MEMORANDO 112 --
26 ABR 2021

PARA : GLORIA INÉS GARCÍA MARTÍNEZ – Asesora Jurídica

DE : DARIO FERNANDO ACOSTA CHAMORRO - Gerente General

ASUNTO : ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE RENTABILIDAD DE LOCALES Y ÁREAS UBICADAS EN LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA.

Me permito remitir estudios previos de la contratación del asunto, para dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.5.1, al 2.2.1.2.1.5.4., del Decreto No. 1082 de 2015, el Manual de la modalidad de selección de mínima cuantía expedido por Colombia Compra Eficiente y el manual de contratación.

El objeto del presente contrato es: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE RENTABILIDAD DE LOCALES Y DE LAS ÁREAS UBICADAS EN LAS ESTACIONES E INTERCAMBIADORES QUE HACEN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA MEGABÚS".

Cordialmente,

DARIO FERNANDO ACOSTA CHAMORRO
Gerente General

Elaboró: Luz Adriana Alzate Cruz Contratista Externa Profesional

ESTUDIOS PREVIOS

El presente documento se realiza por parte de la Secretaría General de la entidad, para justificar la necesidad, conveniencia y oportunidad para la celebración de un Contrato de prestación de servicios, y recoge lo dispuesto por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, transparencia en la contratación de mínima cuantía, que adiciona el Artículo 2º de la ley 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.1.2.1.1, 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2., del Decreto 1082 de 2015.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACION

MEGABÚS S.A., es una sociedad bajo la regulación de Empresa Industrial y Comercial del Estado, la cual tiene dentro de su razón social la ejecución, directamente o a través de terceros, de todas las actividades previas, concomitantes y posteriores, para construir, operar y mantener el Sistema Integrado de Transporte Masivo de pasajeros del Área Metropolitana del Centro Occidente, que servirá para los Municipios de Pereira, Dosquebradas y La Virginia y sus respectivas áreas de influencia.

El sistema MEGABÚS, dentro de su infraestructura física, cuenta con 20 estaciones sencillas, 17 estaciones dobles, la estación el Viajero, y los Intercambiadores de Cuba y Dosquebradas, donde se dispone de algunas áreas y espacios importantes para ser entregadas en arrendamiento, como lo son los locales comerciales que se ubican dentro de los dos (2) intercambiadores, y los espacios ubicados en las estaciones e intercambiadores destinados para ofertar publicidad, lo que le permite a la empresa MEGABÚS S.A., como Ente Gestor del sistema, la posibilidad de contar con nuevas fuentes de ingreso, aprovechando las diferentes oportunidades de negocio que de forma masiva pueden ofrecer las distintas áreas con las que cuenta dentro de la infraestructura SITM.

En la vigencia 2016, previo proceso de selección de mínima cuantía N° 11 de 2016, cuyo objeto fue: "SELECCIONAR AL CONTRATISTA PARA QUE REALICE LOS AVALUOS COMERCIALES DE RENTABILIDAD DE 6 LOCALES UBICADOS EN EL INTERCAMBIADOR DE DOSQUEBRADAS Y 4 LOCALES UBICADOS EN EL INTERCAMBIADOR DE CUBA", el Ente Gestor realizó los respectivos avalúos rentísticos de los mencionados locales comerciales, el cual finalizó con la suscripción del Contrato de Prestación de Servicios N° 48 de 2016 con la empresa CORPORACIÓN LONJA INMOBILIARIA DEL PACÍFICO.

Que para continuar a partir de la vigencia 2017 con el trabajo comercial, los avalúos efectuados en la vigencia anterior, se han ido incrementado anualmente en un

porcentaje igual al IPC del año inmediatamente anterior, certificado por el Departamento Nacional de Estadística (DANE).

Que es necesario para MEGABÚS S.A., dar cumplimiento a lo establecido en el inciso 9 del artículo 64 del decreto 2649 de 1993, modificado por el artículo 2 del Decreto 1536 de 2007, el cual establece que los activos fijos (propiedad, planta y equipos) se les debe realizar un avalúo técnico como mínimo cada 3 años, practicados por personas naturales, vinculadas o no laboralmente al ente económico, o por personas jurídicas, de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral, experiencia e independencia.

