



ESTUDIO PREVIO AVALÚO COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE DE PROPIEDAD DE LA LOTERIA SANTANDER

ENTIDAD	Lotería Santander
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Subgerencia administrativa
DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE	Gerencia General
FECHA	Marzo 25 de 2011
OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO	Fundamentar técnica, económica jurídicamente la necesidad de contratar el avalúo comercial de un bien inmueble de propiedad de la LOTERIA SANTANDER.

CONTENIDO DEL ESTUDIO PREVIO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

LA LOTERIA SANTANDER posee un bien inmueble que es de su propiedad ubicado en la carrera 16 No 35-/41/47/49 Calle 36 No 16-17 de la ciudad de Bucaramanga y requiere actualizar su valor con el fin de adelantar un proceso de enajenación del mismo y basada en la consideración de que dentro de la actividad misional de la entidad no está la de administrar bienes inmuebles y la tenencia de ellos pues esta genera unos gastos innecesarios. Para poder establecer esa información se hace indispensable contratar la realización de un avalúo comercial el cual podrá ser adelantado por el **INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, BANCAS DE INVERSION O CUALQUIER PERSONA NATURAL O JURIDICA DE CARACTER PRIVADO** que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores y ampliamente acreditada en esas actividades, siendo necesario adelantar el proceso contractual de selección abreviada de menor cuantía, teniendo en cuenta el valor del contrato a celebrar, con las especificaciones y requisitos que se describen más adelante.

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR.

2.1 Descripción del Objeto

“Realizar un avalúo comercial del edificio ubicado en la carrera 16 N° 35-41/47/49 y calle 36 N° 16-17 de Bucaramanga, identificado con la matrícula inmobiliaria N° 300-0043196 y la escritura pública N° 1197 del 02 de febrero de 1992 otorgada en la Notaría tercera de Bucaramanga propiedad de la LOTERIA SANTANDER”.

2.2 Especificaciones esenciales

Efectuar el proceso técnico, lógico y coherente que permita determinar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado abierto del bien inmueble propiedad de la **LOTERIA SANTANDER**, atendiendo las siguientes especificaciones técnicas:



DIRECCIÓN: Carrera 16 No 35-/41/47/49 Calle 36 No 16-17

UBICACIÓN: Bucaramanga

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 300-0043196

ÁREA DE TERRENO: 471 Mts 2

ÁREA CONSTRUIDA: 1.365 Mts 2

Los linderos generales son los siguientes:

POR EL SUR: Con la vía pública de la calle 36.

POR EL NORTE: Con el edificio José Acevedo y Gómez.

POR EL OCCIDENTE: Con la vía pública de la carrera 16.

POR EL ORIENTE: Con el pasaje Santander.

POR EL CENIT: Al aire en toda la extensión del predio.

POR EL NADIR: Con el subsuelo en toda la extensión del predio.

ESTRATO: Urbano comercial.

TOPOGRAFIA: La pendiente de la zona es plana entre 0 y 3 %.

FORMA: Es un lote de tres frentes así:

Por la carrera 16 en 16.20 metros aproximadamente.

Por la calle 36 en 6.95 metros aproximadamente.

Por el pasaje Santander en 27.90 metros aproximadamente.

Es un predio urbano con un lote de terreno de forma regular poligonal en "ELE", medianero con frentes y fondo bien proporcionado, con uso actual comercial de locales en el primer piso y oficinas en el segundo y tercero, el predio en la actualidad no presente problemas urbanísticos.

2.3 Identificación del contrato a celebrar

Contrato de prestación de servicios.

2.4 Vigencia del contrato

La vigencia del contrato será por el término de treinta (30) días previa suscripción del acta de inicio y cumplimiento de los requisitos de ejecución.

2.5 Forma de pago

La Lotería Santander pagará al contratista el valor total de lo contratado cuando haya hecho el avalúo y entregado al contratante el informe en medio físico y magnético, previo cumplimiento de la presentación de la factura (art. 2º de la ley 1231 de 2008) la cual deberá anexar los siguientes soportes: certificación de pagos de aportes a seguridad social (Copia de la Planilla SOI) y certificación del supervisor del contrato.

