SOLICITUD MODIFICACIÓN DE CONTRATO

Área Solicitante: Subgerencia de Desarrollo de Negocios

Funcionario Solicitante: CLAUDIA PATRICIA SAER SAKER

Fecha de solicitud: 20 de agosto de 2019

No del contrato y/o convenio a modificar: CTO 736-18

Datos básicos del contrato a modificar:

Objeto del contrato a modificar: 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 los bienes susceptibles de explotación colateral a cargo del área.
Alcance : 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.
Nombre del contratista: COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.
Plazo de ejecución inicial: El plazo de ejecución del contrato es de ocho (8) meses.
Plazos adicionados previamente: N/A
Valor inicial: Ciento cincuenta y cuatro millones ciento ochenta y siete mil novecientos setenta y cuatro pesos ($154.187.974) moneda legal colombiana.
Adiciones previas (junto con el número del adicional correspondiente): N/A
Fecha Actual de Terminación: 07 de septiembre de 2019

Modificaciones anteriores: N/A

Justificación:

El contrato No. **736 de 2018**, fue suscrito el 26 de diciembre de 2018, con la firma **COLLIERS INTERNATIONAL COLOMBIA S.A.**, con el fin de contar con la gestión comercial inmobiliaria de una compañía experta en el sector inmobiliario para explotar los bienes susceptibles de explotación colateral a cargo de TRANSMILENIO S.A., espacialmente los espacios de TransMiCable.

El inicio de dicho contrato fue el día 8 de enero de 2019.

El contrato se ha desarrollado acorde con los lineamientos establecidos en dos fases:

En la fase I El experto inmobiliario registrado en el Registro Abierto de Avaluadores realizó el avalúo de cada una de las siguientes zonas susceptibles de explotación colateral teniendo en cuenta aspectos

del mercado, el estado y características del predio, planos y visitas in-situ a cada uno de los espacios, generalidades del entorno urbanístico y ambiental.

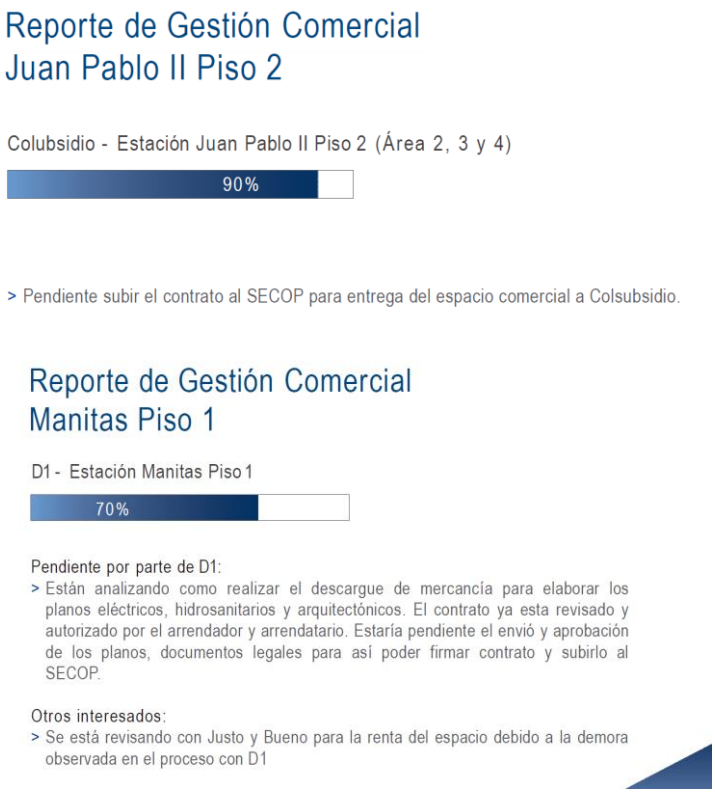
Estación	Código Área	Área Disponible (m2) Aprox.	Ubicación específica	Observaciones
Juan Pablo II	Área 1	611,90	Toda la 1a. Planta - Zona No Paga	Zona No Paga
Juan Pablo II	Área 2	41,40	Planta equipamientos 1 (2a. Planta)	Zona No Paga
Juan Pablo II	Área 3	42,20	Planta equipamientos 1 (2a. Planta)	Zona No Paga
Juan Pablo II	Área 4	588,00	Planta equipamientos 1 (2a. Planta)	Zona No Paga
Manitas	Área 1	476,00	Planta cuartos térmicos, anterior ciclоparqueadero	Zona No Paga
Manitas	Área 2	553,16	Planta equipamientos	Zona No Paga
Manitas	Área 3	9,50	Entrada a la planta de acceso	Zona Paga
Totales	**9**	**2.322,16**		

