1. **TIPO DE PROCESO. CONTRATACIÓN DIRECTA.**

2. **DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD.**

LA EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S - ERUM S.A.S. es una Empresa Industrial y Comercial del Estado, Descentralizada de segundo grado, del Orden Municipal, creada mediante Acuerdo 085 DE 1995 del Concejo de Manizales, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Manizales, bajo el **NIT 810000319-2**

OBJETO SOCIAL. La sociedad tiene como objeto participar directamente o través de terceros en todos los proyectos de renovación, desarrollo urbano y la gestión de proyectos inmobiliarios en el ámbito local, regional y nacional para lo cual podrá desarrollar entre otras las siguientes actividades:

1. Ser administradora, ejecutora, y operadora de proyectos.
2. Realizar operación, suministro, instalación y mantenimiento a sistemas de infraestructura, servicios de diversa índole, en especial los relacionados con servicios públicos, manejo del espacio público y alumbrado público.
3. Ejercer como gerente, gestora interinstitucional, promotora, socia y ejecutora, en los proyectos que se desarrollen.
4. Ejecutar obras públicas.
5. Desarrollar proyectos que incorporen los requerimientos de la ley 388 de 1997 y los de la Ley 9 de 1989 pudiendo en consecuencia conseguir los créditos necesarios para desarrollar los proyectos, tramitar y gestionar la adquisición o enajenación de predios a cualquier título, legalizar las compraventas de los predios adquiridos, contratar estudios y diseños de los proyectos, desarrollar las labores de venta de los lotes resultantes de los proyectos, establecer cofinanciados, acudir a todos los mecanismos de financiación existentes en el mercado financiero, y en general las demás actividades relacionadas con el cumplimiento de los planes de desarrollo, renovación y/o remodelación urbana.
6. Ofrecer servicios de gestión, administración, intermediación, comercialización, recaudo, asesoramiento y mediación en operaciones inmobiliarias relacionadas con la compraventa, alquiler, permuta o cesión de inmuebles o a cualquier título.
7. Prestar los servicios encaminados a la formulación, diseño, rediseño, ejecución, interventoría, gestión social y predial de proyectos urbanos e inmobiliarios, gestión y/o operación catastral, espacio público, equipamiento, obras de mitigación, vivienda, servicios públicos, proyectos de desarrollo vial y movilidad que incluyen mantenimiento, reparación, reconstrucción, construcción, topografía, entre otros.
8. Actuar como administradora, gestora inmobiliaria y prestar servicios de asesorías, consultorías e interventorías relacionadas con el objeto social.
9. Celebrar contratos de representación, franquicias, agencia, corretaje, cualquier pacto para explotación y promoción de negocios de terceros y en general mandatos con y sin representación en el sector público y privado.
10. En todo caso podrá realizar en Colombia y en el exterior cualquier actividad licita, comercial y civil.

Uso exclusivo de la ERUM

JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

El Macroproyecto de interés Social Nacional fue adoptado por medio de la resolución 1453 del 27 de julio del 2009, modificada por la resoluciones Nro. 1527 de 2010, 1793 de 2011, 0483 del 2012, 0693 del 2013, 0902 del 2014, 0565 del 2015, 0085 del 2016, todas compiladas y modificadas por la resolución número 0544 del 22 de agosto del 2017, todas expedidas por el Ministerio de vivienda, Ciudad y Territorio teniendo por objeto mejorar el nivel de vida de los habitantes de la ciudad y la región a través de fortalecimiento de la estructura de la estructura de centralidades, para lo cual contempla entre sus acciones de conformación de una red de equipamientos jerarquizada en el centro de las centralidades de mayor rango y de otros equipamientos de escala urbana y zonal.

Que mediante acuerdo número 901 del 26 de mayo del 2016 expedido por el concejo municipal de Manizales, se facultó al señor alcalde de Manizales; declarar las condiciones de urgencia y autoricen la procedencia de la expropiación por vía administrativa del derecho de propiedad y demás derechos reales que recaen sobre inmuebles circunscritos al área de desarrollo del Macroproyecto San José centro occidente de Manizales y que por medio de la resolución Nro. 2013 del 2016 el Alcalde de Manizales declara las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa para la adquisición de los predios circunscritos en el área de desarrollo del Macroproyecto de interés social nacional centro-occidente de San José de Manizales y dicta otras disposiciones.

Que los Macroproyectos de interés Social Nacional son intervenciones promovidas con participación del Gobierno Nacional con el fin de aumentar la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS-VIP), especialmente en los municipios y distritos del país que concentran un importante déficit habitacional y dónde se han encontrado dificultades para disponer del suelo para el desarrollo de los programas VIS-VIP.

