

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

INVITACION PUBLICA No. 0 20-2010

INFORMACION GENERAL SOBRE LA INVITACIÓN

ENTIDAD	EDUBAR S.A.
DEPENDENCIA QUE PROYECTA	Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento
FECHA	Abril 12 de 2010
OBJETO:	La elaboración por parte de EL CONSULTOR de avalúos comerciales y peritajes de actividades económicas de los predios y/o mejoras ubicados en la Manzana 147, Sector Seis del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en el área que abarcará entre las Calles 17 y 19 con carrera 12 de la ciudad de Barranquilla y que se requiere para la ejecución del Proyecto de Canalización Arroyo Don Diego.
TIPO DE CONTRATO:	Orden de Servicio
PRESUPUESTO OFICIAL:	DIEZ MILLONES NOVECIENTOS CUATRO MIL PESOS M/CTE (\$10.904.000)
CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:	CDP-000065 del 4 de Marzo de 2010.
FECHA Y HORA MÁXIMA PARA PRESENTAR LA PROPUESTA:	15 de Abril de 2010, a las 11:00 a.m.
LUGAR PARA LA PRESENTACION DE LA PROPUESTA	Dirección Jurídica de Edubar S.A. Carrera 46 No. 34 – 77 Piso 7º.
PERÍODO DE EVALUACIÓN:	Dentro de los dos (2) días hábiles, contados a partir de la fecha de entrega de las propuestas.
TRASLADO A LOS PROPONENTES Y OBSERVACIONES AL INFORME DE EVALUACIÓN:	Un (1) día hábil.
PLAZO PARA SUSCRIBIR DE LA ORDEN DE SERVICIOS:	Dentro de los dos (2) días hábiles, contados a partir de la decisión de contratación por parte de EDUBAR S.A.
PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO:	Treinta (30) días hábiles.
LUGAR PARA LA PRESENTACION DE LA PROPUESTA	Dirección Jurídica de Edubar S.A. Carrera 46 No. 34 – 77 Piso 7º.
FORMA DE PAGO:	EDUBAR S.A. cancelará el valor de la Orden de Servicios así: El Cien por Ciento (100%) del valor del contrato serán cancelados con la presentación de la factura correspondiente, acompañada del acta de recibo final de los avalúos y los peritajes de actividad económica a satisfacción de EDUBAR. Para tal efecto el acta de Recibo final será suscrita entre el Administrador del contrato y EL CONSULTOR. ANTICIPO: EDUBAR S.A. concederá al CONSULTOR un anticipo equivalente a Cincuenta por Ciento (50%) del valor del contrato. Este anticipo será amortizado en

Cra. 46 # 34-77 Piso 7 Tel.:3445359 - 3445323 Fax: 3445064 - www.edubar.com.co - info@edubar.com



Ciudad de oportunidades



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

	<p>forma definitiva con el pago único que haga EDUBAR. El anticipo será entregado al CONSULTOR por EDUBAR S.A. dentro de los ocho (8) días siguientes a la aprobación de la garantía única, previa radicación de la cuenta de cobro correspondiente y su giro no constituye condición previa para la iniciación del contrato. El anticipo no es un pago y estará sujeto a la concepción y requisitos que para el manejo del mismo establece la Ley 80 de 1.993.</p>
<p>MODALIDAD Y CONDICIONES DE LOS PRECIOS</p>	<p>La modalidad de los valores a ofertar es el de precio unitario. EL CONSULTOR cotizará el precio unitario para la elaboración de los avalúos y peritajes de actividad económica, el cual será fijo y firme y no sujeto a reajuste.</p>
<p>GARANTIAS</p>	<p>EL CONSULTOR se obligará a constituir a su costa y a favor de EDUBAR S.A., una garantía única de cumplimiento otorgada a través de una compañía de Seguros o entidad bancaria cuya póliza matriz esté aprobada por la Superintendencia Financiera que ampare los siguientes riesgos: 1.- Cumplimiento de las estipulaciones contractuales en cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total del contrato, con una vigencia igual al término de duración del presente contrato, más cuatro (4) meses más, prorrogable por términos iguales, en el caso de que sea prorrogado el presente contrato. 2.- Buen Manejo de Anticipo en cuantía equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los dineros entregados con tal carácter y con una vigencia igual al contrato, prorrogable hasta su amortización total.</p>

1. QUIENES PUEDEN PARTICIPAR

En el presente proceso de selección y bajo los parámetros establecidos en la Ley 80 de 1993, podrán participar todas las personas naturales o jurídicas, individualmente o en consorcio y/o uniones temporales, que tengan un objeto social o actividad comercial que les permita desarrollar el objeto de la presente invitación pública, y que no tengan incompatibilidades o inhabilidades de que trata los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007.

