



## ESTUDIO PREVIO AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA LOTERIA SANTANDER

<b>ENTIDAD</b>	Lotería Santander
<b>DEPENDENCIA QUE PROYECTA</b>	Subgerencia administrativa
<b>DEPENDENCIA A LA QUE SE DIRIGE</b>	Gerencia General
<b>FECHA</b>	Junio 04 de 2012
<b>OBJETO DEL ESTUDIO PREVIO</b>	Fundamentar técnica, económica y jurídicamente la necesidad de contratar el avalúo comercial de unos bienes inmuebles de propiedad de la LOTERIA SANTANDER.

### CONTENIDO DEL ESTUDIO PREVIO

#### 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

**LA LOTERIA SANTANDER** posee unos bienes inmuebles que son de su propiedad ubicados en el perímetro de Floridablanca y Bucaramanga respectivamente. El primero es el lote en donde antes existió el parque recreacional el Lago y que se identifica con la matrícula inmobiliaria N° 300-83111 a nombre de la Beneficencia de Santander, hoy Lotería Santander y el segundo es la casa ubicada en la calle 27 N° 8 Occ.-73 del barrio Santander con N° de predio 01-05-0131-0005-000 y N° de matrícula inmobiliaria 300-38233, ambos inmuebles de propiedad de la LOTERIA SANTANDER, requiriéndose por mandato legal de adelantar un proceso con el fin de actualizar su valor. Para poder establecer esa información se hace indispensable contratar la realización de un avalúo comercial que 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, 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 el avalúo comercial de dos bienes inmuebles ubicados en Floridablanca y Bucaramanga respectivamente y que son propiedad de la LOTERIA SANTANDER”.***

##### 2.2 Especificaciones esenciales:

Efectuar el proceso técnico, que permita determinar y/o actualizar el valor comercial en términos monetarios y en un mercado abierto de esos bienes inmuebles de propiedad de la **LOTERIA SANTANDER**, atendiendo las siguientes especificaciones técnicas:



## **PREDIO N° 1**

**UBICACIÓN:** Floridablanca  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-0043196  
**N° DE PREDIO:** 01-01-0352-0001-000  
**ÁREA DE TERRENO:** 60.000 Mts2  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 0 Mts2

Los linderos generales son los siguientes:

**POR EL SUR:** Con el predio 024 de la misma manzana.  
**POR EL NORTE:** Con la vía pública de la calle 29 del barrio Lagos 1.  
**POR EL OCCIDENTE:** Con el parqueadero compartido de la Unidad deportiva El Lago.  
**POR EL ORIENTE:** Con la prolongación de la carrera 8.  
**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.

## **PREDIO N° 2**

**UBICACIÓN:** Calle 27 N° 8 OCC.-73 Bucaramanga  
**MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 300-38233  
**N° DE PREDIO:** 01-05-0131-0005-000  
**ÁREA DE TERRENO:** 48 Mts 2  
**ÁREA CONSTRUIDA:** 48 Mts 2

Los linderos generales son los siguientes:

**POR EL SUR:** Aproximadamente en 4.00 Metros con la escarpa occidental de Bucaramanga.  
**POR EL NORTE:** Corresponde al frente del predio con la calle 27 del barrio Santander.  
**POR EL OCCIDENTE:** Aproximadamente en 123 Mts con la propiedad de Mario Rueda.  
**POR EL ORIENTE:** Aproximadamente en 123 Mts con la propiedad de Mario Rueda.  
**POR EL CENIT:** Al aire en toda la extensión del predio.  
**POR EL NADIR:** Con el subsuelo en toda la extensión del predio.  
**ESTRATO:** Dos Urbano- bajo.

### **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 de los inmuebles de 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 de los inmuebles 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 o 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 contratista.
- 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:

- a) 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.**
- b) 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.**
- c) 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).
- d) 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.**
- e) 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.
- f) 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.
- g) Fotocopia del RUT.
- h) 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.
- i) Los antecedentes disciplinarios de los representantes legales serán consultados por la oficina gestora del desarrollo del presente proceso o allegarlos en la propuesta.
- j) 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.

Con la expedición de la ley 1474 de 2011 por las cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública en su artículo 93 estableció de manera precisa en lo que hace referencia al régimen contractual de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado *“Las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, las Sociedades de Economía Mixta en las que el Estado tenga participación superior al cincuenta por ciento (50%), sus filiales y las Sociedades entre Entidades Públicas con participación mayoritaria del Estado superior al cincuenta por ciento (50%), estarán sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o*



**internacional o en mercados regulados, caso en el cual se registrarán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la presente ley. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se registrarán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes (subrayado fuera de texto).**

Atendiendo lo anterior la Entidad cuenta con el correspondiente manual de contratación, contenido en el Acuerdo 07 de Agosto 31 de 2011, el cual de manera precisa estableció los procedimientos que deben aplicarse en el desarrollo de la actividad contractual, que para el caso concreto y atendiendo la consulta que se realizó de precios de mercado la contratación estaría en el rango de entre 20 y 70 s.m.l.m.v. por lo tanto acudimos al numeral 3.3.2.2 que sobre este particular señaló: **3.3.2.2 INVITACION DIRECTA DIRIGIDA COMO MINIMO A TRES PERSONAS**, Cuando se trate de contratos para actividades no industriales y comerciales, conforme a lo señalado en el presente manual cuya cuantía sea entre 20 hasta 70 s.m.l.m.v.