Que en la actualidad no solo se hace necesario actualizar los avalúos rentísticos de los locales comerciales y las áreas ubicadas en las estaciones e intercambiadores, para dar cumplimiento a la normatividad vigente; sino que urge la necesidad de actualizar el valor por metro cuadrado de las áreas a entregar en arrendamiento para el tema comercial de la publicidad al interior de las Estaciones e Intercambiadores del sistema, los cuales también representan ingresos importantes para la entidad.

Con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones normativas que regulan la contratación estatal, y bajo el entendido que la Entidad no cuenta con el personal de planta capacitado para realizar los avalúos directamente, así como tampoco tal actividad hace parte de las funciones misionales de MEGABÚS S.A., se precisa adelantar un proceso de contratación con el fin de seleccionar el oferente que, cumpliendo con los requisitos de idoneidad y experiencia exigidos, realice los avalúos de los locales comerciales y las áreas o espacios ubicados en las distintas estaciones y en los Intercambiadores de Cuba y Dosquebradas, a fin de reevaluar los montos de los cánones de arrendamiento que se tienen establecidos en la actualidad.

2. OBJETO DEL PROCESO:

"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE RENTABILIDAD DE LOCALES Y DE LAS ÁREAS UBICADAS EN LAS ESTACIONES E INTERCAMBIADORES QUE HACEN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA MEGABÚS".

2.1. ALCANCES DEL OBJETO:

- Realizar avalúo rentístico por mes de siete (7) locales comerciales ubicados *lateralmente al ingreso por las taquillas, en el Intercambiador de Dosquebradas* (todos los locales son contiguos), teniendo en cuenta el número de pasajeros que ingresan en día hábil en condiciones antes de la declaratoria del estado de emergencia decretada por el Gobierno Nacional. Los locales cuentan con las siguientes áreas:

LOCALES INTERCAMBIADOR DE DOSQUEBRADAS	ÁREA DE CADA LOCAL	UBICACIÓN
1	7,50 m^2	Al lado del ingreso por taquillas en el Intercambiador de Dosquebradas
2	7,09 m^2	
3	6,95 m^2	
4	6,62 m^2	
5	6,27 m^2	
6	6,67 m^2	
7	149,5 m^2	

- Realizar avalúo rentístico por mes de cuatro (4) locales comerciales ubicados en *el Intercambiador de Cuba, teniendo en cuenta el número de pasajeros que* ingresan en día hábil en condiciones antes de la declaratoria del estado de emergencia decretada por el Gobierno Nacional, los locales cuentan con las siguientes áreas:

LOCALES INTERCAMBIADOR DE CUBA	ÁREA DE CADA LOCAL	UBICACIÓN
1	154.45 m^2	Extremo izquierdo junto a escalas de ingreso al parque Guadalupe Zapata.
1	74.00 m^2	Al lado izquierdo de la taquilla del Intercambiador de Cuba.
1	35,22 m^2	Bajo la rampa frente al ingreso a plataforma de intermunicipales.
1	44.90 m^2	Bajo el descanso en el retorno de la rampa.

- Realizar el avalúo rentístico por mes del valor del **m^2** por espacio, para que MEGABÚS S.A., pueda entregar en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de comercializar publicidad en los siguientes puntos: Intercambiador de Dosquebradas, Intercambiador de Cuba, Estación El Viajero, Estaciones dobles y sencillas teniendo en cuenta para la determinación del valor por m^2 por mes, el número de pasajeros que ingresan en día hábil en condiciones antes de la declaratoria del estado de emergencia decretada por el Gobierno Nacional.

- Realizar el avalúo rentístico por mes del valor del **m²** para que MEGABÚS S.A., pueda entregar en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de instalar máquinas dispensadoras de snacks, líquidos, y otros productos en los siguientes puntos: Intercambiador de Dosquebradas, Intercambiador de Cuba, Estación El Viajero, Estaciones dobles y sencillas teniendo en cuenta para la determinación del valor por m^2 por mes, el número de pasajeros que ingresan en día hábil en condiciones antes de la declaratoria del estado de emergencia decretada por el Gobierno Nacional.

