SUBGERENCIA DE DESARROLLO DE NEGOCIOS

INFORME DE SUPERVISIÓN DEL CONTRATO/CONVENIO No. 736 DE 2018

INFORME PERIODICO No. 3

I.- Datos Generales

Fecha Informe	11/02/2020	Número de Contrato	736 de 2018
Tipo de Contrato	Explotación Colateral	Fecha Suscripción Contrato	26/12/2018
Fecha Acta de Inicio	8/01/2019		
Valor Inicial del Contrato	$ 154.187.974	Plazo de Ejecución (hasta cuándo)	8 meses - 07/09/2019

Objeto	Contratar la Gestión Comercial Inmobiliaria con una compañía experta en el sector inmobiliario, inscrita en el Registro Abierto de Avaluadores, como apoyo en las actividades comerciales de la Subgerencia de Desarrollo de Negocios, especialmente sobre bienes susceptibles de explotación colateral a cargo del área.
Alcance del Objeto (Si aplica)	El Gestor Comercial Inmobiliario, desarrollará actividades de comercialización, marketing, valoración y/o avalúo comercial bienes para la explotación comercial de los mismos, tales como renta, elaboración de manuales, procedimientos y/o documentación técnica en aspectos de gestión inmobiliaria y comercialización con fines de arrendamiento de los espacios susceptibles de explotación colateral de la infraestructura ubicada al interior de las estaciones de TransMiCable, teniendo en cuenta para ello análisis de áreas, usos permitidos, alineación de la vocación comercial del predio y la caracterización socioeconómica del entorno. De acuerdo con el artículo 85 y 93 de la Ley 489 de 1998.

II.- Datos Supervisor

Cargo Supervisor TMSA	Profesional (e)	Nombre Supervisor (que conoció de la ejecución del contrato en caso de informe Final)	Mayra Alexandra Jaramillo Sanchez
Nombre Supervisor Anterior y cargo (i)	Carolina Zárate Molina/ Profesional Universitario - Gestión de Explotación de Negocios Colaterales	Supervisores otras entidades - (Si aplica)	N/A

III.- Datos Contratista

Nombre Contratista	COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.	Cédula o NIT	830.055.898
Dirección	Carrera 7 No. 99-53 Piso 16	Correo electrónico	felipe.romero@colliers.com
Representante Legal que suscribió el contrato	Roberto Cáceres		

IV.- Plazo de Duración del Contrato

Desde cuándo	8/01/2019	Hasta cuándo	7/09/2019
Fecha aprobación pólizas	4/01/2019	Fecha expedición R.P.	2/01/2019
Fecha acta de inicio (si aplica)	8/01/2019	Fecha inicio del contrato	8/01/2019
Fecha documento de Prorroga	4/09/2019	Prorrogado hasta cuándo	7/03/2020

Fecha aprobación póliza de la prorroga	7/09/2020	Fecha de terminación	7/03/2020

V. Información Presupuestal **Valor Inicial del Contrato** $ 154.187.974

Aporte ICBF	Certificado de pago de parafiscales al día.		
Aporte Cooperante			
No. de CDP	1356	Valor de CDP	$ 154.187.974
Fecha CDP	2/01/2019		
No. de RP	1355	Valor de RP	$ 154.187.974
Fecha RP	2/01/2019		
Fecha Documento Adición	21/01/2020	Valor Adición	$ 9.601.097
No. de CDP Adición	202001 1970	Valor de CDP Adición	$ 9.601.097
Fecha CDP Adición	20/01/2020		
No. de RP Adición	202001 1913	Valor de RP Adición	$ 9.601.097
Fecha RP Adición	20/01/2020		
Valor Total del Contrato	$ 163.789.071		
Valor Anticipo	N/A	Fecha Pago Anticipo	N/A
Porcentaje Amortización	N/A	Período Facturado	feb-20

Forma de Pago

FASE I:

ETAPA I: Se pagará el total de nueve millones quinientos veinte mil pesos ($9.520.000,00) IVA incluido, una vez finalizada la ETAPA I y recibida a satisfacción por el supervisor del contrato.

