

1. ASPECTOS GENERALES

| | |
|------------------------------------|--|
| <u>Fecha:</u> | 29/07/2022 |
| <u>Modalidad:</u> | MANUAL DE CONTRATACIÓN – VIVA ARTÍCULO 34. MÍNIMA CUANTÍA. |
| <u>Tipo de Contrato:</u> | CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS. |
| <u>Objeto del Contrato:</u> | “CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALÚO COMERCIAL, PARA EL LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA (77,868 MT2)” |
| <u>Valor:</u> | DOCE MILLONES DE PESOS M/L (\$12.000.000) INCLUIDO IVA. |
| <u>Plazo:</u> | TREINTA (30) DÍAS CONTADOS A PARTIR DE LA SUSCRIPCIÓN DEL ACTA DE INICIO SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022. |
| <u>Supervisor:</u> | UNA VEZ LEGALIZADO EL CONTRATO, VIVA DESIGNARÁ LA SUPERVISIÓN PARA EL MISMO, QUIEN TENDRÁ LA FACULTAD DE INSPECCIONAR EN CUALQUIER TIEMPO, EL DESARROLLO DEL CONTRATO, INCLUYENDO LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS, ASÍ COMO LA CALIDAD DE LAS ACTIVIDADES EJECUTADAS, E IGUALMENTE VELAR POR EL ESTRICTO CUMPLIMIENTO DE SU OBJETO DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL MANUAL DE SUPERVISIÓN DE LA ENTIDAD. ASÍ LAS COSAS, EL SUPERVISOR EJERCERÁ LAS FUNCIONES PROPIAS DE LA SUPERVISIÓN, EJECUTANDO ACTIVIDADES DE VIGILANCIA TÉCNICA, ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA DEL CONTRATO. |
| <u>Documentos:</u> | <ul style="list-style-type: none">- Disponibilidad Presupuestal- Acta designación CTE- Estudio de Mercado- Matriz de riesgo |

2. NECESIDAD/JUSTIFICACIÓN

La Empresa de Vivienda de Antioquia-VIVA- es una empresa industrial y comercial del orden departamental que tiene por objeto: *“...disminuir las brechas habitacionales a través de actuaciones integrales de vivienda social y hábitat en el contexto urbano y rural, en el departamento de Antioquia o del país. Para tal fin, podrá promover, impulsar y ejecutar actividades comerciales o industriales de suministro, consultorías, servicios de ingeniería, arquitectura, gestión comunitaria, social y cultural, habilitación de suelo para vivienda, legalización, gestión predial, titulación, relacionada con la infraestructura habitacional, construcción de vivienda nueva, mejoramientos de vivienda, mejoramientos integrales de barrio en el contexto de la vivienda social, gestión sostenible de proyectos y de territorios, desarrollo y ejecución de planes, programas y proyectos de infraestructura habitacional pública y/o privada y todas aquellas actividades que se requieran en aras de promover la vivienda digna y el hábitat sostenible, en situaciones normales o de calamidad que estén viviendo las familias o las comunidades, de acuerdo con las competencias que le asigne la ley.*

En desarrollo de su objeto podrá ejecutar proyectos, planes y programas con empresas públicas y/o privadas, nacionales y/o internacionales, a través de actos y/o contratos, convenios y alianzas, promoviendo a su vez, la integración habitacional con entornos saludables y sostenibles, fomentando la innovación social en todas sus actuaciones (...)”

Teniendo en cuenta lo anterior, la Empresa de Vivienda de Antioquia requiere actualizar el valor comercial del lote ubicado en la carrera 40 # 3a – 50 lt50, Hacienda El Oriente, vía la trampa de la zona urbana del Municipio de Caucasia, propiedad de la Empresa, con el propósito de conocer el valor y poderlo negociar o aportar en convenios para Espacio Público Efectivo.

En consecuencia, se requiere contratar los servicios de una persona natural o jurídica habilitada para realizar avalúos comerciales de bienes inmuebles, toda vez que la Empresa no cuenta con personal de planta con el perfil requerido para desarrollar tal actividad, dada la especialidad de la misma.

2.2. Objeto y alcance:

2.2.1 Descripción del objeto a contratar:

La Empresa de Vivienda de Antioquia – VIVA, a través del presente proceso de MÍNIMA CUANTÍA, reglado en el artículo 34 del Manual de Contratación, requiere adelantar un proceso de contratación con el propósito de seleccionar el proponente que cumpla con los requisitos de experiencia e idoneidad, para la ejecución de un contrato cuyo objeto es: “CONTRATAR EL SERVICIO DE AVALUO COMERCIAL, PARA EL LOTE UBICADO EN EL MUNICIPIO DE CAUCASIA (77,868 mt2)”

2.2.2 Alcance Del Objeto - Especificaciones Técnicas

ALCANCE: Realización de avalúo comercial del lote ubicado en la Carrera 40 # 3a – 50 LT50 Hacienda El Oriente, vía la trampa de la zona urbana del municipio de Caucasia.