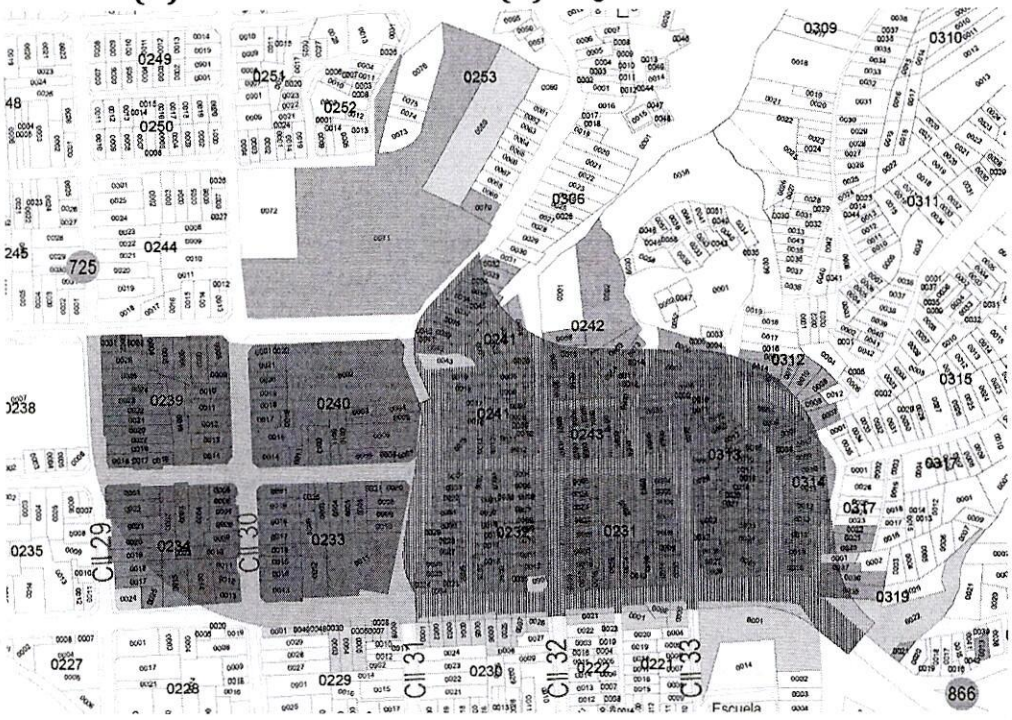
Que dentro de la vigencia 2020-2023, la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES – ERUM S.A.S.** en su calidad de Gerente Integral del PA-MATRIZ Macroproyecto San José de Manizales, se propuso como objetivo principal la consolidación e integración predial del sector PAR VIAL AVENIDA COLÓN, la cual ha llevado la adquisición de más de 70 predios en este sector durante este periodo y el

Uso exclusivo de la ERUM

cumplimiento de los Acuerdos 1030 de 2019 y 1052 de 2020, emanados del Honorable Concejo Municipal de Manizales, lo que permitió el aporte de 44 predios ubicados en la Unidad de Ejecución (G) por parte del Municipio de Manizales al Patrimonio Autónomo Matriz.

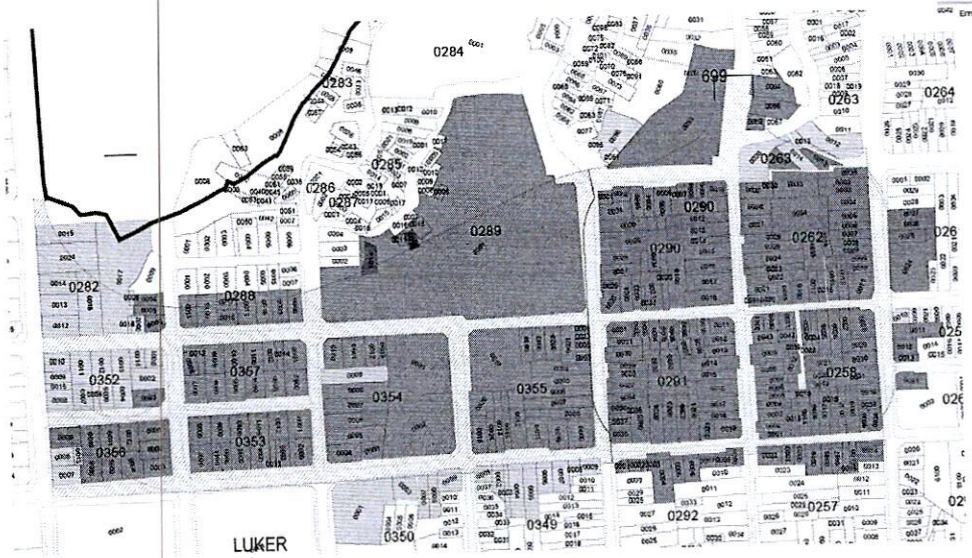
Que, conseguido este objetivo, los esfuerzos de los Fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Matriz y de la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES – ERUM S.A.S.** en calidad de Gerente Integral se encuentran dirigidos a realizar el proceso de integración predial de las Unidades de Ejecución (A) (B) (F) y (G) ubicadas dentro del Sector Par Vial.