2.6 Obligaciones del contratista

En cumplimiento del objeto descrito anteriormente, se considera necesario el desarrollo de las siguientes actividades como requisito mínimo de carácter técnico:

- Efectuar el avalúo comercial del inmueble propiedad de la LOTERIA SANTANDER objeto del contrato.
- Guardar la reserva de la información a la que tenga acceso y dado que ésta es propiedad de la LOTERIA SANTANDER no podrá facilitar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización,



vigilancia y control), ni utilizarlos para fines de terceros sin la autorización expresa de la **LOTERIA SANTANDER**.

- Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con las normas vigentes.
- Entregar el avalúo del inmueble sin limitaciones de ninguna naturaleza.
- Defender en todas las actuaciones los intereses del **CONTRATANTE** y obrar con lealtad y buena fe en todas las etapas contractuales.
- Informar oportunamente de cualquier petición, amenaza de quien actuando por fuera de la ley pretenda obligarlo a hacer u omitir algún acto u ocultar hechos que afecten los intereses de la entidad.
- Mantener indemne a la **LOTERÍA SANTANDER** frente a las reclamaciones judiciales y extrajudiciales por los daños y perjuicios que se deriven de los actos, omisiones o hechos ocasionados por las personas que sean sub-contratadas o dependan del adjudicatario.
- Asumir los costos y demás gastos ocasionados en la ejecución del contrato.
- Entregar el informe correspondiente en medio físico y en medio magnético.
- Cumplir las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato, encargado de su control y vigilancia.
- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

2.7 Obligaciones de la Lotería Santander

- Exigir a EL CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado, así como la información que considere necesaria para el desarrollo del mismo.
- Adelantar las acciones conducentes a obtener las indemnizaciones por los daños que sufra la LOTERIA SANTANDER en desarrollo o con ocasión del servicio prestado.
- Requerir a EL CONTRATISTA para que adopte las medidas pertinentes cuando surjan faltas en el cumplimiento del contrato.
- Pagar cumplidamente los valores pactados.
- Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato establezca la ley y las demás establecidas en la invitación a cotizar y la oferta presentada, los cuales hacen parte integrante del contrato.

2.8 Forma de presentación de la propuesta

Los proponentes deberán presentar un solo sobre en el cual deberá constar la siguiente información:

1. Carta de presentación de la propuesta suscrita por el representante legal de la firma proponente o por conducto de un apoderado debidamente constituido, o por la persona natural que presente la propuesta.
ANEXO No. 1.



2. Certificado actualizado de la Cámara de Comercio sobre constitución, representación legal y registro mercantil expedido en un plazo no mayor a treinta días calendario de antelación a la fecha de presentación de la propuesta; en **el cual debe contemplar dentro de su actividad el objeto materia del presente contrato.**
3. Dar cumplimiento a lo establecido en el literal C del Decreto 3512 de 2.003, es decir el proveedor debe referenciar en su oferta el número de certificado de registro del bien o servicio ofrecido, generado por el portal SICE. En la circunstancia de presentar la oferta un consorcio o unión temporal cada uno de los integrantes deben cumplir con este requisito. (Si se requiere).
4. Certificación expedida por el revisor fiscal cuando éste exista de acuerdo con los requerimientos de ley, o por el representante legal, donde se acredite el pago de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las cajas de compensación familiar, I.C.B.F. y SENA. **En caso de personas naturales anexar declaración juramentada.** (artículo 50 ley 789/ 2.002, artículo 9 Ley 828/2003).
No se aceptan proponentes Afiliados al régimen de salud subsidiado o beneficiarios de un cotizante.
5. Experiencia mínima del Proponente: Para el caso específico de este proceso, es importante que los proponentes cuenten con experiencia específica, toda vez que esto le genera a la entidad, seguridad y estabilidad al momento de contratar; para lo cual el proponente debe adjuntar a su propuesta certificación o copia de dos contratos con objeto similar al de la presente invitación que haya ejecutado en el sector público o privado. En el caso de Consorcios o Uniones Temporales la experiencia deberá ser acreditada por cualquiera de sus miembros.
6. Cedula de Ciudadanía, Cédula Militar o Libreta Militar: La persona natural o representante legal del proponente deberá anexar a la propuesta fotocopia de la cédula de ciudadanía.
7. Fotocopia del RUT.
8. De conformidad con lo consagrado en la ley 1238 de 2008 y la circular 5 de 2008, expedida por el Contralor General de la República y los Art. 1 y 14 de la ley 962 de 2005, el boletín de responsables fiscales del proponente serán consultados por la oficina gestora del desarrollo del presente proceso o allegarlos en la propuesta.
9. Los antecedentes disciplinarios de los representantes legales serán consultados por la oficina gestora del desarrollo del presente proceso o allegarlos en la propuesta.
10. Formato de hoja de vida único, el oferente deberá anexar a la oferta el Formulario Único de Hoja de Vida, persona natural o persona jurídica según corresponda, debidamente diligenciado. El formato respectivo se encuentra en la dirección electrónica [www.dafp.gov.co/publicaciones / Formatos](http://www.dafp.gov.co/publicaciones/Formatos).