Para cumplir con esta fase el contratista entrego a TRANSMILENIO S.A,

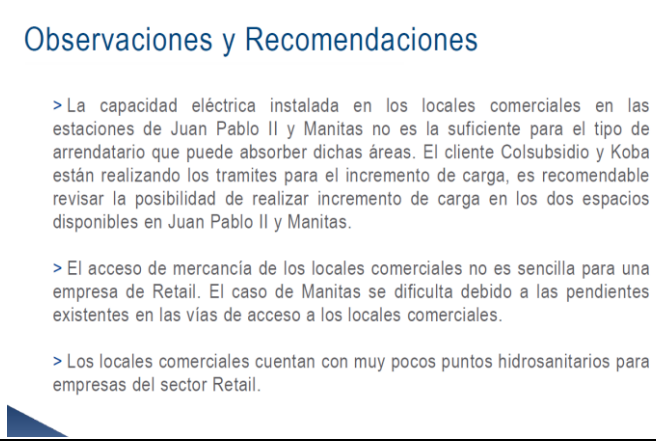
a. Los reportes de valuación de las siguientes áreas;
   - CI18-725 TRANSMILENIO Juan Pablo II Local 1
   - CI18-726 TRANSMILENIO Juan Pablo II Local 2
   - CI18-727 TRANSMILENIO Juan Pablo II Local 3
   - CI18-728 TRANSMILENIO Juan Pablo II Local 4
   - CI18-729 TRANSMILENIO Manitas Local 1
   - CI18-730 TRANSMILENIO Manitas Local 2
   - CI18-731 TRANSMILENIO Manitas Local 2
b. El manual de Vitrinismo - V1 y
c. Los siguientes Technical DUe Diligence
   - Technical Due Diligence Juan Pablo II Local 1
   - Technical Due Diligence Juan Pablo II Local 2
   - Technical Due Diligence Juan Pablo II Local 3
   - Technical Due Diligence Juan Pablo II Local 4
   - Technical Due Diligence Manitas Local 1
   - Technical Due Diligence Manitas Local 2
   - Technical Due Diligence Manitas Local 3

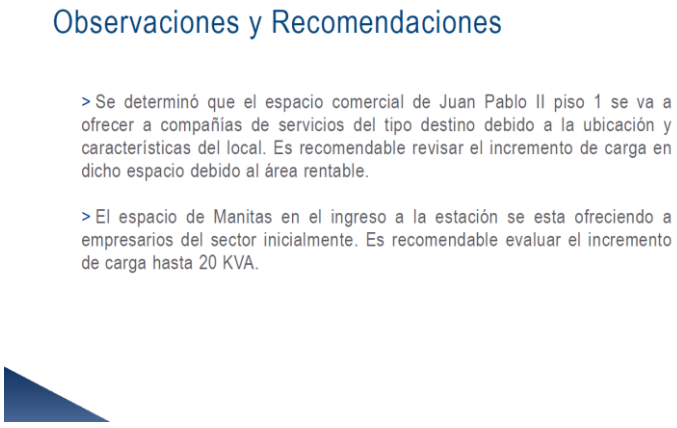
Durante la fase II el contratista desarrollo actividades de comercialización de los espacios el contratista remitió el informe de la gestión comercial de locales de TransMiCable, en ello se evidencia "*la estrategia de plan de renta* mediante el comunicado 2019ER26122, del 08 de agosto de 2019, *",* donde se observa (i) la comercialización en renta, (ii) publicidad exterior visual, (iii) Smart calling y mailing, (iv) marketing digital y (v) análisis de resultados.

De igual forma, plasman el avance de las negociaciones:



Y realizan las observaciones y recomendaciones:





