución del contrato, o por reemplazarlo sin previa autorización del supervisor, y por cada día de mora en el cumplimiento de este requisito, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato, sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo, lo cual no exonera al Contratista del cumplimiento de esta obligación. **3)** Por no suministrar oportunamente el equipo necesario para el adecuado desarrollo de los trabajos, y por cada día de mora en el cumplimiento de este requisito, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato, sin superar el dos por ciento (2%) del valor total del mismo. **4)** Por no constituir a tiempo la garantía única de cumplimiento, ni las ampliaciones de la coberturas, en cualquiera de sus riesgos amparados, el uno por ciento (1%) del valor total del contrato, suma que será deducida de la primera acta de pago. **5)** Por no presentar los documentos exigidos para la liquidación del contrato, dentro del plazo establecido para el efecto, según las disposiciones vigentes, el cero punto tres por ciento (0.3%) del valor total del contrato. En este caso, El Municipio de Neiva elaborará la liquidación de oficio. **6)** Por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, que afecte el contrato, el uno por mil (1‰) del valor total del contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA**

TERCERA. – CESIONES Y SUBCONTRATOS: El contratista: no podrá ceder el presente Contrato, ni Subcontratar con persona natural o jurídica alguna, sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Neiva. **CLÁUSULA**

DÉCIMA CUARTA. – REGISTRO PRESUPUESTAL Y SUJECCIÓN A LAS APROPIACIONES PRESUPUESTALES:

La obligación que contrae EL MUNICIPIO en virtud del presente contrato, será con cargo según certificado de disponibilidad presupuestal No 1715 de 2018 con rubro 0404031511200103, recurso 0101, concepto: FINALIZAR EL PROCESO DE LA REFORMULACIÓN DEL POT Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN COMPLEMENTARIOS. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. – SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:** El Municipio de Neiva,

ejercerá el control, vigilancia y cumplimiento de este contrato a través de interventoría o supervisión de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial, para tal efecto tendrá las siguientes atribuciones: **1)** Verificar que el contratista cumpla con la obligaciones descritas en la cláusula segunda del presente contrato; **2)** Informar respecto a las demoras o incumplimiento de las obligaciones del contratista; **3)** Certificar respecto al cumplimiento del contratista. Dicha certificación se constituye en requisito previo para cada uno de los pagos que deba realizar el Municipio de Neiva; **4)** Remitir copia de las actuaciones cumplidas en la ejecución del contrato a la Oficina de Contratación, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a su expedición. **5)** Verificar el pago mensual que por Ley debe realizar el contratista sobre los aportes al Sistema de Seguridad Social (salud, pensiones y Riesgos profesionales) y del pago de aportes parafiscales (Sena, ICBF y Caja de Compensación) si está obligado a ello. **6)**



Neiva
LA RAZÓN DE TODOS



Liquidar el contrato, razón por la cual debe adelantar todos los actos necesarios y conseguir los documentos pertinentes para su consolidación, todo ello dentro de los tiempos contractuales o legales fijados para el efecto, 7) Formular las recomendaciones que estime necesarias y oportunas sobre el particular, y demás obligaciones consignadas en el Decreto 682 de 2014, modificado por el decreto 0134 de 2016. 8) las demás inherentes a la función desempeñada. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. – PERFECCIONAMIENTO Y EJECUCIÓN:** El presente contrato se perfecciona una vez suscrito por las partes; luego de lo cual el Municipio haga envío por medio de la plataforma Secop II del Contrato al contratista, en un plazo no superior a tres (3) días hábiles, acredite el pago de impuestos a que haya lugar, requisitos que se entienden cumplidos con la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes. Para su ejecución se requiere la expedición del Registro Presupuestal de conformidad con lo previsto en el Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA. – DOCUMENTOS DEL CONTRATO:** Hacen parte del presente contrato los siguientes documentos: a) estudios previos b) pliego de condiciones c) La propuesta presentada por el contratista. d) Recibo de pago de impuestos. e) Todos los demás que surjan en desarrollo y ejecución del presente Contrato; g) la liquidación final y copia del informe final. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA. – LIQUIDACIÓN:** La liquidación del presente contrato se realizará de acuerdo con lo previsto en los artículos 60 y 61 de la ley 80 de 1993 dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento del plazo de ejecución. **CLÁUSULA DECIMA NOVENA. SOLUCIÓN A CONTROVERSIAS CONTRACTUALES:** En caso de presentarse controversia o diferencia, se recurrirá a los mecanismos previstos en la ley 80 de 1993 y a los siguientes mecanismos alternativos de solución de conflictos de acuerdo con la modalidad escogida por los intervinientes en el presente contrato: a) Arreglo directo; b) conciliación; c) Transacción; d) Amigable composición y acuerdo a los procedimientos legales establecidos para tales efectos. **CLÁUSULA VIGÉSIMA- DOMICILIO Y LEYES:** Para todos los efectos, las partes declaran su domicilio contractual en la ciudad de Neiva. Así mismo, el contrato se regirá por lo dispuesto por la ley 80 de 1993 y los decretos reglamentarios, su legislación complementaria y la normatividad civil y comercial aplicable.

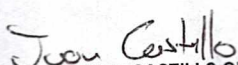
Para constancia se firma en Neiva (H), a los **08 NOV. 2018**

POR EL MUNICIPIO


FERNANDO MAURICIO IGLESIAS GAONA
Jefe Oficina de Contratación

EL CONTRATISTA


JORGE ALBERTO MEDRANO VEGA
C.C No. 79.925.679 de Bogotá
Representante legal (S) AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA
VALORAR S.A


Proyectó: **JUAN DAVID CASTILLO ORTIZ**
Abogado Oficina de Contratación