MUNICIPIO DE VALLEDUPAR

SECRETARIA GENERAL

Valledupar Avanza
Alcaldía Municipal

ALCALDÍA DE VALLEDUPAR

CONTRATO DE CONSULTORÍA Nº 073

CONTRATANTE:	MUNICIPIO DE VALLEDUPAR
CONTRATISTA:	CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
NIT.	824.000.608-7
REPRESENTANTE LEGAL	EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ
C.C.	77.017.530
DIRECCIÓN:	CARRERA 14 No. 13 C – 60 OFI 310 VALLEDUPAR
TELEFONO:	5749361
OBJETO:	CONSULTORIA INMOBILIARIA PARA LA GERENCIA Y ELABORACION DEL ESTUDIO DE PLUSVALIA DEL POT VALLEDUPAR
VALOR:	SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS ($ 739.587.678.00) IVA INCLUIDO
PLAZO:	CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DIAS

Entre los suscritos **JOSÉ JUAN LECHUGA ZAMBRANO**, domiciliado en la ciudad de Valledupar, quien se identifica con la cédula de ciudadanía número 77.092.487, en su calidad de Secretario General, y actuando en virtud de la delegación concedida por el Alcalde de Valledupar, mediante Decreto No. 000023 de enero 18 de 2016, quien en adelante se denominará **EL MUNICIPIO**, por una parte, y por la otra, **CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR** con **NIT: 824.000.608-7** de quien es Rep legal: **EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ** identificada con la cédula de ciudadanía: **77.017.530**, quien en adelante se denominará el **CONTRATISTA**, hemos decidido celebrar el presente Contrato de **CONSULTORÍA** el cual se regirá por las leyes aplicables en materia de Contratación Estatal, entre otras, las Leyes 80 de 1993 y 1150 del 2007 y sus decretos reglamentarios, así como por las cláusulas que se expresan a continuación: **PRIMERA: OBJETO. CONSULTORIA INMOBILIARIA PARA LA GERENCIA Y ELABORACION DEL ESTUDIO DE PLUSVALIA DEL POT VALLEDUPAR. SEGUNDA: OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA: a)** Cumplir con el objeto contratado. **b)** Acatar las instrucciones del supervisor. **c)** Acatar las consultas y requerimientos que le haga el Municipio de Valledupar, a través de su representante o de la persona que este delegue para tal fin. **d)** Mantener en todo tiempo las garantías solicitadas para el cumplimiento del objeto del contrato y demás cobertura de los riesgos. **e)** Desarrollar todas y cada una de las actividades de la consultoria según el cronograma de la contratación. **f)** En general responder civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual. **g)** Las demás actividades que surjan en la ejecución del objeto del contrato. **h cumplir con los siguientes objetivos de la consultoría: 1.** Desarrollar en forma eficiente el estudio del cálculo de la participación de plusvalía del Municipio de Valledupar, acorde con el plan de Ordenamiento Territorial, acuerdo 011 del 5 de junio del 2015 a través de avalúos denominados Corporativos, los cuales consisten en la determinación del justiprecio comercial de un bien, resultado de la participación colegiada de mínimo tres arquitectos avaluadores locales conformantes del Comité de Avalúos Corporativos, y el comisionado designado, previamente inscrito y calificado por categorías y por tipo de inmueble o activo a avaluar, con el soporte de investigaciones de la Lonja Inmobiliaria. **2.** Analizar la norma urbanística anterior y actual para poder determinar las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía y el hecho generador. **3.** Establecer el efecto de plusvalía por metro cuadrado calculada para cada una de las zonas o subzonas 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 a través de avalúos de avalúos corporativos y de acuerdo a la metodología establecida por la norma o la entidad competente. **4.** Validación de los avalúos, presentación de los resultados de valuación de los predios a la Secretaria de Planeación y la secretaria de Hacienda con el correspondiente soporte técnico y cartográfico. **5.** Con base en la determinación de la diferencia del valor del metro cuadrado de suelo calculado para cada una de las zonas o subzonas 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. **6.** Elaboración de la cartografía por zonas, según valores de referencia. **7.** Liquidación del efecto plusvalía por predio. **8.** Proyección del acto administrativa de adopción y exigibilidad. **9.** Socialización del acto administrativo y del estudio realizado con la Secretaria de Planeación y La secretaria de Hacienda del Municipio de Valledupar. **10.** Elaboración del documento técnico de soporte del estudio realizado el cual debe contener por lo menos las memorias técnicas de los avalúos (Soporte fotográfico, descripción y cálculo de los factores generadores de valor, descripción del método documentos del responsable del cálculo), cartografía de soporte de las zonas de análisis, documento de liquidación del efecto por plusvalía por predio y factor, lo anterior debe entregarse en medio físico y magnético. **11.** Acompañamiento para la atención de reclamaciones y recursos de reposición.