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

| SERVICIO REQUERIDO | UNIDAD |
|---|--------|
| Avaluó comercial lote ubicado en el Municipio de Caucasia, Hacienda el Oriente, vía la trampa. Que cuenta con un Área de 77,868 mt ² y con matrícula 015-52019 | Und |

CONDICIONES TÉCNICAS ADICIONALES Y/O INFORMACIÓN A ENTREGAR CON EL AVALÚO

- Información Básica
- Propietario actual
- Áreas y Linderos
- Información Jurídica del Inmueble
- Descripción del Inmueble
- Métodos Empleados para la estimación del valor
- Memorias de cálculo
- Ubicación General del Inmueble
- Registro fotográfico

El avalúo deberá realizarse acorde a las normas técnicas y de habilitación para el ejercicio de la actividad de valoración de inmuebles en Colombia contenidas en la Ley 9 de 1989 por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones. Y demás normas concordantes.

3. CRONOGRAMA DE CONTRATACIÓN

| ETAPA DEL PROCESO | FECHA Y HORA | LUGAR |
|--|--------------|---|
| Publicación de las Condiciones de Contratación, anexos y demás documentos integrantes. | 03/08/2022 | Página WEB de la Entidad y correo electrónico de los oferentes. |



| | | |
|---|--------------------------------------|--|
| Observaciones a las Condiciones de Contratación. | Hasta las 16:00 horas del 05/08/2022 | seleccionproveedores@viva.gov.co |
| Respuesta observaciones o aclaraciones a las condiciones de contratación. | 08/08/2022 | Página WEB de la Entidad y correo electrónico de los oferentes. |
| Presentación de ofertas y acta de cierre. | Hasta las 16:00 horas del 09/08/2022 | seleccionproveedores@viva.gov.co |
| Informe de evaluación preliminar | 10/08/2022 | Página WEB de la Entidad y correo electrónico de los oferentes. |
| Presentar observaciones a la evaluación preliminar y subsanar requisitos | Hasta las 16:00 horas del 11/08/2022 | seleccionproveedores@viva.gov.co |
| Respuesta a observaciones y publicación informe de evaluación definitivo | 12/08/2022 | Página WEB de la Entidad y correo electrónico de los oferentes. |
| Aceptación de oferta o aviso de desierto | 16/08/2022 | Página WEB de la Entidad y correo electrónico de los oferentes. |

4. REQUISITOS HABILITANTES EXIGIDOS

La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, ha determinado los siguientes requisitos habilitantes, con el propósito de garantizar la escogencia de los oferentes en igualdad de condiciones y cumplir exitosamente las actividades inherentes al objeto contractual, entre otros, los siguientes:

REQUISITOS HABILITANTES JURIDICOS:

- a) Carta de Presentación de la Propuesta.
- b) Certificado de Existencia y Representación Legal, o Registro Mercantil expedido por Cámara de Comercio con vigencia no mayor a treinta (30) días donde será indispensable que el objeto social principal de los proponentes, este directamente ligado al objeto a contratar en la presente invitación pública.
- c) Certificación sobre el cumplimiento de las obligaciones parafiscales: De conformidad con lo consagrado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, el proponente, de ser persona jurídica, debe allegar certificación expedida el Revisor Fiscal, cuando legalmente esté obligado a tenerlo, en su defecto por el Representante Legal; en donde bajo la gravedad del juramento manifieste que se encuentra a Paz y Salvo con todas sus obligaciones frente al Sistema Nacional de Seguridad Social, (Salud, Riesgos Laborales, Pensiones).
- d) Registro Único Tributario: Los proponentes deberán presentar el RUT debidamente expedido por la DIAN donde conste la información actualizada y el código CIU



directamente ligado al objeto a contratar. El documento requerido deberá tener fecha actualización a partir del 30 de junio de 2021.