2. REGIMEN JURIDICO APLICABLE

A el presente proceso de selección le son aplicables los principios de la Constitución Política; el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública - Ley 80 de 1.993, la Ley 1150 de 2007 y sus Decretos reglamentarios en especial el Título I del Decreto 2474 de 2008 y el artículo 2º del Decreto 3576 de 2009, y el Manual de Contratación de Edubar S.A. ; y en lo no regulado particularmente se aplicarán las normas civiles y comerciales; las reglas previstas en esta invitación pública y documentos que se expidan con relación al presente proceso de selección.



**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

3. PREPARACION Y CONTENIDO DE LA PROPUESTA

Los oferentes deberán tener en cuenta en la preparación de sus propuestas los siguientes requisitos:

Las propuestas para la INVITACION PUBLICA No. 020-2010, deberán ser presentadas en original y una copia en dos sobres sellados y escrito a máquina o en forma legible. **Las ofertas deberán estar foliadas con carpetas protectoras o anillo o encuadernación.**

Los sobres deben contener exactamente la misma información, inclusive los anexos y/o documentos complementarios que contengan el original de la propuesta. Si existieren discrepancias entre los datos suministrados en el original y la copia prevalecerá la información suministrada en el original. Estas propuestas deben marcarse claramente indicando lo siguiente:

INVITACION PUBLICA No. 020-2010

OBJETO:

NOMBRE DEL PROPONENTE:

REPRESENTANTE LEGAL:

DIRECCION Y TELEFONO DEL PROPONENTE: _____

CORREO ELECTRONICO:

INDICACION DE LA PROPUESTA: ORIGINAL Y LA COPIA

FECHA:

La sección que contiene los formularios de la propuesta deberá llenarse de acuerdo con las instrucciones contenidas en los diferentes numerales de estos términos sin cambiar su redacción ni agregar comentarios, acompañándolo de los documentos que se soliciten. Si aparecen enmendaduras estas deberán estar refrendadas por la persona que suscribe la oferta.

Cada propuesta deberá contener el nombre y domicilio de la persona o personas proponentes y su firma acostumbrada, cédula de ciudadanía y RUT, lugar de expedición.

Las propuestas efectuadas por personas jurídicas deberán presentarse bajo su razón social y deben ser firmadas por su representante legal, funcionario o persona autorizada, con expresión del cargo o título del que suscribe la oferta, anexando la autorización para presentar la propuesta expedida por la junta de socios o directiva de la empresa, cuando a ello haya lugar.

Las propuestas deberán entregarse personalmente en el lugar, fecha y hora indicada oficialmente por EDUBAR S.A. No se admitirán propuestas enviadas por correo o por fax, así mismo no se recibirán propuestas ni documentos relacionados con la misma después de la hora y fecha de cierre especificada.

EDUBAR S.A. no se hará responsable de recibir una propuesta o de no abrirla en caso de que no sea correctamente dirigida, marcada o entregada como se especifica en la presente Invitación.

Las propuestas presentadas después de la hora de cierre no serán admitidas. El hecho de que un proponente se encuentre dentro de las instalaciones de EDUBAR S.A. no lo habilita para que se le reciba la propuesta después de la hora citada.