El procedimiento de la invitación, como la elaboración del contrato, corresponderá a la dependencia o área donde se origina la contratación. La evaluación de las ofertas presentadas corresponderá al Comité que para tales efectos sea designado por la Gerencia General, el cual suscribirá el documento de análisis y conclusiones. La suscripción del contrato corresponderá al representante legal. Todo el proceso será revisado por la Subgerencia Jurídica.

De igual forma se efectuara publicación de la invitación en la página web de la entidad por un término mínimo de tres (3) días hábiles.

#### 4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Entre el 20 y el 22 de marzo de 2012 la entidad realizó la consulta de precios de mercado mediante la solicitud de cotización a las empresas Lonja de Propiedad Raíz de Santander, Avalúos del Oriente Ltda, Alianza Inmobiliaria S.A. Lonja Inmobiliaria de Santander, Inmobiliaria Multiservicios, Acierto Inmobiliario, Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A., Inmobiliaria Araujo y Segovia S.A. y Corporación Covelli, de las cuales presentaron cotización las que se registran con los siguientes valores:

Empresa	Fecha de Propuesta
Lonja de Propiedad Raíz de Santander	26/03/2012
Alianza Inmobiliaria S.A.	22/03/2012
Lonja Inmobiliaria de Santander	09/02 /2011
Avalúos del Oriente Ltda.	09/05 /2012
Corporación Covelli	10/05/2012
Inmobiliaria Multiservicios	No presentó
Acierto Inmobiliario	No presentó
Arquitectos e Ingenieros Asociados S.A.	No presentó
Inmobiliaria Araujo y Segovia S.A.	No presentó
<b>TOTALES</b>	

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 respecto de una de ellas, se tomará como base para la determinación del presupuesto el promedio que resulte de sumar todos los valores y luego dividir por la cantidad de propuestas.

Dentro del valor antes señalado deben encontrarse incluidos los valores correspondientes a los tributos departamentales que debe asumir el contratista para la legalización del contrato, puesto que en la solicitud de cotización se les informó cuales eran incluyendo el IVA.



Entonces para el cálculo de estos tributos, se toma como base el valor promedio antes de IVA, dividido por cinco, o sea la suma de **\$ 16.396.000**.

TRIBUTOS	PORCENTAJE	VALOR
Estampilla Procultura	2%	\$327.920
Estampilla ProUIS	2%	\$327.920
Estampilla Prodesarrollo Dptal	2%	\$327.920
Estampilla Reforestación Dptal	1%	\$163.960
Estampilla Prohospitales Universitarios	2%	\$327.920
Estampilla electrificación rural	2%	\$327.920
Estampilla de bienestar del adulto mayor	2%	\$327.920
<b>Subtotal</b>		<b>\$2.131.480</b>
Ordenanza 012/05 y Decreto 005/06	10% sobre el valor total de las estampillas	\$213.148
<b>TOTAL TRIBUTOS</b>		<b>\$2.344.628</b>
Valor del IVA sobre \$16.396.000		\$2.623.360
Valor de la póliza (aproximado)		\$50.000
<b>TOTAL COSTOS ANEXOS</b>		<b>\$5.017.988</b>
Valor promedio sin IVA		\$16.396.000
<b>GRAN TOTAL</b>		<b>\$21.413.988</b>

#### 4.1 PRESUPUESTO OFICIAL

El presupuesto oficial asciende a la suma de **VEINTIUN MILLONES CUATROCIENTOS TRECE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$21.413.988) M/CTE.**

Para la presente contratación se ha apropiado el respectivo presupuesto con el certificado de disponibilidad presupuestal N° 0364 de fecha 04 de junio de 2012.

#### 5. JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

La selección de la oferta más favorable se ciñe a los criterios de evaluación contemplados en el Manual Interno de Contratación así como a los siguientes:

- ✓ El valor de la propuesta.
- ✓ El cumplimiento mínimo de los requerimientos definidos en la invitación directa.

#### 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 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 cotización presentada por el posible 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 necesario exigir garantía de cumplimiento del mismo, aunque el pago solo se hará cuando 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 Manual Interno de Contratación así: **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 los términos establecidos en las disposiciones legales el contratista acepta la supervisión del contrato que para el presente será ejercida por el Subgerente Administrativo.

Se deja plenamente establecido que no existirá relación laboral entre el contratista con la **LOTERÍA SANTANDER**.

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.

**LUDWING ARLEY ANAYA MENDEZ**

Subgerente Administrativo

Proyectó: Ab. L. Francisco Illera D.

Vº Bº S. J/ca: María E. Gutiérrez D.