- Realizar el avalúo rentístico por mes del valor del **m²** para que MEGABÚS S.A., pueda entregar en arrendamiento a una persona natural o jurídica, con el fin de instalar cajeros electrónicos en los siguientes puntos: Intercambiador de Dosquebradas, Intercambiador de Cuba, Estación El Viajero, Estaciones sencillas y dobles teniendo en cuenta para la determinación del valor por m^2 por mes, el número de pasajeros que ingresan en día hábil en condiciones antes de la declaratoria del estado de emergencia decretada por el Gobierno Nacional.

- Realizar el avalúo rentístico por mes del valor del **m²** y hasta 0.7 m de altura por espacio para que MEGABÚS S..A, pueda entregar en arrendamiento a una persona natural o jurídica con el fin de instalar equipos de comunicaciones dentro de las estaciones dobles y sencillas fijada en la estructura de las mismas *incluyendo también una antena receptora de longitud máxima de 1,5 m dentro o* fuera de la estación fijada a esta.

- Realizar el avalúo rentístico por mes del valor del **m²** y hasta 0.7 m de altura por espacio para que MEGABÚS S..A, pueda entregar en arrendamiento a una persona natural o jurídica con el fin de instalar equipos de comunicaciones dentro de los Intercambiadores de Cuba y Dosquebradas.

- Realizar el avalúo rentístico por mes por espacio para que MEGABÚS S.A., pueda entregar en arrendamiento a una persona natural o jurídica por la fijación y permanencia de un poste metálico y/o otro material de diámetro entre 0,7 y 1 m con sección constante y una altura hasta de 18 m, fijada la misma en una cimentación que la soporte. Este poste tendrá como propósito servir de antena receptora y de transmisión de señales de Telecomunicaciones.

  NOTA: Para todos los casos MEGABÚS S.A., suministrará la información estadística del número de pasajeros que ingresaron por estación e Intercambiador.

3. CLASIFICACION DE LOS SERVICIOS A CONTRATAR EN EL CODIFICADOR *ESTANDAR DE BIENES Y SERVICIOS DE NACIONES UNIDAS*

CÓDIGO SEGMENTO	CÓDIGO FAMILIA	CÓDIGO CLASE	CÓDIGO PRODUCTO	NOMBRE DEL SERVICIO
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de avalúo de Inmuebles

3.1. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO ACELEBRAR

El contrato a celebrar resultado del presente proceso de selección de mínima cuantía, será de PRESTACIÓN DE SERVICIOS.

4. EXIGENCIAS DEL SERVICIO A CONTRATAR:

El contratista deberá cumplir con las siguientes exigencias del servicio:

- Realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles descritos en el alcance del Objeto del presente documento.

- Tener en cuenta para la realización de los avalúos comerciales, la demanda de los usuarios del sistema MEGABÚS en estaciones e intercambiadores.

- Realizar la visita física de inspección para determinar el estado actual, conservación y composición de los espacios de los bienes inmuebles descritos en los alcances del Objeto del presente documento, debiéndose coordinar previamente las visitas a los inmuebles, con la Secretaria General de la Entidad.

- El proponente deberá acreditar una experiencia de al menos tres (3) años en la ejecución de contratos cuyo objeto sea la elaboración de avalúos de bienes inmuebles. Para su acreditación deberá presentar certificación o copia del contrato y acta de terminación y/o liquidación, de por lo menos tres (3) contratos suscritos y ejecutados con entidades públicas o empresas privadas con objeto similar al del presente convocatoria, y cada uno por un valor igual al 100% del presupuesto oficial.

- Presentar los informes de avalúos de cada bien inmueble con el respectivo concepto en el cual se deberá incluir el registro fotográfico de cada uno. Esta clasificación deberá ser entregada en medio impreso y magnético.

5. ANALISIS DEL SECTOR

Clase de Contrato: Prestación de Servicios

Modalidad de Selección: Selección de mínima cuantía

En este documento, el suscrito MAURICIO TRUJILLO RESTREPO, Secretario General de MEGABÚS S.A., con fundamento en lo consagrado en los Artículos 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto No. 1082 de 2015, y el Manual-Guía para la elaboración de estudios del sector expedido por Colombia Compra Eficiente, deja constancia de los factores que se constituyen en el estudio del sector económico referente al contrato de prestación de servicios para la realización de los avalúos comerciales de rentabilidad de locales y áreas ubicadas en la infraestructura del sistema, dentro del cual se consideraran los siguientes aspectos acordes con la proporción al valor del proceso de contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los riesgos identificados para el proceso de contratación.