4. REQUISITOS MINIMOS HABILITANTES

Toda oferta debe cumplir con los siguientes requisitos mínimos para que pueda ser objeto de selección:



**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

- A.** Carta de presentación de la propuesta que debe ser firmada por el representante legal de la firma proponente. **Ver Anexo No. 1**
- B.** Cuando el proponente sea una persona jurídica, deberá presentar el original del Certificado de existencia y representación legal del proponente, expedida por la Cámara de Comercio del domicilio principal de los negocios del proponente. Cuando el proponente sea persona natural deberá presente el Certificado de Matricula Mercantil expedido por la Cámara de Comercio respectiva.
- C.** Declaración del proponente, bajo la gravedad de juramento, respecto a no encontrarse incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones indicadas en los artículos 8º y 9º de la ley 80 de 1993 y en el artículo 127 de la Constitución política y demás normas vigentes sobre la materia, como tampoco en ninguno de los eventos de prohibiciones especiales para contratar. **Ver Anexo No. 1**
- D.** Copia del Registro Único Tributario.
- E.** Fotocopia de la cédula de ciudadanía del proponente si es persona natural, y del representante legal en caso de que el proponente sea persona jurídica.
- F.** Certificación del Revisor Fiscal si lo hubiere o del Representante legal de la Empresa, donde conste que se encuentran al día en los pagos de las obligaciones parafiscales conforme lo establece el Artículo 50 de la Ley 789 de 2003.
- G.** Certificado de Antecedentes Disciplinarios vigente expedido por la Procuraduría General, el proponente es persona natural o del representante legal en caso de que el proponente sea persona jurídica.
- H.** Certificado de Antecedentes Fiscales vigente expedido por la Contraloría General de la Nación, si el proponente es persona natural o del representante legal en caso de que el proponente sea persona jurídica.
- I.** Certificado de Antecedentes Judiciales vigente expedido por el Departamento Administrativo de Seguridad - DAS, si el proponente es persona natural o del representante legal en caso de que el proponente sea persona jurídica.
- J.** Fotocopia de afiliación a los sistemas de seguridad Social (Salud y Pensiones si el proponente es persona natural.
- K.** En caso de que el proponente esté conformado por un Consorcio o Unión Temporal se deberá presentar el documento de constitución de conformidad con lo señalado en el presente numeral en la Nota No. 2 de la presente Invitación.
- L.** Diligenciar todos los ítems que conforman el formulario de cantidades y precios, de acuerdo con el Anexo No. 2 incluido en la presente invitación. El formulario de cantidades y precios deberán ser firmados por el representante legal del oferente en caso de ser una persona jurídica y por el oferente mismo en caso de ser una persona natural. **Ver Anexo No. 2.**
- M.** Experiencia del Proponente: El oferente deberá presentar certificaciones de experiencia de un (1) contrato ejecutado o en ejecución, cuyas condiciones sean iguales al objeto de la presente invitación pública o comprenda dentro de sus actividades, las que forman parte del contrato a celebrar.

NOTA No. 1: Las firmas que integren la Unión Temporal o el Consorcio deberán cumplir por separado con los requisitos mínimos correspondiente a los numerales B y C.

NOTA No. 2: CONSORCIO O UNIONES TEMPORALES: Se permite la unión de dos o más proponentes para que participen en forma conjunta y presenten propuesta ya sea a través de Consorcio o de Uniones Temporales. Los consorciados responderán solidariamente de todas y cada una de las obligaciones derivadas de la propuesta y del contrato.

Los proponentes indicarán sí su participación es a título de Consorcio o Unión Temporal, para tal efecto deberán presentar el documento constitutivo del acuerdo de consorcio, el que debe indicar como mínimo lo siguiente:

- La identificación de los empresarios que lo integran.
- El objeto
- La participación proporcional de los consorciados tanto en los ingresos provenientes de la entidad contratante como de los gastos y costos que sean necesarios.



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. EDUBAR S.A.

- La designación de la persona, que sea líder y representante del consorcio, con facultades para comprometer y obligar a todos los consorciados en el desarrollo de la ejecución del contrato y las demás facultades que se le otorguen.
- La responsabilidad solidaria de los integrantes ante la entidad contratante y terceros.
- La duración de acuerdo consorcial, la cual se extenderá hasta concluir las obligaciones que genera el contrato.
- Las pautas sobre el manejo de fondos que perciba el consorcio y la administración y disposición de los demás bienes que a cualquier título reciba de la entidad contratante.
- La manifestación de que los integrantes del consorcio o unión temporal, no forman sociedad ni asociación de carácter permanente para presentar propuesta o suscribir contrato, por lo que el cumplimiento del objeto del consorcio no limita las facultades o derechos de cada una de las partes para llevar a efecto sus propios negocios en forma independiente y en su particular beneficio.