ETAPA II: Se pagará el total de cuarenta y seis millones de pesos ($46.410.000,00) IVA incluido, una vez finalizada la ETAPA II y recibida a satisfacción por el supervisor del contrato.

Dichos pagos se realizarán previa presentación de factura por parte del contratista la cual debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el código de comercio, y la misma debe contar con la verificación de su contenido y aprobación del supervisor del contrato.

FASE II:

TRANSMILENIO S.A. realizará el pago total al contratista, del porcentaje correspondiente por cada contrato 30, 60 o 90 días calendario según aplique, una vez el contrato de arrendamiento se haya suscrito y perfeccionado.

Dicho pago se realizará previa presentación de factura por parte del contratista la cual debe cumplir con todos los requisitos establecidos en el código de comercio, y la misma estará sujeta a la certificación del supervisor del contrato, acompañada de la acreditación por parte del contratista que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

El valor por cancelar será pagado dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de presentación de la factura, previa certificación de recibo de la actividad objeto del servicio suscrita por el supervisor, la transferencia de la información y certificación suscrita por el representante legal o revisor fiscal del contratista en la cual manifieste encontrarse al día en el pago de seguridad social y de parafiscales que apliquen.

VI.- Información Relacionada con la Contratación Derivada (No Aplica)

El supervisor certifica la existencia de contratación derivada del Contrato (Convenio) No. _____ de ____, consistente en _____ (cantidad) contratos, suscritos por _____ (contratante), con el fin de _____ (objeto). De igual manera allega relación de dicha contratación, en _____ folios, en la cual se identifica el número de contrato, la fecha de suscripción, el contratista, el objeto, la duración, el valor, observaciones generales, y la certificación expresa del Contratante de que dicha contratación derivada se encuentra finalizada y/o liquidada, y de que todos sus contratistas se encuentran a paz y salvo por todo concepto.

VII. Certificaciones para pagos suscritas por el Supervisor

Periodo certificado	Fecha de certificación	Valor a pagar	Observaciones
4/09/2019	11/02/2020	$ 63.403.200	Corresponde al pago por corretaje de la fase II por el contrato de 789-19

VIII. Pagos Efectuados según estado de cuenta:

Número de pago/desembolso, según claúsula de forma de pago	Valor pagado o desembolsado	Fecha en que se hace efectivo el pago	Observaciones
1	$ 55.930.000	13/05/2019	Corresponde al pago de la fase I
2	$ 44.455.871	4/09/2019	Corresponde al pago de la fase II
TOTAL	**$ 100.385.871**		

IX. Reducciones al Valor (no aplica)

Fecha Descuento o Reducción	Valor Descuento o Reducción	Concepto Descuento o Reducción
TOTAL	**0**	

X. Reintegros Efectuados (no aplica)

Fecha Reintegro	Valor Reintegro	Comprobante Reintegro	Concepto Reintegro

XI. Resumen Ejecución Presupuestal (Sólo aplica para Informe Final) No aplica

Concepto	Valor
Valor Inicial del Contrato	
Valor Adiciones	
Valor Reducciones	
Valor Total del Contrato	
Valor Reintegros	
Valor Total Ejecutado	
Valor Total Pagado	
Saldo pendiente por pagar	
Saldo pendiente por liberar	
Saldo liberado	
Saldo pendiente por reintegrar (recursos no ejecutados)	