Perspectiva Legal: Se trata de adelantar un proceso de contratación que culmine con la suscripción de un Contrato de Prestación de Servicios cuyo objeto será: "PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE RENTABILIDAD DE LOCALES Y DE LAS ÁREAS UBICADAS EN LAS ESTACIONES E INTERCAMBIADORES QUE HACEN PARTE DE LA INFRAESTRUCTURA DEL SISTEMA MEGABÚS", y la modalidad de selección del contratista será la definida por el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, transparencia en la contratación de mínima cuantía, que adiciona el Artículo 2º de la ley 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.1.2.1.1, 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2., del Decreto 1082 de 2015.

Aspectos Generales del Mercado: Con base en los requerimientos de MEGABÚS S.A., se solicitó cotización a algunos proveedores especializados en estos servicios del Área Metropolitana Centro Occidente, con el fin de establecer el valor del servicio en el mercado para lo cual se presenta la siguiente relación:

- LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA
- AVALUAR S&C
- ASOPERITOS H.M.A Humberto Marín Arias.

Las cotizaciones presentadas incluyen el IVA y todos los costos directos e indirectos en los que deba incurrir el proveedor para cumplir con el objeto del contrato bajo las condiciones aquí definidas. La información recibida se presenta en el siguiente cuadro:
Se anexa cuadro comparativo con las 3 cotizaciones:

ENTIDADES *PROPONENTES*	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	VALOR TOTAL PROPUESTA
LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE RISARALDA	Avalúos rentísticos de locales y áreas ubicados en el Intercambiador de Cuba, Dosquebradas, Estación Viajero, Estación doble y estación sencilla.	**$15.696.100**
AVALUAR S&G	Avalúos rentísticos de locales y áreas ubicados en el Intercambiador de Cuba, Dosquebradas, Estación Viajero, Estación doble y estación sencilla	**$2.100.000**
ASOPERITOS H.M.A	Avalúos rentísticos de locales y áreas ubicados en el Intercambiador de Cuba, Dosquebradas, Estación Viajero, Estación doble y estación sencilla	**$10.000.000**

Teniendo en cuenta el monto de las 3 cotizaciones, el valor promedio obtenido es de $9.265.367 M/cte. Por consiguiente, el valor máximo que está dispuesto a pagar MEGABÚS S.A., y por ende será el presupuesto oficial, es la suma de $9.265.367 M/cte.

5.1. NORMATIVIDAD QUE REGLAMENTA LA ACTIVIDAD DEL AVALUADOR

El Congreso de la República profirió la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones".

En su artículo 1°., dicha norma establece lo siguiente:

*"**Objeto.** La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano".*

De igual manera, para comprender el objeto de la citada norma, es importante tener en cuenta los conceptos básicos contemplados en las siguientes definiciones, y que se encuentran contenidos en su artículo tercero, así:

*"Artículo 3°. **Definiciones.** Para efectos de la presente ley se entenderán como:*

a) Valuación: *Es la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen. El dictamen de la valuación se denomina avalúo;*

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

c) Avaluador: *Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores;*

d) Registro Abierto de Avaluadores: *Protocolo a cargo de la Entidad Reconocida Autorregulación de Avaluadores en donde se inscribe, conserva y actualiza información de los avaluadores, de conformidad con lo establecido en la presente ley;*
e) Sector Inmobiliario: *Sector de la economía nacional compuesto por las actividades y servicios inmobiliarios que involucran las siguientes actividades:*
Valuación de todo tipo de inmuebles, venta o compra, administración, construcción, alquiler y/o arrendamiento de inmuebles, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, consultoría inmobiliaria, entre otras actividades relacionadas con los anteriores negocios".