CONTRATO DE CONSULTORÍA Nº 073

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA: a) Acatar las instrucciones que durante el desarrollo del contrato se le impartan por parte del Municipio de Valledupar a través de la Secretaría General **b)** Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y perturbaciones **c)** No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho **d)** Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato **e)** Cumplir con los requisitos para el perfeccionamiento y la ejecución del contrato, tales como: la firma del contrato, el pago de los impuestos nacionales, departamentales y municipales que demande el contrato **f)** Constituir las garantías que el Municipio le exija para la ejecución del contrato y mantenerlas vigentes en los términos del mismo **g)** Radicar las facturas de cobro dentro de los plazos convenidos **h)** Pagar las multas que el Municipio le imponga para conminarlo a cumplir sus obligaciones, al igual que la cláusula penal pecuniaria por incumplimiento del contrato, cuando haya lugar a ello **i)** El contratista deberá mantener al municipio de Valledupar, indemne y libre de toda perdida o reclamo, demanda, pago de litigios, acciones legales, reivindicaciones y fallo de cualquier especie y naturaleza, que se entable contra ella por causa de acciones u omisiones en que incurra el contratista, sus agentes, subcontratistas o empleados, durante la ejecución del contrato **j)** Cumplir con los aportes a los sistemas generales de aportes parafiscales y de seguridad social integral, en los términos de la ley 789 de 2002, el Decreto 1703 de 2002, la ley 1150 de 2007 y demás normas concordantes, requisito que deberá tener en cuenta durante la ejecución y liquidación del contrato **k)** Las demás que por ley o contrato le correspondan. **TERCERA: OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO** Son obligaciones del contratante las siguientes: **a)** En virtud del presente contrato **EL MUNICIPIO** se reserva el derecho de ejercer vigilancia sobre el mismo a través de la oficina asesora de planeación y se obliga para con el contratista a pagar el valor del contrato en la forma convenida **b)** Suministrar en forma oportuna la información solicitada por el proponente elegido de conformidad con la Invitación publica. **c)** Resolver las peticiones presentadas por el proponente elegido en los términos consagrados por la Ley **d)** Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte **e)** Asignar un supervisor al contrato quien velará por el cumplimiento del mismo **f)** Expedir el certificado de cumplimiento a satisfacción al suministro de cada Seguro cuando corresponda g) Cumplir con los pagos que se deriven del contrato **g) CUARTA: VALOR.** El valor del presente contrato se fija en la suma de **SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS ($ 739.587.678.00) IVA INCLUIDO. QUINTA: FORMA DE PAGO.