- e) Certificado de Antecedentes Disciplinarios, Fiscales, Judiciales y medidas correctivas: Expedidos por la Procuraduría General de la Nación, Contraloría General de la Republica y Policía Nacional respectivamente. Deberá presentar estos certificados tanto de la empresa, como de su representante legal o de la persona natural.
- f) Copia del documento de identificación (C.C.; C.E.; etc.) del representante legal o persona natural.
- g) Inhabilidades, incompatibilidades y prohibiciones para contratar: Los proponentes, antes de presentar la propuesta, deben verificar que no se encuentran incurso en las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibiciones para contratar, establecidas en la Constitución Política y en la ley y certificarlo mediante ANEXO dispuesto por VIVA.
- h) Compromiso anticorrupción: El compromiso que debe contraer el PROPONENTE, deberá hacerse constar por escrito en una carta y se contraerá bajo la gravedad de juramento, el que se entiende prestado por la sola suscripción del ANEXO de la presente invitación.
- i) Multas, sanciones o apremios: Los proponentes no podrán haber sido objeto de declaratorias de incumplimiento contractual, sancionados o multados mediante acto administrativo ejecutoriado por ninguna Entidad oficial, con ocasión de celebración y ejecución de contratos dentro de los últimos cinco (5) años anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección, lo cual deberá certificarlo mediante ANEXO dispuesto por VIVA.

REQUISITOS HABILITANTES TECNICOS:

a) Certificado de experiencia: Aportar máximo tres (3) contratos o certificados en donde se acredite la experiencia en contratos celebrados con una persona jurídica de derecho privado o público, cuyo objeto o alcance tenga relación con el objeto del presente proceso, con una ejecución igual o superior al 100% del valor del presente proceso, el cual, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- Número del contrato, cuando aplique
- Nombre o razón social de la contratante
- Objeto del contrato
- Valor del contrato
- Plazo de ejecución del contrato
- Fecha de iniciación del contrato
- Fecha de terminación del contrato
- Nombre y firma de la persona que expide la certificación.

b) Certificado de habilitación para ejercer la actividad de Avalúos Comerciales de Bienes Inmuebles (Registro Nacional de Avaluadores).

5. CRITERIOS DE EVALUACIÓN

5.1 PRECIO:

Una vez verificados los requisitos habilitantes, el comité evaluador determino que entre los proveedores habilitados el orden de elegibilidad será mediante el precio. Se aceptará la oferta que presente el menor valor total incluido IVA.

6. SOPORTE TÉCNICO Y ECONÓMICO

Disponibilidad

Presupuestal: N° 595 del 21/07/2022.

Rubro Presupuestal: 2.3.2.02.02.008.20.02. HONORARIOS OPERATIVOS recursos de balance

Forma de pago: La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, pagará al contratista el valor del contrato en un solo pago, previo recibo a satisfacción del Informe de Avalúo por parte del supervisor.

La recepción de la factura se hará de conformidad con las indicaciones del supervisor atendiendo a los parámetros establecidos por la Dirección Administrativa y Financiera a través de la Circular 02 del 24 de enero de 2022 y demás reglamentación que la modifique o complemente.

La dirección administrativa y financiera hará las retenciones de ley a las que haya lugar, incluyendo las estampillas que se relacionan a continuación:

| ESTAMPILLAS VIVA | |
|-------------------------|-------------|
| Tasa Pro Deportes | 1,00% |
| Estampilla Pro Dllo | 0,60% |
| Estampilla Bienes Adul | 2,00% |
| Estampilla Pro Hospital | 1,00% |
| Estampilla Pro IUE | 0,40% |
| Estampilla Poli Tecnico | 0,40% |
| Rete IVA | 15% Del IVA |
| Rete ICA | 0,20% |



SE ANEXA ESTUDIO DE MERCADO.

7. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, así como con todas las exigencias, requisitos y especificaciones técnicas detalladas en las condiciones de contratación del proceso, sus anexos y el contrato que se derive del proceso de selección.
2. Ejecutar el contrato de conformidad con las normas técnicas aplicables.
3. Presentar el informe de avalúo debidamente firmado por el profesional habilitado para su realización y anexar copia del documento de habilitación.
4. Efectuar visita física a los inmuebles para la generación del avalúo, para lo cual dejará evidencia fotográfica.
5. Asumir con cargo a sus recursos, la totalidad de los costos de legalización del proceso, así como de los impuestos, tributos, tasas, contribuciones y/o aranceles que con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación de este se generen.
6. Propender porque la información suministrada conforme al bien inmueble y su correspondiente avalúo sea garantizado bajo un estándar de calidad, informando con oportunidad al supervisor de las necesidades adicionales, actuaciones pertinentes, posibles intervenciones, entre otros.
7. Mantener fijos los precios ofrecidos en la propuesta y aceptados por VIVA, durante la ejecución del plazo pactado en el contrato.
8. El contratista será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio a la Administración o a terceros.
9. Cumplir con las obligaciones de afiliación al sistema integral de seguridad social y parafiscales exigidos, en cumplimiento de la Ley 789 de 2002, en su artículo 50 y demás normas complementarias. En caso de tener personal a cargo, igualmente el contratista deberá acreditar a VIVA la afiliación y pago mensual del régimen de seguridad social, en salud, pensiones, ARL y parafiscales del mismo.
10. Facilitar la labor de supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones o requerimientos que se realicen.
11. Informar oportunamente cuando exista o sobrevenga alguna de las inhabilidades e incompatibilidades previstas en la constitución y la ley.
12. Comunicar oportunamente a la supervisión del contrato, las circunstancias precontractuales o las que surjan en la ejecución del contrato que puedan afectar el objeto de éste, el correcto cumplimiento de sus obligaciones, cualquiera sea la causa u origen, y sugerir a través de aquella, las posibles soluciones.
13. Guardar absoluta reserva de la información que conozca debido al desarrollo del objeto contractual.