Por lo menos una de las firmas que integren el Consorcio o Unión Temporal deberá cumplir con la totalidad de los requisitos mínimos señalados en la presente invitación.

NOTA: Los requisitos mínimos habilitantes serán verificados únicamente en el oferente que haya obtenido el mayor puntaje en la evaluación .

5. PROPUESTA ECONOMICA

El proponente deberá realizar su ofrecimiento económico teniendo en cuenta todas las actividades y costos en que deba incurrir para ejecutar el contrato, de acuerdo a lo establecido en la invitación pública.

Por consiguiente, deberá considerar, entre otros, los asuntos descritos en la presente invitación y otros costos directos e indirectos correspondientes a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Al formular el ofrecimiento económico se deben acatar las siguientes instrucciones:

- Ofrecimiento económico se debe expresar en pesos colombianos.
- IVA: En caso de que en la propuesta no se desglose y presente por separado el IVA, o no se precise si el ofrecimiento económico incluye o no el IVA, se entenderá que está incluido.
- Se debe considerar en los precios ofrecidos, todos los impuestos y contribuciones que se deriven de la celebración y ejecución del contrato.

6. EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

Los requisitos mínimos habilitantes serán verificados únicamente en el oferente que haya obtenido el mayor puntaje en la evaluación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto 3576 de 2.009, EDUBAR S.A. procederá a determinar el puntaje de cada una de las ofertas, de acuerdo con los criterios establecidos en esta invitación pública.

Las propuestas serán revisadas en la parte económica por el Director del Área Administrativa y Financiera y los requisitos de habilitación por parte de un funcionario de la Dirección Jurídica de Eubar S.A.

Una vez identificada la oferta con el puntaje más alto, procederá a verificar los requisitos mínimos habilitantes. Si la Oferta no los cumple, se podrá contratar con el oferente que se ubique en el segundo lugar, previa verificación de los requisitos mínimos habilitantes. En caso de que éste tampoco cumpla se repetirá el proceso de selección.

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. EDUBAR S.A.

Se celebrará el contrato con aquella oferta que obtenga el puntaje más alto y cumpla con los requisitos mínimos habilitantes establecidos en esta invitación pública.

Para determina el cumplimiento de los requisitos habilitantes, Edubar dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 10 del Decreto 2474 de 2.008.

En todo caso la Propuesta más favorable para la entidad será aquella oferta con el precio más bajo, siempre que se encuentre en condiciones de mercado y satisfaga las necesidades de la empresa.

7. PUBLICACIÓN DEL INFORME DE EVALUACIÓN Y PRESENTACIÓN DE OBSERVACIONES

Los Informes de evaluación de las propuestas se publicarán al día siguiente hábil del día en que se realiza la evaluación; en la página web de EDUBAR www.edubar.com.co en el link INVITACIONES PUBLICAS No. 020-2010, y permanecerán en la Dirección Jurídica de la entidad, por un término de (1) días hábil para que los oferentes presenten las observaciones que estimen pertinentes.

Los proponentes no podrán complementar, adicionar, modificar o mejorar sus propuestas durante el plazo para la presentación de observaciones al informe de evaluación.

EDUBAR S.A. considerará las observaciones presentadas (en caso que se presenten) y como resultado de la presente contratación, se publicará una carta de aceptación a la oferta presente el mayor puntaje y sea admisible, con fundamento en lo prescrito en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios, en especial, el Decreto 3576 de 2009 y demás normas que adicionen, modifiquen o reglamenten la materia y será con el proponente que EDUBAR S.A. celebrará el contrato.

8. CRITERIOS DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

EDUBAR S.A. calificará la propuesta económica presentada por los oferentes , asignándoles puntaje teniendo en cuenta los siguientes factores de evaluación:

PROPUESTA ECONÓMICA: - 1000 Puntos:

La propuesta más económica, obtendrá un puntaje de **1000 puntos**. A los demás se les asignará un puntaje en forma proporcional descendente, para lo cual se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{PUNTAJE} = \frac{\text{Precio mínimo ofrecido}}{\text{Precio de la propuesta en estudio}} \times 1000$$

La oferta económica que haya obtenido el mayor puntaje se procederá a verificar el cumplimiento de los requisitos mínimos habilitantes. En el evento en que la oferta cumpla con los requisitos mínimos habilitantes se procederá a contratar con ésta. En caso que éste no cumpla con los requisitos habilitantes exigidos, se podrá contratar con el oferente que se ubique en el segundo lugar en la evaluación realizada, previa verificación de sus calidades habilitantes. En caso de que éste tampoco cumpla se repetirá el proceso de selección.