Fecha de estado de cuenta

XII. Cumplimiento de Obligaciones

Cumplimiento de Obligaciones del Contrato	Cumplimiento (SI, NO, N/A) (ii)	Documento que evidencia el cumplimiento de la obligación. (iii)	Observaciones (iv)
Efectuar la(s) visita(s) correspondiente(s) al Sistema TransMiCable y las áreas susceptibles de explotación colateral.	SI	N.A.	Las visitas han sido agendadas mediante correo electrónico con el supervisor del contrato
Desarrollar el trabajo de avaluó de conformidad con las Técnicas, Procedimientos establecidos y aprobados para tal fin.	SI	Avalúos de cada una de las áreas	Avalúos elaborados por ANDRÉSCAMILOAGUILARPINEDA,identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No.1020738268, quien se encuentrainscrito(a)enel Registro Abierto de Avaluadores, desde el 16 de Junio de 2017 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1020738268.
Ofrecer en alquiler-arriendo por cuenta de TRANSMILENIO S.A., en el estado y sitio en el que se encuentran y como sean observados, las áreas susceptibles de explotación colateral del Sistema TransMiCable.	SI	Registro fotografico de avisos	N.A.
Establecer documento de confidencialidad entre las áreas de avalúo y comercialización del contratista.	SI	Documento de confidencialidad que evidencia el cumplimiento de la obligación. (iii)	N.A.
Mantener en reserva la información relacionada con los avalúos a menos que se cuente con una autorización escrita por parte de TRANSMILENIO S.A.	SI	N.A.	El documento es de conocimiento únicamente de TRANSMILENIO S.A. y COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.
El gestor inmobiliario elaborará el catálogo de bienes a alquilar con su descripción y precio base de canon de arrendamiento resultado del avalúo realizado en la Etapa I (Canon Mínimo de Arrendamiento por m2), entre otros. Este catálogo se distribuirá entre los interesados y de ser necesario se publicará, además, en la página web del intermediario arrendatario.	SI	Publicación en la pagina WEB	N.A.
Asesorar a TRANSMILENIO S.A. en la exhibición de las áreas susceptibles de explotación colateral del Sistema TransMiCable.	SI	N.A.	Reuniones
El gestor inmobiliario promocionará, mercadeará y convocará a potenciales arrendatarios, quienes de una manera objetiva y transparente pagarán el mejor precio que se pueda obtener en el mercado	SI	MAILING	N.A.
El gestor inmobiliario deberá garantizar que el arrendatario seleccionado suscriba con la entidad un contrato de arrendamiento de mínimo doce meses.	SI	N.A.	Los contratos suscritos CTO656-19 y CTO789-19 tienen el plazo de 60 meses
Garantizar en su oferta que el desarrollo del proceso de arrendamiento se realizará con transparencia, eficiencia y selección objetiva	SI	N.A.	Reportes de llamadas NEXO

	El gestor inmobiliario deberá incluir en los contratos de arrendamiento que el aumento anual del valor de los contratos tenga en cuenta la captura de valor de la tierra para garantizar que los ingresos de TRANSMILENIO S.A. sean acordes a las condiciones del mercado sin importar el paso del tiempo.	SI	Se incorporó en el Documento Avalúo de las áreas susceptibles de explotación colatera	N.A.	
	Coordinar la forma como se realizará la visita previa de inspección, verificación y recibo de las áreas por parte de los arrendatarios.	SI	N.A.	Se coordinó la visita de entrega del local de Juan Pablo II para Colsubsidio	
	Ofrecer en alquiler-arriendo por cuenta de TRANSMILENIO S.A., en el estado y sitio en el que se encuentran y como sean observados, las áreas susceptibles de explotación colateral del Sistema TransMiCable.	SI	MAILING	N.A.	
	Prestar asesoría a la entidad sobre la información, documentos o trámites requeridos para el arrendamiento de las áreas susceptibles de explotación colateral del Sistema TransMiCable.	SI	N.A.	Mesas de trabajo	
	Llevar a cabo la logística de los eventos (Ayudas audiovisuales, inspección y marcación de áreas, protocolos de entrega y devolución de áreas una vez iniciados y finalizados los contratos respectivamente, entre otros).	N.A.	N.A.	N.A.	
	Emitir un concepto en el que teniendo en cuenta la expertise como gestor inmobiliario, el uso de cada área y los factores que considere pertinentes determine el plazo de cada uno de los contratos y su respectiva fórmula de actualización anual de canon de arrendamiento.	SI	Se incorporó en el Documento Avalúo de las áreas susceptibles de explotación colatera	N.A.	
	Realizar acorde a los formatos establecidos por TRANSMILENIO S.A., y los Manuales y formatos realizados por el contratista, acompañamiento a TRANSMILENIO S.A., en la entrega al arrendatario de la infraestructura (espacios).	SI	a.Los reportes de valuación de las siguientes áreas; Juan Pablo II Local 1, Juan Pablo II Local 2, Juan Pablo II Local 3, Juan Pablo II Local 4, Manitas Local 1, Manitas Local 2, Manitas Local 2 b.El manual de Vitrinismo c. Los siguientes Technical DUe Di: Juan Pablo II Local 1, Juan Pablo II Local 2, Juan Pablo II Local 3, Juan Pablo II Local 4, Manitas Local 1, Manitas Local 2, Manitas Local 2 d. Protocolos de entrega y devolución de áreas. e. Protocolos de actualización anual de tarifas de cánones de arrendamiento, teniendo en cuenta valorización comercial de las áreas susceptibles de explotación colateral	N.A.	
	Realizar acorde a los formatos establecidos por TRANSMILENIO S.A y el Manual de contratación, la Minuta de los contratos de las áreas a arrendar.	SI	Elaboración de Minuta preforma	N.A.	
	Las características de la destinación de los espacios arrendados, servicios/productos a ofrecer estarán descritos en el contrato de ARRENDAMIENTO que se elabore.	SI	CTO 656-19 y CTO789-19	N.A.	