UNIDAD (A) DERECHA – UNIDAD (B) IZQUIERDA:



UNIDAD (G) IZQUIERDA – UNIDAD (F) DERECHA:

Uso exclusivo de la ERUM



Que, en cumplimiento de lo anterior, se encuentra actualmente en desarrollo una Consultoría Externa contratada por el Patrimonio Autónomo Matriz, cuyo objeto es el englobe individual de cada una de las citadas unidades de ejecución.

Que en este orden de ideas, teniendo en cuenta esta nueva fase de desarrollo del Macroproyecto San José, es indispensable para la **EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES – ERUM S.A.S.** tener actualizados los valores de los globos de terreno individuales de las Unidades **(A) (B) (F) y (G)** del Sector Par Vial Avenida Colón, dado que en estos, se pretenden realizar desarrollos inmobiliarios según las disposiciones de la Resolución 0544 de 2017 expedida por el Ministerio de Vivienda.

Igualmente, es importante acotar que en informe del 3 de agosto de 2023, **FIDUPREVISORA S.A.** en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo Matriz PA-MATRIZ, a través de informe dirigido a los Fideicomitentes ERUM e INFIMANIZALES, se derivó el compromiso de realizar las respectivas actualizaciones de los valores de terreno propiedad del PA-MATRIZ en las Unidades (A)(B) (F) y (G) del Sector Par Vial Avenida Colón.

Que, por lo expuesto, se hace necesario por la parte de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S ERUM, contratar un servicio AVALUOS que permita conocer desde un punto de vista técnico y práctico, el valor actual del suelo consolidado dentro del Sector Par Vial Avenida Colón, teniendo en cuenta que la etapa de adquisición predial ha culminado.

En concordancia con la normatividad vigente a lo que refiere el tema de AVALUOS su marco normativo es el siguiente: Ley 388 de 1997 artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80,

Uso exclusivo de la ERUM

82, 84 y 87 Ley 9 de 1989 artículo 37, Decreto 1420 de 1998, Decreto Ley 2150 de 1995, Decreto Ley 151 DE 1998.

La elaboración de los avalúos deberá ser realizada conforme a los criterios establecidos en el decreto 1420 del 1998, la resolución 620 del 2008 y la ley 1673 del 2013, en consonancia con los procesos de adquisición predial dispuestos en la Ley 9a de 1989 y ley 388 del 1997 y si fuera el caso, en tratándose de proyectos de infraestructura vial en la ley 1682 del 2013 y la resolución 898 de 2014, así como las demás normas que regulen la materia.

Para el desarrollo del objeto contractual, el proponente deberá aportar la siguiente correspondientes certificaciones que den cuenta el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Conforme al Decreto Ley 2150 de 1995 en el capítulo segundo nos habla de las personas **naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz**.

Artículo 8º.- *Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.*

Artículo 9º.- *Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.*

Artículo 10º.- *Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.*

El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 11º.- *La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán* ***solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.***

Uso exclusivo de la ERUM

El artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, establece que los avalúos de inmuebles que deban realizar entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas será elaborados por i) IGAC, ii) por personas privadas que se encuentren registradas en Lonjas de propiedad Raíz, y que si se escoge esta última alternativa "(...) ***corresponderá a la Lonja de propiedad raíz determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo.***

A su vez, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto 1170 de 2015), que reglamenta la elaboración de avalúos, entre otros para procesos de adquisición de predios por utilidad pública tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, establece lo siguiente:

- Las personas privadas que realicen avalúos comerciales deberán estar registradas en Lonjas de propiedad raíz, entendiendo por tales asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgos y avalúos de inmuebles. (artículos 8 y 9)
- De igual forma y en consonancia con el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, el artículo 11 hace hincapié en que la entidad privada a la cual se solicite el avalúo, así como el perito que lo realice son solidarios.
- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

Así mismo, la ley 1673 de 2013, define el avalúo comercial corporativo, así:

*"b) **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados;"*

Que el 31 de octubre del 2017, la junta central de socios aprobó el manual de contratación de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales SAS- ERUM SAS -, con la empresa Industrial y Comercial del Estado – EICE – del orden municipal, el cual fue adoptado a través de Resolución N°167 de 10 de noviembre del 2017.