9. FACTOR DE DESEMPATE

En el evento de que se presentara un empate entre dos o más proponentes, EDUBAR procederá a la definición de un ganador teniendo en cuenta lo siguiente:

- Se requerirá a los empatados para que presenten una nueva propuesta económica.
- Si aún persistiera el empate, la adjudicación se definirá por el sistema de sorteo, para lo cual utilizarán balotas con presencia de los oferentes empatados.



**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

10. PUBLICIDAD

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2º del Dec reto 3576 de 2009, serán publicados en la pagina web de EDUBAR S.A. www.edubar.com.co, los estudios previos, la invitación pública, el informe del menor precio, el informe de verificación de requisitos habilitantes y la carta de aceptación.

11. CAUSALES PARA NO ADJUDICAR

Será motivo para No adjudicar, la ocurrencia de cualquiera de los siguientes eventos:

- a. Cuando el oferente se encuentre incurso en alguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad establecida en la Ley 80 de 1993, así como en las demás disposiciones legales vigentes.
- b. Cuando el oferente modifique las condiciones técnicas establecidas en el Anexo 2 de la OFERTA ECONOMICA.
- c. Cuando la propuesta presentada no cumpla con los documentos habilitantes establecidos en la presente invitación pública.
- d. Cuando la propuesta sea presentada por personas jurídicamente incapaces para obligarse, o que no cumplan todas las calidades y condiciones de participación indicadas en la ley y en la presente invitación.
- e. Cuando para este mismo proceso se presenten varias propuestas por el mismo oferente, por sí o por interpuesta persona.
- f. Cuando los documentos presentados por el oferente contengan información que de cualquier manera no corresponda a la realidad, caso en el cual se iniciaran las acciones correspondientes, si a ello hubiere lugar.
- g. Cuando la propuesta se presente en forma extemporánea, o en lugares distintos al previsto en esta invitación.
- h. Cuando no se soporte el valor ofrecido por parte del oferente de conformidad con lo establecido en el artículo 13 del Decreto 2474 de 2008.
- i. Cuando la oferta sea presentada en una moneda diferente a pesos colombianos.
- j. Los demás casos expresamente establecidos en la presente invitación y en la normatividad vigente.



**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

**ANEXOS
ANEXO No. 1.**

CARTA DE PRESENTACION DE LA PROPUESTA

Barranquilla, de 2010.

Señores
EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. - EDUBAR S.A.
Carrera 46 No. 34-77 Piso 7º
Ciudad

REF: INVITACIÓN PÚBLICA No. 020-2010

En respuesta a la Invitación Pública de la referencia,, identificado con la cédula de ciudadanía No., actuando en mi calidad de de la sociedad denominada, domiciliada en, me permito someter a EDUBAR S.A. la propuesta que esta empresa formula, de acuerdo con las condiciones que EDUBAR tiene determinadas, tal como se detalla en la invitación.

Así mismo, en nombre de la sociedad que represento, DECLARO:

Que la compañía....., será la que suscriba con EDUBAR S.A., bajo se exclusiva responsabilidad, el contrato, en caso de salir favorecida en la contratación.

Que la propuesta estará vigente por el término de un (1) mes a partir de la fecha máxima para presentar la oferta.

Que he estudiado cuidadosamente los documentos de esta contratación y acepto todos los requisitos en ellos contenidos.

Que he revisado detenidamente la propuesta y no contiene ningún error. No obstante lo anterior, si en la documentación de la propuesta se incluye información que signifique una desviación no declarada, me obligo a cumplir con lo especificado en la Invitación Pública.

Que renuncio a cualquier reclamo por ignorancia o errónea interpretación de los documentos de esta contratación. Que la información dada en los documentos anexos incluidos en esta propuesta me obliga y garantizo la veracidad de las informaciones dadas en la propuesta.