5.2 ACTIVIDADES PRINCIPALES QUE DESEMPEÑA EL AVALUADOR:

El avaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

a) La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios);

b) El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros;

c) En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros;

d) El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros;

e) Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones;

f) Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación;

g) El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control;

h) Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades.

i) Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.

5.3 ESTUDIO DE LA DEMANDA

5.3.1 HISTÓRICO DE ADQUISICIÓN DEL SERVICIO EN OTRAS ENTIDADES OFICIALES:
Los siguientes, obedecen a diferentes procesos contractuales con objetos similares, que fueron adelantados por otras entidades públicas, los cuales se pueden verificar en el Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP, de donde fueron extraídos los siguientes pantallazos:

ENTIDAD	AGENCIA NACIONAL DEL ESPECTRO
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Selección Abreviada de Menor Cuantía (Ley 1150 de 2007)
CONTRATISTA	CIATEL S.A.
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	000037 de 2014
NUMERO DEL PROCESO	SA-018 DE 2014
OBJETO	Contratar los servicios de avalúo comercial de los bienes muebles de propiedad de la Agencia Nacional del Estado y de aquellos de los que sea legalmente responsable.
PLAZO	45 días hábiles
INICIO CONTRATO	25 de agosto de 2014
TERMINACIÓN	08 de octubre de 2014
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$ 84,614,670
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$80.000.000
GARANTÍA	**a) Cumplimiento:** 20% del valor total del contrato, vigencia igual al termino del contrato y 4 meses más. **b) De calidad del servicio.** 10% del valor total del contrato, con vigencia igual al plazo y 4 meses más. **c) Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales:** 5% del valor total del contrato, vigencia igual al término del contrato y 3 años más
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-11-2647135 **consulta: 19092017 hora 8-20 am**	

ENTIDAD	**ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Mínima Cuantía
CONTRATISTA	CORPORACION AVALUOS - LONJA INMOBILIARIA
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	4122.0.26.1.595-2015
NUMERO DEL PROCESO	4122.0.32.056-2015
OBJETO	El avalúo de bienes muebles del Municipio Santiago de Cali, según las especificaciones técnicas, señaladas en la invitación pública y requerimientos mínimos establecidos en el proceso.
PLAZO	30 Días
INICIO CONTRATO	24 de noviembre de 2015
TERMINACIÓN	18 de diciembre de 2015
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$3,376,000
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$2,478,999
GARANTÍA	**1. Cumplimiento del contrato:** 10% del valor total del contrato, vigencia igual al plazo del contrato y 4 meses más. **2. Calidad del Servicio:** 10% del valor total del contrato, vigencia igual al término del mismo y 4 meses más. **3. Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales:** 5% del valor total del contrato, vigencia igual al término del mismo y 3 años más. **4. De responsabilidad civil extracontractual:** Póliza equivalente a 200 SMLMV, vigencia igual al plazo de ejecución.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-13-4351526: **consulta: 19092017 hora 9-30 am**	

ENTIDAD	**ALCALDÍA MUNICIPIO DE ANSERMA- CALDAS**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
CONTRATISTA	DIANA CLEMENCIA RAMIREZ OCAMPO
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	044
NUMERO DEL PROCESO	CPS-044-2015
OBJETO	Prestar los servicios profesionales para el levantamiento del inventario físico, actualización del avalúo técnico de los activos fijos bienes muebles, enseres, equipo de oficina, maquinaria y vehículos de propiedad de la Alcaldía Municipal de Anserma (Caldas) y la implementación y puesta en marcha del submódulo de almacén e inventarios de sistemas Aries.
PLAZO	111 Días
INICIO CONTRATO	10 de febrero de 2015
TERMINACIÓN	31 de mayo de 2015
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	$ 6,480,000
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$6,480,000
GARANTÍA	No establece garantía alguna.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-12-3454379 **consulta: 19092017 hora 10-50 am**	