Durante la gestión de la fase II del contrato no ha sido posible arrendar todas las áreas disponibles, debido en su mayoría a aspectos técnicos como acceso a los locales y capacidades de carga eléctrica en los mismos como se evidencia en el informe mencionado anteriormente, circunstancias ajenas a la ejecución contractual, es decir, que no es responsabilidad del contratista. Por ello y para continuar con la ejecución contractual, mediante comunicado con radicado 2019ER27165, del 15 de agosto de 2019, y alcance a dicho oficio con radicado 2019ER29519, del 3 de septiembre de 2019, la firma contratista manifiesta su intención de prórroga de ejecución contractual, dado que las negociaciones con los oferentes están en curso y se espera la formalización de los contratos de los contratos de arrendamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, la Subgerencia de Desarrollo de Negocios, a través de la supervisión del contrato, así como la ordenadora del gasto, consideran viable realizar la prórroga del contrato por un término de ciento ochenta (180) días calendario, adicionales al plazo inicial, para que se sigan ejecutando las actividades de conformidad con lo establecido inicialmente, con la firma contratista teniendo en cuenta varios aspectos a saber:

a). - Que es una firma reconocida y con amplia experiencia de Lonjas de Propiedad Raíz; **b). -** La contratista tiene adelantado varios negocios de arrendamiento que son importantes finiquitar dichas negociaciones que se encuentran en curso y, **c). -** Culminar la comercialización de las áreas faltantes por arrendar en TransMiCable.

El porcentaje de ejecución de las actividades contractuales, hasta la fecha de la solicitud es de aproximadamente el 87%, y con un porcentaje de avance financiero del contrato es de 36%, que cubre el pago de la Fase I, del contrato, sin cancelar aún la Fase II del mismo que es una bolsa, según los negocios finiquitados por la contratista.

Entonces, tenemos que el valor del contrato es por la suma de **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS ($154.187.974,00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA,** IVA incluido, este valor es susceptible de aumentar acorde al valor del avalúo de renta determinado en la Fase I y valor final de arrendamiento para cada una de las áreas.

Este valor se discrimina de la siguiente forma:

FASE I:

El valor de la Fase I del contrato es por valor de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS TREINTA MIL PESOS ($55.930.000), MONEDA LEGAL COLOMBIANA**, IVA incluido, el cual ya fue pagado.

FASE II:

El valor asignado a la Fase II será una bolsa a monto agotable de **NOVENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS ($98.257.974) MONEDA LEGAL COLOMBIANA** IVA incluido cuyo pago corresponde según aplique así:

1. El valor de 30 días calendario (1 mes) de cada contrato de arrendamiento que TRANSMILENIO S.A. haya suscrito y perfeccionado, para aquellos cuya duración oscile entre los 12-35 meses.
2. El valor de 60 días calendario (2 meses) de cada contrato de arrendamiento que TRANSMILENIO S.A. que se haya suscrito y perfeccionado, para aquellos cuya duración oscile entre los 36-59 meses.
3. El valor de 90 días calendario (3 meses) de cada contrato de arrendamiento que TRANSMILENIO S.A. que se haya suscrito y perfeccionado, para aquellos cuya duración sea mayor a los 60 meses.

En caso tal que la bolsa de la Fase II se agote y queden áreas pendientes por comercializar, TRANSMILENIO S.A. podrá adicionar la disponibilidad presupuestal según se requiera para la ejecución del contrato y comercialización total de las áreas.

Debido a que TRANSMILENIO S.A. ha tenido la oportunidad de ofertar algunos espacios y los interesados están esperando el resultado de la Fase I es decir del Avalúo de Renta, el cual determinará el canon de arrendamiento, se entregarán mediante acta al inicio del contrato los nombres específicos de los interesados al Gestor Inmobiliario y en caso de que se concrete un contrato de arrendamiento con ellos, el mismo tendrá un pago del 50% de lo estipulado en la FASE II por ser clientes adquiridos directamente por TRANSMILENIO S.A. previo a la ejecución del presente contrato y la labor del contratista sería únicamente de negociación y perfeccionamiento del contrato.

Es necesario aclarar que no se ha iniciado ningún trámite sancionatorio o conminatorio ante la Subgerencia Jurídica, y la ejecución acorde con lo estipulado en el contrato como en los estudios y anexos técnicos del mismo.

Objeto de la Modificación:
En presupuesto: N/A
En plazo: prorrogar por ciento ochenta (180) días calendario, adicionales al plazo inicial, para continuar con la ejecución de las actividades contractuales según lo establecido previamente.
Fecha de terminación del contrato y/o convenio: **07 de marzo de 2020**
Otros cambios: modificación de las garantías.

Anexos: Comunicados del contratista

Nombre: CLAUDIA SAER SAKER
Funcionario Solicitante (Jefe del área)

Y



Nombre: Mayra Alexandra Jaramillo Sánchez
Supervisor del Contrato

Elaboró: Mayra Alexandra Jaramillo – Profesional (e)
Revisó: Caterine Osejo – Asesora Legal
Aprobó: Claudia Patricia Saer Saker-Subgerente de Desarrollo de Negocios