Que por haber tenido todas las oportunidades para ello, conocemos plenamente los riesgos que se pueden producir en la ejecución del contrato y hemos tomado nota cuidadosa de sus características y de las condiciones que puedan afectar la prestación del servicio, en consecuencia, renunciamos a cualquier controversia posterior derivada de una posible información incorrecta

Que no nos encontramos incurso en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad de que trata los artículos 8º y 9º de la Ley 80 de 1993 y el artículo 18 de la Ley 1150 de 2007, para contratar con EDUBAR S.A. Aseguramos conocer todos los requisitos legales y administrativos para la contratación, así como también los documentos de la propuesta y estamos enterados del alcance solicitado y del contenido de las especificaciones.

Que me comprometo a presentar los documentos requeridos para la suscripción del contrato, a suscribir el mismo y a efectuar los trámites para su legalización y ejecución. Así mismo me comprometo a ejecutar el objeto contractual de acuerdo con los documentos que hacen parte del presente proceso de selección, así como los del contrato y los precios de esta propuesta.

VALOR TOTAL DE LA PROPUESTA:	\$
PLAZO PARA LA EJECUCIÓN DE LA ORDEN DE SERVICIOS:	
VALIDEZ DE LA PROPUESTA:	Un (1) mes

Me permito informar que las comunicaciones relativas a este proceso de selección las recibiré en la Dirección Jurídica de Edubar S.A., en la Carrera 46 No. 34-77 Piso 7º.

Cordialmente,

EL PROPONENTE (Nombre, Firma y Sello)

Nombre:
C.C. No.:

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

Cargo:
Dirección:
Teléfono:
Email:

ANEXO No. 2

Formulario de Precios

FORMULARIO DE CANTIDADES Y PRECIOS					
DESCRIPCIÓN	CANTIDAD ESTIMADA	VALOR UNITARIO (SIN IVA)	VALOR TOTAL	IVA	VALOR TOTAL CON IVA
AVALUOS PREDIOS	21				
PERITAJES DE ACTIVIDAD ECONOMICA	4				
VALOR TOTAL					\$10.904.000

Para los efectos de la presente oferta económica declaro que:

1. Las condiciones técnicas establecidas en la descripción cumple con lo requerido en la invitación y contiene lo mínimo que necesita la Entidad para satisfacer servicio, objeto del presente proceso de invitación pública.
2. El valor aquí ofertado incluye todos los gastos, costos, derechos, impuestos, tasas y demás contribuciones que se causen con ocasión de la presentación de la oferta, suscripción y ejecución de la orden de servicios, de acuerdo con las normas legales vigentes, ya que estos se entienden por cuenta de la empresa que represento.

Nombre y Firma del Representante Legal

Cra. 46 # 34-77 Piso 7 Tel.:3445359 - 3445323 Fax: 3445064 - www.edubar.com.co - info@edubar.com



Ciudad de oportunidades



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

ANEXO No.3

ESPECIFICACIONES TECNICAS

La Empresa de Desarrollo de Barranquilla y La Región Caribe S.A. EDUBAR S.A. requiere la Contratación de los servicios de una firma Consultora para la realización de avalúos comerciales y peritajes de actividades económicas en los predios requeridos para la ejecución del Proyecto de Canalización Arroyo Don Diego

ALCANCE DE LA CONTRATACIÓN: El alcance del objeto de la presente orden de servicios, comprende la realización de un número estimado de veintiún (21) avalúos comerciales y cuatro (4) peritajes de actividades económicas, en los predios requeridos para la ejecución del Proyecto de Canalización Arroyo Don Diego", de acuerdo a las actividades señaladas en los documentos: a) "Términos para entregar los Avalúos Proyecto Canalización Arroyo Don Diego" y b) Términos para entregar los Peritajes de Actividades Económicas Proyecto Canalización Arroyo Don Diego", ambos elaborados por la Unidad de Reasentamiento y Adquisición Predial, de fecha ocho (8) de abril de 2010.

**TERMINOS PARA ENTREGAR LOS AVALÚOS
PROYECTO CANALIZACION ARROYO DON DIEGO.**

INTRODUCCIÓN

El procedimiento regulado en este documento obedece a los parámetros establecidos en la ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC 762 de 1998 y 620 del 2008, y aquellas normas complementarias relacionadas con el tema de avalúos.