14. Mantener las garantías suficientes y necesarias, conforme a lo previsto en las condiciones de contratación, en el contrato y/o las legalmente establecidas en la Ley del Consumidor (Ley 1480 de 2011) y normas concordantes. De igual manera realizar la actualización de las garantías cuando quiera que se realiza alguna modificación al mismo o se disminuyan con ocasión del pago de un siniestro o cuando sea requerido, con ocasión de adiciones u otros.
15. Las demás que se desprendan de la legislación aplicable a esta modalidad contractual.

8. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE

- 1) Realizar los pagos en la forma establecida en este proceso de selección.
- 2) Realizar seguimiento y acompañamiento al proceso de ejecución de las actividades y tomando decisiones que tengan incidencia en la ejecución de las mismas.
- 3) Poner a disposición del Contratista la información necesaria para el desarrollo de las actividades que se requiera ejecutar.
- 4) Las demás que se requieran de acuerdo con la naturaleza del contrato.

9. FUNDAMENTO JURÍDICO MODALIDAD DE SELECCIÓN

Con fundamento en el artículo 14 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 93 de la Ley 1474 de 2011, La empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, por encontrarse en competencia con el sector privado en el desarrollo de su actividad comercial, adoptó su propio manual de contratación como ya se mencionó, mediante el Acuerdo 03 de 2021.

Con base en lo reglado por el Art. 29 del ACUERDO Nro. 03 del 16/12/2021 que establece las cuantías para estructurar los procesos contractuales y en concordancia con el Art. 5 perteneciente a la Ordenanza 38 del 06/12/2021; así las cosas, resulta pertinente satisfacer la necesidad planteada, por medio de la modalidad de contratación definida en el ARTÍCULO 34. MÍNIMA CUANTÍA, del manual de contratación de La Empresa de Vivienda de Antioquia - VIVA, el cual establece que VIVA aplicará dicho procedimiento para la adquisición de bienes y/o servicios que se requieran para la operación y funcionamiento propio de los procesos de apoyo y con cargo a los recursos de la empresa, siempre que no existan ofertas no vinculantes para los mismos efectos, y cuya cuantía no supere el monto establecido para la mínima cuantía, es decir, que no supere los 100 SMMLV, de conformidad con lo establecido en la Resolución No. 016 del 22 de enero de 2022.

“ARTÍCULO 34. MINIMA CUANTÍA: Esta modalidad de contratación aplica para la adquisición de bienes y/o servicios que se requieran para la operación y funcionamiento propio de los procesos de apoyo y con cargo a los recursos de la Empresa, siempre que no existan ofertas no vinculantes para los mismos efectos, y cuya cuantía no supere el monto establecido para la mínima cuantía. Su procedimiento es el siguiente:

1. El CTE presenta el tema ante el Comité de Contratación, anexa Estudios Previos que contengan los requisitos habilitantes, acompañados de todos los soportes técnicos y presupuestales.
2. Se enviará la invitación, junto con los estudios y documentos previos que soporten la contratación cuando menos a tres (3) oferentes identificados en el banco de proveedores de la Empresa que pueden participar en el proceso de selección.
3. Los interesados dispondrán de **2 días hábiles** contados a partir de la recepción de la invitación para elevar observaciones a la Condiciones de Contratación.
4. Vencido el término anterior si se presentan observaciones la Empresa procederá a dar respuesta a las mismas en un término de **1 día hábil**. Los ajustes pertinentes serán adoptados mediante aviso modificatorio que se remitirá por correo electrónico.
5. Vencido el término anterior los proponentes dispondrán de un plazo máximo de **un (1) día hábil** para presentar propuesta
6. En la fecha y hora señaladas en el cronograma, se procederá al cierre del proceso de selección mediante acta en la que consten los datos de identificación de los oferentes, la fecha y hora de presentación de la oferta y su propuesta económica
7. A partir del cierre, la Empresa contará con un término de **1 día hábil** para la elaboración del informe de evaluación preliminar. El cual se enviará por correo electrónico a los oferentes y será publicado a través del portal SECOP.
8. Del informe de evaluación preliminar, se dará traslado por **1 día hábil** para que los interesados presenten observaciones al mismo.
9. Posterior a dicho término, la Empresa contará con **1 día hábil** para resolver las observaciones al informe.
10. La Empresa procederá a publicar el informe de evaluación definitivo, el cual estará a disposición de los interesados por **1 día hábil** con carácter informativo.
11. En firme el informe de evaluación, se publicará la aceptación de la oferta o el aviso de desierto, según sea el caso, a través del portal SECOP.

Parágrafo Primero: En caso de que en el proceso se presente una sola oferta, la Empresa podrá aceptar la oferta siempre que cumpla con los criterios de selección.

Parágrafo Segundo: Los proponentes podrán en cualquier momento, previo al cierre del proceso, retirar su oferta; de igual manera, en caso de que se realice una modificación a las condiciones de contratación, se le concederá tal posibilidad y se fijará un término razonable vía ajuste al cronograma”.

La sola presentación de la propuesta no obliga a la Empresa de Vivienda de Antioquia –VIVA- a la aceptación de la misma y en cualquier momento ésta podrá revocar la convocatoria, aceptando que con dicha revocatoria no se genera reparación o indemnización al proponente.

10. RIESGOS PREVISIBLES

A partir del objeto del proceso se pueden prever varios tipos de riesgos o de conformidad con el artículo 2.2.1.1.3.1 del Decreto 1082 de 2015, el riesgo es un evento que puede generar efectos adversos y de distinta magnitud en el logro de los objetivos del Proceso de Mínima Cuantía.

La presentación de las ofertas implica la aceptación, por parte del proponente, de la distribución del riesgo.

En el presente proceso de Mínima Cuantía, la Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA-, estima los siguientes riesgos y la forma de mitigarlo las cuales comprenden todas las formas de incumplimiento de las condiciones contractuales, circunstancias de ejecución que puedan afectarlas y los efectos que se pueden producir a partir del desarrollo del contrato, como las que se describen a continuación:

- a. Incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista.
- b. Calidad: deficiente calidad de los servicios contratados.
- c. Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales.

Estos riesgos deberán ser asumidos por el Proveedor con el fin de prevenir posibles incumplimientos, se podrán establecer multas para apremiar el cumplimiento; y en caso de que se materialice un riesgo, para mitigar el impacto o consecuencias de éste, se considera pertinente la implementación de los mecanismos de cobertura establecidos en la ley. Estos riesgos se mitigarán en la forma prevista en el numeral siguiente del presente estudio de mercado.

11. MECANISMOS DE COBERTURA DEL RIESGO

Una vez analizado el objeto del proceso de mínima cuantía, su naturaleza jurídica y las condiciones generales para la ejecución del mismo, se concluye que el proponente favorecido con la adjudicación del presente proceso constituirá a favor de la Empresa de Vivienda de Antioquia -VIVA-, como mecanismo de cobertura del riesgo garantías que amparen riesgos que se pueden presentar y su liquidación; y (iii) los Riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad contractual y extracontractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas, deben estar garantizadas en los términos de la ley y del presente decreto 1082 de 2015 en los artículos 2.2.1.2.3.1.17 y siguientes.

| Descripción | % Cubrimiento | Vigencia |
|----------------------------------|--------------------------|---|
| Cumplimiento de las obligaciones | 20% | Igual al plazo del contrato y seis (6) meses más. |
| Calidad del servicio | 20% | Igual al plazo del contrato y seis (6) meses más. |



| | | |
|---|-----|--|
| Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales | 20% | Igual al plazo del proceso y 3 años más. |
|---|-----|--|

Elaboró: Comité Técnico Estructurador.

| | |
|--|--|
| DIRECCIÓN EJECUTORA Etapa precontractual y contractual | |
| Dirección: | Administrativa y Financiera |
| Jurídico: | Melissa María Mejía Román  |
| Técnico: |  Orlando Díaz Molina |
| Logístico: | Moises Bustos Ocampo  |