Que dentro del nuevo Manual de Contratación de la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S., se estableció como una de las modalidades de selección, la contratación directa, para lo cual, el tipo de contrato que se pretenda celebrar debe corresponder a las causales que se estipularon para el desarrollo de la misma, para el caso concreto encontramos entre otras causales la prestación de servicios profesionales como causal de contratación directa.

Uso exclusivo de la ERUM

Al respecto, la presente contratación se enmarca el literal d del artículo 5 de la resolución 167 de 2017, CONTRATACIÓN DIRECTA, el cual dispone lo siguiente:

"d) cuando se refiera a la suscripción de contratos de prestación de servicios profesionales, de apoyo a la gestión y/o de apoyo logístico"

Lo anterior, encuentra plena justificación en el hecho que en el año 2022, a través del Contrato FR-003-2022, suscrito entre la **LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE CALDAS** y la **ERUM S.A.S.,** la entidad avaluadora entregó los avalúos 9497, 9498 y 9499 para las Unidades (A)(B)y(G) respectivamente, y que los mismos deben ser actualizados por la citada entidad y por ello, la presente contratación encaja dentro de la causal de contratación directa esgrimida.

1. OBJETO A CONTRATAR:

"Contrato de prestación de servicios profesionales para la actualización de los avalúos comerciales corporativos de las Unidades de Ejecución (A) (B) y (G) del Macroproyecto San José y elaboración de un avalúo comercial corporativo para la denominada Unidad de Ejecución (F) del Macroproyecto San José de Manizales."

ALCANCE DEL OBJETO: La elaboración de los avalúos deberá ser realizada conforme a los criterios establecidos en el decreto 1420 del 1998, la resolución 620 del 2008 y la ley 1673 del 2013, en consonancia con los procesos de adquisición predial dispuestos en la Ley 9a de 1989 y ley 388 del 1997 y si fuera el caso, en tratándose de proyectos de infraestructura vial en la ley 1682 del 2013 y la resolución 898 de 2014, así como las demás normas que regulen la materia.

Conforme a lo establecido por la Ley 1673 de 2013, se establece como requisito para la acreditación de la condición del avaluador que es el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) sin el cual no es posible ejercer la actividad de perito avaluador.

2. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

Al respecto, es importante acotar que se requiere que el futuro contratista cumpla con las siguientes obligaciones:

a. Asumir los gastos que se causen para el perfeccionamiento y ejecución del contrato.

Uso exclusivo de la ERUM

b. Pagar la totalidad de los impuestos que se originen en la legalización y ejecución del presente contrato.

c. Acreditar el pago de los aportes al sistema de seguridad social integral y riesgos profesionales.

d. Acatar las instrucciones que el supervisor imparta durante el desarrollo del contrato.

e. Informar de manera inmediata al supervisor cualquier irregularidad que se presente durante el desarrollo del objeto contractual.

f. Responder dentro de la oportunidad que se le indique, cada uno de los requerimientos que se realicen con ocasión de la ejecución del objeto contractual

g. Constituir las pólizas de seguros necesarias que cubran los riesgos que se puedan surgir en el desarrollo del contrato.

La elaboración de los avalúos deberá ser realizada conforme a los criterios establecidos en el decreto 1420 del 1998, la resolución 620 del 2008 y la ley 1673 del 2013, en consonancia con los procesos de adquisición predial dispuestos en la Ley 9a de 1989 y ley 388 del 1997 y si fuera el caso, en tratándose de proyectos de infraestructura vial en la ley 1682 del 2013 y la resolución 898 de 2014, así como las demás normas que regulen la materia.

3. OBLIGACIONES ESPECIFICIAS DEL FUTURO CONTRATISTA.

a) Presentar los avalúos conforme a la normatividad aplicable y vigente en consonancia con los insumos generados y entregados por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S ERUM S.A.S.

b) Dar aplicación a los términos requeridos para la realización por la empresa ERUM, acatando directrices frente a los mismos.

c) Entregar las revisiones solicitadas de los respectivos avalúos, dentro de los tres (3) días siguientes, contados a partir de la solicitada por la ERUM.

d) Al momento de solicitar el pago de los entregables, presentar factura y documentos anexos en donde consten la ficha catastral y folio de matrícula inmobiliaria de los predios sobre los cuales se haya practicado avalúo, así como la constancia de pago de los respectivos aportes a seguridad social.