	Realizar y entregar a TRANSMILENIO S.A., un estudio de valor de cánones de arrendamiento del total de las áreas entregadas para su comercialización, en el cual se estipule un procedimiento para la actualización de los precios anualmente.	SI	Documento Avalúo de las áreas susceptibles de explotación colateral y Protocolo de actualización anual de tarifas de cánones de arrendamiento, teniendo en cuenta valorización comercial de las áreas susceptibles de explotación colateral	N.A.	
	Elaborar el modelo de contrato de arrendamiento el cual debe ser aprobado por TRANSMILENIO S.A.	SI	Elaboración de Minuta preforma	N.A.	
	Recibir, para el proceso de avalúo y comercialización de parte de TRANSMILENIO S.A. los espacios descritos en los anexos que hagan parte del contrato, en la fecha estipulada en el Acta de Inicio, en el estado en que se encuentran, mediante un Acta de Entrega que suscriban las Partes.	SI	Acta de Inicio	N.A.	
	Realizar todas las actividades comerciales para la consecución de clientes y posterior firma de los acuerdos comerciales.	SI	Informe de gestión 2019ER26122	N.A.	
	Presentar un cronograma en donde se detallen las actividades de comercialización del proyecto; dicho cronograma debe ser aprobado por TRANSMILENIO S.A.	SI	Presentaciones con cronogramas	N.A.	
	Realizar acompañamiento permanente a TRANSMILENIO S.A. en la etapa de elaboración y firma del acuerdo comercial con el cliente.	SI	N.A.	Mesas de trabajo de correos electronicos	
	Realizar los manuales, formatos, protocolos y procedimientos necesarios que regulen las intervenciones/adecuaciones/obras civiles que podrá realizar el arrendatario.	SI	Technical Due Diligence de las áreas suceptibles de explotación	N.A.	
	Realizar acompañamiento a TRANSMILENIO S.A. en la solicitud y seguimiento a la expedición de garantías de los contratos de arrendamiento, así como en la validación y aprobación de estas.	SI	N.A.	Acompañamiento en mesa de trabajo	
	Si un área susceptible de explotación colateral no puede ser arrendada porque el valor del avalúo es mayor a lo que el mercado ofrece, el experto inmobiliario estará obligado a realizar un estudio técnico donde justifique con todos los soportes las razones que llevan a arrendar el inmueble a un valor por debajo del valor mínimo del avalúo de renta inicialmente establecido y de ser necesario elaborará nuevamente el avalúo de renta sin que ello genere ningún costo adicional a TRANSMILENIO S.A. y el pago de su comisión sobre esta área será disminuido en un 10%.	N.A.	N.A.	No ha sido requerida esta actividad	
	Entregar a TRANSMILENIO S.A. por escrito y digital la metodología de avalúo, los criterios y resultado final	SI	Informe de avalúo de cada una de las áreas	Especificado en el informe de alavúo de cada una de las áreas	
	Entregar a TRANSMILENIO S.A. por escrito y digital la metodología de avalúo, los criterios y resultado final	SI	Documento Avalúo de las áreas susceptibles de explotación colateral	N.A.	