** El presente contrato se pagará así: Un Anticipo equivalente al 40% del valor del Contrato y el saldo mediante tres (3) actas parciales mensuales, las cuales empezaran al finalizar el segundo mes de ejecución así la primera por el 30% del valor del contrato, previa amortización del anticipo en el mismo porcentaje y certificado de supervisión de avance de las actividades en el mismo porcentaje, la segunda por el 30% del valor del contrato, previa amortización del anticipo en el mismo porcentaje y certificado de supervisión de avance de las actividades en el mismo porcentaje y la tercera por el 40% del valor del contrato, previa amortización del anticipo en el mismo porcentaje y certificado de supervisión de avance de las actividades en el mismo porcentaje. Lo anterior previo: a) Elaboración y presentación de los Informes de entrega de envíos. b) Certificación del supervisor del contrato sobre el cumplimiento del contrato a entera satisfacción del Municipio. c) Presentación del último recibo de pago de seguridad social integral y obligaciones parafiscales. d) Radicación de las cuentas de cobro respectivas, anexando todos los documentos anteriores. **SEXTA: IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL.** El valor a pagar al contratista por concepto del presente contrato se imputará con cargo al presupuesto de la vigencia fiscal 2017, Certificados de Disponibilidad Presupuestal número CDP: 76 del 16 de enero de 2017. Inversión 04-3-14156-20 avalúos POT.. **SÉPTIMA: PLAZO.** El plazo de ejecución del contrato se contará desde la fecha de aprobación de las pólizas del contrato y será de **CUATRO (04) MESES Y QUINCE (15) DIAS**; en todo caso sin exceder el 31 de Diciembre de 2017. **DECIMA SEXTA** del presente contrato. **PARAGRAFO:** En todo caso en cumplimiento de los parágrafos de Ley 819 de 2003 y el concepto 01 de 2006, expedido por el Ministerio de Hacienda, los compromisos adquiridos no pueden superar la presente vigencia fiscal. **OCTAVA: GARANTIAS.** Para garantizar el cumplimiento de todas las obligaciones el contratista constituirá garantía única de cumplimiento que ampare los siguiente **a) Buen manejo y correcta inversión del anticipo:** El valor de esta póliza, deberá ser equivalente al cien por ciento (100%) del monto que el contratista reciba a título de anticipo para la ejecución del contrato y su vigencia se extenderá por el termino de ejecución hasta su liquidación. **b) Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal.** Deberá constituirse por el diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una duración igual a la del término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más. **c) Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales.** Deberá constituirse por un valor igual al cinco por ciento (5%) del valor del contrato, por el término de la vigencia del mismo y tres (3) años más. **d) Calidad del Servicio:** Deberá constituirse por un monto equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato y por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más. **NOTA:** En el evento en que el contrato sea prorrogado o el valor del contrato sea aumentado, el plazo y/o valor de la garantía deberá ser reajustada. **NOVENA: INHABILIDADES E INCOMPATIBILADES**: El **CONTRATISTA** manifiesta bajo el juramento estar libre de todo impedimento legal para la celebración del presente contrato. **DÉCIMA: CESION DEL CONTRATO:** El presente contrato no podrá ser cedido por la contratista sin autorización expresa del MUNICIPIO. Tampoco se podrán ceder los derechos del presente contrato. **DECIMA PRIMERA:**