ENTIDAD	**ALCALDÍA MUNICIPIO DE TUNJA-BOYACÁ**
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	Contratación Mínima Cuantía
CONTRATISTA	CORPORACION LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE BOYACA
TIPO DE CONTRATO	Prestación de Servicios
NUMERO DE CONTRATO	SMC-AMT-1332014
NUMERO DEL PROCESO	SMC-AMT-1332014
OBJETO	Realización de avalúos a bienes muebles e inmuebles, según las necesidades de la administración municipal Tunja.
PLAZO	100 Días
INICIO CONTRATO	24 de septiembre de 2014
TERMINACIÓN	26 de diciembre de 2014
PRESUPUESTO ESTUDIO PREVIO	*$ 27,000,000*
PRESUPUESTO DEL CONTRATO	$27,000,000
GARANTÍA	**1. Cumplimiento del contrato:** 20% del valor del contrato, por la vigencia y un año más. **2. Calidad del servicio prestado:** 20% del valor del contrato, vigencia igual al contrato y un año más. **3. Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones:** 5% del valor del contrato, vigencia igual al contrato y tres años más.
Link: https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=14-13-2913709 **consulta**: 19092017 hora 3-25 pm	

Teniendo en cuenta la revisión efectuada en la página del SECOP de los anteriores procesos de contratación con objeto similar al que adelanta MEGABÚS S.A., se observa que las modalidades de selección del contratista han sido la Mínima Cuantía, la selección Abreviada de Menor Cuantía, y hasta la Contratación Directa. Por lo anterior, y teniendo en cuenta el presupuesto oficial con el que actualmente cuenta la entidad, se considera que la modalidad de selección será la Selección de Mínima Cuantía de que trata el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, que adiciona el Artículo 2º de la ley 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2., del Decreto 1082 de 2015.

6. FACTOR DE SELECCIÓN

Teniendo en cuenta el monto del presupuesto oficial con el que cuenta la entidad, se trata de un proceso de selección de mínima cuantía, donde **el precio** es el factor de selección, por lo que una vez revisadas las ofertas económicas, se adjudicará el proceso de contratación al oferente que cumpla con todas las condiciones técnicas y legales exigidas por la entidad y que ofrezca el **menor precio**; lo anterior de conformidad con lo establecido en el numeral 6° del artículo 2.2.1.2.1.5.2., del decreto 1082 de 2015.

La propuesta ganadora será la que presente el **menor valor,** y sin que exceda el presupuesto estimado por la entidad para el presente proceso de selección.

Adicional a lo anterior, MEGABÚS S.A., verificará y evaluará los siguientes factores **habilitantes** para identificar la oferta más favorable:

6.1. Capacidad jurídica: Podrán presentar propuestas todas aquellas personas naturales y/o jurídicas, en forma individual o conjunta (Consorcio o Unión Temporal), que tengan su domicilio principal, sucursal o agencia en el Área Metropolitana Centro Occidente (AMCO), cuyo objeto social corresponda con el objeto del presente proceso de Selección Pública de Mínima Cuantía, y que se encuentren debidamente inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), ante la autoridad competente.

6.2 Experiencia: Este requisitos no otorga puntaje, pero la Entidad lo verificará como CUMPLE o NO CUMPLE.

El proponente deberá contar con una experiencia de mínimo tres (3) años en el mercado de la elaboración de avalúos de bienes muebles e inmuebles comerciales.

Los proponentes deben acreditar con las certificaciones respectivas expedidas por el contratante, la celebración, ejecución y terminación de **tres (3) contratos** celebrados con Entidades públicas o privadas, que tengan objeto similar al del presente proceso de selección, cada uno por un valor igual al 100% del presupuesto oficial definido para el presente proceso de selección.

Las constancias a través de las cuales se certifique los contratos, deben contener como mínimo la siguiente información:

- Empresa o Entidad contratante, dirección, teléfono y nombre de la persona que expide la certificación.
- Objeto del contrato: Similar al objeto del presente proceso contractual.
- Fecha de celebración o ejecución del contrato: No se considerarán aquellos que hayan sido suscritos con fechas anteriores al 1° de enero de 2013.
- Valor del contrato.

La Entidad se reserva el derecho de verificar la información suministrada por los oferentes; si se advierten discrepancias entre la información suministrada y lo establecido por la Entidad, la propuesta será objeto de rechazo, sin perjuicio de las demás actuaciones que se promuevan.

En caso de requerirse aclaraciones sobre los datos contenidos en las certificaciones, MEGABÚS S.A., podrá solicitar al proponente tales aclaraciones, quien las deberá suministrar en el plazo señalado en el cronograma para el efecto.