	Entregar a TRANSMILENIO S.A. por escrito y digital los parámetros para la elección de los clientes a través de un informe de gestión al finalizar la comercialización de cada una de las áreas.	SI	N.A.	No aplica ya que no hubo una alta demanda para los locales y los clientes que llegaron fueron por una gestión directa del área comercial de Colliers	
	TRANSMILENIO S.A. al inicio del contrato pasará un listado al gestor inmobiliario de los clientes con los cuales ya se tiene relación comercial, por los cuales, de concretarse el contrato de arrendamiento, TRANSMILENIO S.A. pagará el 50% de la FASE II correspondiente a labores de negociación final y perfeccionamiento de dicho contrato de arrendamiento.	SI	Acta firmada	N.A.	
	Respetar la imagen corporativa y condiciones de funcionamiento y seguridad que componen la estación (avisos, luces, etc.), las cuales se ajustarán a las políticas y normas vigentes que al respecto tenga de TRANSMILENIO S.A.	SI	N.A.	El contratista ha cumplido con la obligación	
	Usar adecuadamente la imagen y marca de TRANSMILENIO S.A, o TransMilenio en las actividades en donde se incluyan la imagen y marca, para lo cual se entregará el manual de imagen corporativa	SI	N.A.	El contratista ha cumplido con la obligación	
	Utilizar las marcas listadas en el Anexo 1 (en adelante las Marcas), cuando sea requerido únicamente en el marco del desarrollo del objeto del Contrato y en estricta conformidad con las instrucciones y especificaciones incluidas en el Manual de Imagen Corporativa, del cual se le hace entrega.	SI	N.A.	El contratista ha cumplido con la obligación	
	Adaptar todo el uso de las Marcas a los estándares de uso aprobados por TRANSMILENIO con respecto a las relaciones de tamaño, el posicionamiento de elementos, los estilos de letras y otros asuntos relacionados con la apariencia y presentación general de la Marcas	SI	N.A.	El contratista ha cumplido con la obligación	
	Solicitar autorización previa a TRANSMILENIO S.A., cuando necesite realizar la utilización de material impreso o contenido digital, pero sin limitarse a la publicidad o campañas publicitarias que se elaboren como parte del desarrollo del objeto del contrato	SI	N.A.	El contratista ha cumplido con la obligación	
	La publicidad o campañas publicitarias deben estar autorizadas por TRANSMILENIO S.A., el incumplimiento de esta obligación puede dar derecho a TRANSMILENIO S.A. a dar por terminado el contrato, sin que medie requerimiento previo alguno o constituciones en mora.	SI	N.A.	Se autorizo por correo electrónico la publicidad ha instalar en TransMiCable para labores de comercialización	

El CONTRATISTA cede de manera voluntaria a favor de TRANSMILENIO S.A, la transferencia de todos los productos desarrollados en virtud de la ejecución del presente contrato por el tiempo que establezca la ley nacional e internacional y sin perjuicio del respeto al derecho moral consagrado en el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993 concordante con el artículo 30 de la Ley 23 de 1982	SI	N.A.	El contratista ha cumplido con la obligación
El CONTRATISTA no podrá alterar la marca ni la imagen institucional de ninguna forma.	SI	N.A.	El contratista ha cumplido con la obligación
Establecer la normativa y procedimientos necesarios para la prevención y control del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LAFT) aplicables a los terceros que se vinculen comercialmente a través de un contrato de arrendamiento comercial con TRANSMILENIO S.A., y que sean gestionados en virtud del presente contrato de mandato.	SI	N.A.	Revisón de la plataforma SARLAFT

XIII. Certificación

El supervisor, con la suscripción del presente informe, certifica que el contratista cumplió con su obligación de acreditar los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales correspondientes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002.

Fecha Informe 11/02/2020

Firma

Nombre Supervisor: MAYRA ALEXANDRA JARAMILLO SANCHEZ

Cargo Supervisor: Profesional (e)