Uso exclusivo de la ERUM

4. OBLIGACIONES DE LA ERUM SAS

a) Supervisar y controlar el correcto cumplimiento del objeto del presente contrato.

b) Certificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del CONTRATISTA, para efectos de realizar los pagos previstos en el contrato.

c) Informar oportunamente cualquier anomalía en la ejecución del contrato.

d) Verificar que EL CONTRATISTA se encuentre al día en el pago de aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral.

e) Verificar que el contratista aporte las herramientas necesarias para cumplir con el objeto contractual, el cual será encomendando.

f) Expedir las justificaciones técnicas cuando haya lugar a adición o prórroga.

g) Liquidar el contrato a su terminación.

h) Las demás que le sean asignadas y que estén relacionadas con el presente contrato.

5. PLAZO:

El plazo del presente contrato será un (1) MES a partir de la suscripción del acta de inicio.

6. VALOR DEL CONTRATO

El valor del contrato es la suma de El valor del contrato es la suma de **QUINCE MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS PESOS MCTE ($15.767.500) IVA INCLUIDO,** los cuales se pagarán, previa presentación de la respectiva cuenta de cobro con sus anexos.

7. RUBRO PRESUPUESTAL

La entidad pagara las obligaciones derivadas del convenio que llegare a celebrarse con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Jefe de Presupuesto. Fuente de Recursos: 20- INGRESOS CORRIENTES.

8. FORMA DE PAGO.

Uso exclusivo de la ERUM

La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S - ERUM S.A.S pagará al CONTRATISTA según factura y documento anexo en donde consten la ficha catastral y folio de matrícula inmobiliaria de los predios sobre los cuales se haya practicado avalúo, así como la constancia de pago de los respectivos aportes a seguridad social.

La EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE MANIZALES S.A.S. - ERUM S.A.S. cancelará el valor de la cuenta de cobro y/o factura dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación de la misma

9. LUGAR DE CUMPLIMIENTO.

EL CONTRATISTA prestara su servicio en la ciudad de Manizales.

10. TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS.

La entidad considera que la tipificación estimación y asignación de riesgos en este tipo de contratos de podría generarse en el incumplimiento de las actividades y obligaciones pactadas contractualmente.

MATRIZ DE RIESGOS OBJETO: CONTRATACIÓN DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS				
	TIPO	TIPIFICACIÓN	ASIGNACIÓN	
			ERUM	CONTRATISTA
1	LEGALES	Aumento en las cargas parafiscales		X
2		Aumento en los impuestos y variaciones en la tasa de cambio		X
3	EJECUCIÓN DEL CONTRATO	Mayor tiempo de servicio	X	
4		No cumplimiento oportuno de las actividades asignadas		X
5		Ausencia de recursos	X	
6	VICIO OCULTO	Orden equivocada en la ejecución del contrato	X	

FACTORES DE MITIGACIÓN		
1	Mayor tiempo de servicio	Prorroga o extensión de Amparos de Póliza
2	No cumplimiento oportuno de las actividades asignadas	Multas sucesivas por el incumplimiento contractualmente establecidas. Efectividad Clausula penal
3	Ausencia de recursos	Provisión de bienes o elementos de trabajo, cuando se requieran

Uso exclusivo de la ERUM

4	Orden equivocada en la ejecución del contrato	Supervisor asume el riesgo

11. ANÁLISIS EXIGENCIA DE GARANTÍAS.

Para la ejecución del contrato, el contratista deberá constituir la(s) garantía(s) correspondiente(s) dentro de los tres (3) días siguientes a la aceptación de su postura en favor de la Entidad y en la cual se garantice:

- Garantía de Cumplimiento: La garantía de cumplimiento del objeto y las obligaciones del Contrato, deberá ser por el 20% del valor del contrato, y su vigencia debe ser por el término del contrato y cuatro (4) meses más.
- Amparo de pago de salarios, honorarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales: La garantía deberá amparar el 20% del valor del contrato, y su vigencia debe ser por el plazo del contrato y tres (3) años más.
- Calidad del servicio: La garantía deberá amparar el 20% del valor del contrato, y su vigencia debe ser por el plazo del contrato y un (1) año más.

Manizales, 18 de septiembre de 2023.

ALEJANDRO ÁLVAREZ BERRÍO
Director de Gestión Predial
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Manizales

Uso exclusivo de la ERUM