3. FUNDAMENTOS JURIDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE CONTRATACION

Teniendo en cuenta la naturaleza jurídica del contrato a celebrar, las normas aplicables a esta contratación están basadas en:

- Ley 1150 de 2007 por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación en recursos públicos.
- Ley 80 de 1993 por la cual se expiden normas sobre contratos de la nación y sus entidades descentralizadas.
- Decreto 2025 de 2009 por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2474 de 2008, excepto el artículo 3 derogado por el Decreto 3576 de 2009.
- Decreto 4828 de 2008 por medio del cual se expide el régimen de garantías para la administración pública.-Decreto 2474 de 2008 por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 80 de 1993 y la Ley 1150 de 2007.
- Decreto 4444 de 2008
- Decreto 2178 de 2006 por medio del cual se crea el Sistema Electrónico para la Contratación Pública.
- Decreto 3512 de 2003 por la cual se reglamenta la organización y funcionamiento del SICE.
- Decreto 2170 de 2002 por el cual se reglamente la Ley 80 de 1993, especialmente sus artículos 6, 9 y 24.
- Acuerdos 004 de 2005 y 009 de 2006 por los cuales se fijan lineamientos para el funcionamiento del SICE.



- Resolución 05313 de 2002 (CGR) por la cual se establece la función y operación del SICE.
- Directiva Presidencial No. 12 de 2002 la cual da lineamientos sobre lucha anticorrupción.
- Ley 789 de 2002 por la cual se amplía la protección social.
- Las demás disposiciones comerciales y civiles pertinentes.

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

La entidad realizó la consulta de precios indicativos en el SICE encontrando que el servicio a contratar no está registrado. Por tanto se efectuó la consulta en el mercado mediante la solicitud de cotización a las empresas Lonja de Propiedad Raíz de Santander, Alejandro Domínguez Parra S.A., Alianza Inmobiliaria S.A. e Instituto Geográfico Agustín Codazzi quienes ofertaron con los siguientes valores:

Empresa	Fecha de la Propuesta	Valor Cotizado sin IVA	Valor Cotizado IVA incluido
Lonja de Propiedad Raíz de Santander	15/03/2011	\$ 1.760.000	\$ 2.041.600
Alejandro Domínguez Parra S.A.	16/03/2011	\$ 1.200.000	\$1.392.000
Alianza Inmobiliaria S. A.	16/03/2011	\$ 2.327.586	\$2.700.000
Instituto Geográfico Agustín Codazzi	09/02 /2011	\$ 1.100.000	\$1.276.000

Se debe tener en cuenta que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi cotizó un valor aproximado con la advertencia de su parte que el mismo es provisional porque –según ellos- es susceptible de variación al finalizar el contrato porque una vez terminado el estudio entrarían a aplicar las tarifas establecidas por esa institución oficial.

Atendiendo los valores en que se mueve el mercado en esta clase de actividades para la fijación del presupuesto oficial, y en razón a que las diferencias en las cotizaciones son bastante notorias se tomará como base para la determinación del mismo el valor de la cotización intermedia (\$1.200.000) incrementada en un 5 % es decir la suma de \$ 1.260.000.