7. PLAZO DE EJECUCIÓN

El Plazo de Ejecución será de 30 días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin que pueda superar la vigencia 2021.

8. LUGAR DE EJECUCIÓN

Se tendrán como lugares de ejecución toda la Infraestructura del Sistema MEGABÚS en Intercambiadores y Estaciones de Pereira, Dosquebradas.

9. FORMA DE PAGO

MEGABÚS S.A., cancelará el valor del presente contrato, a través de un (1) acta de pago, por el valor correspondiente al 100% del monto por el cual se ha adjudicado el contrato; mediante presentación de factura o cuenta de cobro, previa entrega y recibo a satisfacción por parte del interventor o supervisor, debidamente soportadas con:

- Factura o cuenta de cobro, con los siguientes soportes.
  - ✓ Constancia de pago al día de parafiscales
  - ✓ *Certificación de Junta de contadores*
  - ✓ Copia de la tarjeta profesional del Contador
  - ✓ Copia de la Cedula del Contador
  - ✓ Certificación bancaria de la cuenta donde se depositará el pago
  - ✓ RUT

Nota: *se presentan tres (3) paquetes, cada uno con la documentación antes* relacionada.

- Presentar la certificación de cumplimiento a satisfacción expedida por el supervisor del contrato.

10. PRESUPUESTO OFICIAL Y DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

El presupuesto oficial para la presente contratación es de NUEVE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS M/cte. ($$9.265.367) Incluido IVA, y todos los costos directos e indirectos, incluidos

todos los gastos, impuestos, retenciones, deducciones y tasas a que legalmente haya lugar.

MEGABÚS S.A., cuenta con la disponibilidad presupuestal para atender el gasto que demande el contrato que se derive del presente proceso de selección de mínima cuantía, según consta en el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 82 del 14 de abril de 2021, con cargo al rubro No. 2.1.2.02.02.007.72240 "Servicios de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato" expedido por la Dirección Financiera.

11. ANÁLISIS Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS

Para la presente contratación, la Entidad estima que no se tipifican riesgos previsibles diferentes a los cubiertos por los amparos de la garantía única de cumplimiento. En consecuencia, para dar aplicación a lo dispuesto en el numeral 6° del artículo 3° del Decreto 2472 de 2008, al no encontrar riesgos previsibles que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, no se hace necesario estimar su incidencia económica ni asignar a cargo de quien estarán.

No obstante lo anterior, en la audiencia de análisis de los riesgos asociados al contrato, o en su defecto hasta la fecha límite prevista en el cronograma del proceso para la solicitud de observaciones o aclaraciones, los posibles oferentes o interesados en participar en el proceso podrán aclarar a la Entidad, teniendo en cuenta el conocimiento que tienen como expertos en su actividad ordinaria, la existencia de posibles riesgos asociados a la ejecución del contrato que puedan afectar el equilibrio económico del mismo de conformidad con los expresado por el artículo No. 863 del Código de Comercio, según el cual, las partes deberán proceder de buena fe exenta de culpa en el periodo precontractual, so pena de indemnizar los perjuicios que se causen.

En consecuencia, la Entidad no aceptará reclamaciones relacionadas con circunstancias previsibles por el contratista que afecten dicho equilibrio económico y que no hayan sido manifestadas por el mismo en dicha audiencia o en tal plazo.

Debe entenderse que los mecanismos contenidos en el contrato, permiten mantener las condiciones económicas y financieras existentes al momento de la presentación de la propuesta por parte del Contratista y consecuentemente, están diseñados para restablecer y mantener la ecuación del equilibrio contractual en los términos señalados en la Ley 80 de 1993.

TIPIFICACIÓN DEL RIESGO	ESTIMACIÓN		ASIGNACIÓN	FORMA DE MITIGARLO
	PROBABILIDAD	IMPACTO		
	Alta	Alta		
	Media- Alta	Media- Alta		
	Media- Baja	Media- Baja		
	Baja	Baja		
Incumplimiento de las actividades objeto del contrato	Baja	Medio	Contratista	Revisión periódica por parte de la supervisión y garantía que ampare **A. Cumplimiento del contrato.**
Incumplimiento del contrato	Bajo	Bajo	Contratista - Supervisor	Seguimiento por parte del supervisor al desarrollo de los objetivos del contrato
Ineficiente manejo de la información	Baja	Medio	Contratista	Seguimiento permanente de las actividades a cargo del contratista mediante la actualización periódica de los informes del contratista.