CONTRATO DE CONSULTORÍA Nº 073

TERMINACIÓN. El presente contrato podrá darse por terminado por mutuo acuerdo entre las partes. **DECIMA SEGUNDA**: **INTERPRETACIÓN, MODIFICACIÓN Y TERMINACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO.** El **MUNICIPIO** podrá interpretar, modificar y terminar unilateralmente el presente contrato mediante resolución motivada, de conformidad con lo establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la ley 80 de 1993. **DECIMA TERCERA: CADUCIDAD**. El **MUNICIPIO** podrá declarar la caducidad del contrato cuando se presente alguna de las situaciones previstas en el artículo 18 de la ley 80 de 1993. **DECIMA CUARTA**: **SOLUCION DIRECTA DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES.** Las partes en aras de buscar una ágil, rápida y directa solución a las diferencias y discrepancias surgidas con la ejecución del contrato, acudirán a los mecanismos de solución previstos en la ley y a la conciliación, amigable composición y Transacción o al juez natural del contrato. **DECIMA QUINTA: PERFECCIONAMIENTO**: El presente contrato se entiende perfeccionado con el acuerdo de voluntades y la suscripción del mismo por las partes. **DECIMA SÉXTA: EJECUCIÓN**: Para su ejecución se requiere la expedición del registro presupuestal respectivo, la aprobación de las garantías exigidas y la suscripción del acta de inicio de actividades entre el contratista y el supervisor. En materia de publicación se aplicará lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015. **DECIMA SEPTIMA**: **EXCLUSIÓN LABORAL:** Este contrato no constituye vinculación laboral alguna del **CONTRATISTA** con el Municipio de Valledupar, por lo tanto, el **CONTRATISTA** no tiene derecho al reconocimiento ni pago de prestaciones sociales, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3° del artículo 32 de la Ley 80 de 1993, no estará subordinado, ni se le exigirá disponibilidad de permanencia gozando así de Autonomía e independencia no estando obligado a cumplir un horario y sus derechos se ajustarán a lo establecido en el presente contrato, adquiriendo el derecho a exigir el cumplimiento de las obligaciones del municipio, y el pago de los honorarios estipulados por la prestación del servicio. **DECIMA OCTAVA**: **REGIMEN LEGAL:** El presente contrato está sometido en todo a ley colombiana, a la jurisdicción de sus tribunales y se rige por las disposiciones civiles comerciales pertinentes, salvo en las materias particularmente reguladas por la ley 80 de 1993. **DECIMA NOVENA: MULTAS.** La **ENTIDAD** podrá imponer al contratista multas sucesivas por cada día de mora en el incumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo establecido en el manual de procedimientos para la contratación del Municipio de Valledupar. **PARÁGRAFO**: para la imposición de multa y/o de la pena pecuniaria prevista en la cláusula siguiente, deberá surtirse el procedimiento establecido en la Ley y en todo caso, deberá respetarse el ejercicio del Derecho de Defensa por parte del Contratista. **VIGESIMA**: **CLAUSULA PENAL:** El incumplimiento por cualquiera de las partes de este contrato de las obligaciones previstas en el mismo, dará derecho a la parte cumplida a exigir a la incumplida el pago de una suma equivalente al 10% del valor del presente contrato. **VIGESIMA PRIMERA: PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE MULTAS Y PARA HACER EFECTIVA LA CLÁUSULA PENAL PECUNIARIA:** Se dará conforme a lo establecido en el Artículo 86 de la Ley 1474 de 2011. **VIGESIMA SEGUNDA: SUPERVISIÓN**: La supervisión será ejercida por la oficina asesora de planeació del Municipio de Valledupar, quien haga sus veces, o a quien esta delegue para el efecto, y tendrá a su cargo las siguientes funciones: a) Vigilar la correcta y oportuna ejecución del contrato. b) Informar a quien corresponda de los incumplimientos e irregularidades que puedan presentarse durante el cumplimiento del mismo. c) Elaborar las actas de inicio, terminación y liquidación del contrato para la posterior suscripción por las partes. d) Certificar el cumplimiento del contratista, previa rendición de los informes. e) Verificar que el contratista esté a paz y salvo el sistema de seguridad social integral y con sus obligaciones parafiscales. f) Las demás inherentes a la función desempeñada. Las demoras que se presenten por presentación inoportuna de la factura o falta del lleno de los requisitos para la realización del pago correspondiente, serán responsabilidad del contratista y no tendrá por ello derecho al pago de intereses, indemnizaciones o compensaciones de ninguna naturaleza **VIGÉSIMA TERCERA: INDEMNIDAD DEL MUNICIPIO:** Será obligación de contratista mantener indemne al municipio de cualquier daño o perjuicios originado en reclamaciones de terceros que se deriven de sus actuaciones o las de sus subcontratistas o dependiente. **VIGÉSIMA CUARTA: LIQUIDACION**. El contrato se liquidará según lo establecido en el artículo 60 de la ley 80 de 1993 y el artículo 11 de la ley 1150 de 2007. **VIGÉSIMA QUINTA: DOMICILIO CONTRACTUAL:** Para todos los efectos legales, el domicilio contractual será el Municipio de Valledupar. **ANEXOS DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá los siguientes anexos: estudios previos, pliego de condiciones, propuesta técnica y económica. Dado en Valledupar a los

16 FEB 2017

JOSÉ JUAN SEPÚLVEDA ZAMBRANO.
Secretario General
Contratante.

EDUARDO JOSE USTARIZ ARAMENDIZ
CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CESAR
Contratista.

Proyectó: J. Marón A.C.S.G.