Dentro del valor antes señalado no se encuentran incluidos los valores correspondientes a los tributos departamentales que debe asumir el contratista para la legalización del contrato, los cuales se calculan sobre el valor del mismo sin incluir IVA.

Entonces para el cálculo de estos tributos, se toma como base el valor medio incrementado en el 5% lo que da \$1.260.000

TRIBUTO	PORCENTAJE	VALOR
Estampilla Procultura	2%	25.200
Estampilla ProUIS	2%	25.200
Estampilla Prodesarrollo Dptal	2%	25.200
Estampilla Reforestación Dptal	1%	12.600
Estampilla Prohospitales Universitarios	2%	25.200
Estampilla electrificación rural	2%	25.200
Estampilla de bienestar del adulto mayor	2%	25.200
Subtotal		163.400
Ordenanza 012/05 y Decreto 005/06	10% sobre el valor total de las estampillas	16.340
TOTAL TRIBUTOS		\$ 179.740
Valor del IVA sobre \$1.260.000		\$192.000
Valor de la póliza		\$25.000
Valor total propuesta media	Incrementada en 5%	\$1.260.000
GRAN TOTAL		\$1.656.740



4.1 PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial asciende a la suma de **UN MILLON SEISCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA PESOS (\$1.656.740) M/CTE.**

5. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

La selección de la oferta más favorable se ciñe a los criterios de evaluación contemplados en el Decreto 2474 de 2008, así como a los siguientes:

- ✓ El cumplimiento mínimo de los requerimientos definidos en el numeral 2.8
- ✓ El valor de la propuesta.

6. ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO:

6.1 RIESGOS DE EJECUCIÓN QUE ASUME EL CONTRATISTA.

- ✓ Que el contratista no pueda dar cumplimiento total o parcial a la ejecución del contrato.
- ✓ Que el contratista incumpla con el objeto del contrato.
- ✓

6.2 RIESGOS QUE ASUME LA ENTIDAD.

- ✓ Que no se verifique la idoneidad del contratista.
- ✓ Que no se verifique el cumplimiento del contratista.

Estos riesgos son minimizados y asumidos por la entidad con la elaboración detallada y coherente de los estudios previos de la contratación, a través de los cuales se determinaron las especificaciones y alcances del servicio a contratar y con la verificación de la oferta presentada por el futuro contratista.

7. ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE LOS MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN DEL CONTRATO.

La posibilidad de que el contratista incumpla con las obligaciones emanadas del contrato que se proyecta celebrar hace que la entidad considere que es necesario exigir garantía de cumplimiento del mismo, aunque el pago solo se hará cuando el contratista haya cumplido con el objeto pactado y recibido a entera satisfacción por parte de la Lotería Santander.

Para amparar esta eventualidad el favorecido deberá constituir a favor de la Lotería Santander póliza de garantía única de cumplimiento de conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 4828 de 2008.

Cumplimiento *“El valor de esta garantía será como mínimo equivalente al monto de la cláusula penal pecuniaria, y en todo caso, no podrá ser inferior al diez (10%) por ciento del valor total del contrato. El contratista deberá otorgarla con una vigencia igual al plazo del contrato garantizado más el plazo contractual previsto para la liquidación de aquel. En caso de no haberse convenido por las partes termino para la liquidación del contrato, la garantía deberá mantenerse vigente por el termino legal previsto para este efecto”*

Si el contratista se negare a constituir o prorrogar la garantía cuando se le exija se procederá a iniciar el trámite respectivo para declarar la caducidad del contrato en el estado en que se encuentre y sin que por este hecho la Lotería Santander reconozca o pague indemnización alguna.

Por lo tanto el contratista debe anexar la garantía única que avale el siguiente riesgo:



- **De cumplimiento:** equivalente al quince por ciento (15%) del valor del contrato la cual permanecerá vigente por el término del mismo y cuatro meses más.

En estos términos queda planteada la justificación de la conveniencia y oportunidad encaminada a cumplir con el requerimiento señalado al iniciar el presente informe para su consideración y decisión.

Cordialmente.

ALIX PARRA GOMEZ
Subgerente Administrativo

Proyectó: Ab. L. Francisco Illera D.
Vº Bº S. J/ca: María E. Gutiérrez D.