12. EXIGENCIA DE GARANTÍAS

Una vez valorados los riesgos y no obstante que por disposición expresa el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, artículo 110 y ss del capítulo I del decreto 1510 de 2013, artículos 2.2.1.2.5.1 al 2.2.1.2.1.5.3 y 2.2.1.2.3.1.1 y ss del Decreto 1082 de 2015, o las normas que lo modifiquen, adiciones o reglamenten, valorados los riesgos y a pesar que su probabilidad de ocurrencia es baja, dado el impacto que este tendría, con el fin de brindar seguridad en la contratación se exigirá únicamente la garantía que cubra el siguiente riesgo: **a) Cumplimiento**: por una cuantía del veinte por ciento (20%) del valor total del contrato y vigencia igual a la del contrato y dos meses más.

13. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

13.1 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

- Presentar un informe final de actividades, en el que se relacionen los alcances desarrollados durante la ejecución del contrato, previo visto bueno del supervíso designado, para su correspondiente aprobación y posterior cancelación de los honorarios correspondientes.
- Cumplir oportunamente con los aportes al sistema general de seguridad social integral de conformidad con lo señalado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002,

artículo 41 inciso 2 de la ley 80 de 1993 modificado por el artículo 23 de la ley 1150 de 2007, Ley 1562 de 2012 y demás normas concordantes, obligándose desde la celebración del contrato y durante toda su vigencia a efectuar los aportes al sistema General de seguridad Social (salud, pensión, riesgos laborales), así como los aportes parafiscales (siempre que aplique).

- Obrar con lealtad y buena fe durante la ejecución del contrato.

13.2 DE LA ENTIDAD CONTRATANTE:

- Efectuar cumplidamente los pagos señalados en el contrato para cubrir el valor del mismo.
- Realizar el seguimiento al cumplimiento del objeto del contrato a través del funcionario encargado de ejercer las labores de supervisión;
- Exigir y verificar, por intermedio del funcionario designado para ejercer la vigilancia y control de la ejecución del contrato, el cumplimiento de las obligaciones del contratista frente al pago de los aportes al sistema de seguridad *social en salud, pensión y riesgos laborales, así como de los aportes parafiscales* (en caso de estar obligado a ello).
- Efectuar la Terminación y Liquidación del contrato, según el caso.

14. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Teniendo en cuenta la naturaleza del servicio requerido por **MEGABÚS S.A.**, la entidad realizará el proceso de contratación mediante la modalidad de Mínima Cuantía, además de conformidad con el monto del presupuesto con el que cuenta en el momento para adelantar el presente proceso de selección, y lo efectuará de conformidad con lo dispuesto por la Constitución Política, la Ley 80 de 1993, el Artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, *Transparencia en contratación de mínima cuantía*, que Adiciona el artículo 2° de la Ley 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2., del Decreto 1082 de 2015.

15. INDICACIÓN SI LA PRESENTE CONTRATACIÓN ESTA COBIJADA POR ACUERDO COMERCIAL

De acuerdo con el Manual para el Manejo de Acuerdos Comercial de Colombia compra eficiente, y de conformidad con el monto a contratar y con el objeto contractual, el presente proceso no está cubierto por acuerdo comercial.

16. RECOMENDACIÓN AL REPRESENTANTE LEGAL

De acuerdo con este estudio previo y quedando demostrada la necesidad de contratar la prestación de servicios para realizar los avalúos rentísticos, se le recomienda al señor Gerente General de la Empresa, adelantar el proceso de Selección de Mínima Cuantía.

Pereira, abril de 2021

MAURICIO TRUJILLO RESTREPO
Secretario General.

Anexos: Cotizaciones

Elaboró: Luz Adriana Alzate Cruz Contratista Externa Profesional
Revisión técnica: José Jhon Galvez Mejía Director de Operaciones