1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL PROYECTO:

El objeto consiste en la ELABORACIÓN DEL AVALÚO PARA LA COMPRA DE 21 PREDIOS REQUERIDOS PARA EL PROYECTO DE CANALIZACION ARROYO DON DIEGO, ENTRE LAS CALLES 17 Y 18 Y CARRERAS 11 Y 12", a precio unitario fijo de conformidad con lo establecido en este documento.

Se describe como el proceso Técnico a seguir para la ejecución del trabajo de elaboración de los avalúos, las siguientes actividades: Actividad de Campo; Actividad de Investigación.

1.1.1 METODOLOGÍA:

La metodología para la elaboración de los avalúos se ajustará a los presentes términos de referencia y a las disposiciones contenidas en las siguientes normas: Ley 388 de 1997, Decreto 2150 de 1995, Decreto 1420 de 1998, Resolución IGAC 762 de 1998 y Resolución 620 de 2008.

Se fijarán las zonas geofísicas en un plano escala 1:10000, teniendo en cuenta la cartografía disponible, las planchas de restitución del IGAC, las fotografías aéreas, con base en esta documentación se realizará un reconocimiento general en la zona, con el propósito de complementar los datos y vías públicas, topografía, clase de tierra, y analizar los diversos



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. EDUBAR S.A.

factores que puedan influir en la nivelación primaria de precios, tales como usos actuales de terreno, sistemas de comunicación. Durante el reconocimiento de los predios, deberá realizarse un registro fotográfico que permitan identificar las características más importantes de los predios, los cuales permitirían sustentar posteriormente el avalúo.

Se debe adjuntar al avalúo la metodología y el desarrollo de las mismas con el fin de establecer los valores unitarios del mismo.

1.1.2 ACTIVIDAD DE CAMPO

Mediante visita a cada predio el perito evaluador deberá realizar el estudio, investigación y análisis del sector para determinar el avalúo; sus principales labores a realizar en campo son las siguientes:

- a) Investigación de ofertas en el sector
- b) Características físicas del sector (accesibilidad, calidad del suelo, etc)
- c) Estado, condiciones físicas, zonas de invasión y dest inación del inmueble
- d) Tipo de construcción y su concordancia con la norma urbanística del inmueble.
- e) Estado de las vías
- f) Topografía
- g) Infraestructura de servicios públicos (redes de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, gas natural).

1.2.3. ACTIVIDAD DE INVESTIGACION

Mediante un proceso investigativo el perito evaluador deberá consultar con las entidades competentes los documentos que permitan el desarrollo del objeto del contrato y sus principales labores a realizar son las siguientes:

- a. Establecer la norma urbanística vigente que regula el desarrollo del inmueble o si cuenta con resoluciones y licencias de construcción aprobadas, de lo que deberá quedar constancia en el avalúo.
- b. Verificar la clasificación del suelo a que corresponde el inmueble objeto de avalúo.
- c. Determinar, presentar e incluir dentro del avalúo aquellos factores que influyen de manera directa en el valor del inmueble (Rondas de Arroyo servidumbres, humedales, reglamento de propiedad horizontal, obras de infraestructura, etc.). Los análisis se incluirán en los estudios entregados por EDUBAR S.A
- d. Sustentar la diferencia de valores que se presenten entre el avalúo catastral y el avalúo comercial objeto del contrato.

1.1.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Elaborar el avalúo correspondiente a cada inmueble teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, la Ley 388 de 1997, la Resolución 762 de 1998 y 620 del 2008, y demás normas que regulan la materia, así como los lineamientos establecidos en el presente documento.

- a) Entregar a EDUBAR S.A. dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la entrega de los soportes, los Informes Técnicos de Avalúo, en el formato aprobado por la entidad (original y copia), firmados por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador.
- b) Asistir a las reuniones programadas por EDUBAR S.A., relacionadas con el objeto de la contratación.
- c) Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo, en virtud de lo cual, efectuará las revisiones o modificaciones al informe de avalúo cuando EDUBAR S.A. así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el decreto 1420 de 1998.
- d) Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado.



**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

- e) Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de esta en su ejecución.

1.1.5 INFORMES DEL CONTRATISTA

1.1.5.1 INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DE AVALÚO

Por cada registro topográfico entregado por el perito evaluador a EDUBAR S.A., deberá entregar un informe técnico de avalúo elaborado con base en los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998, especialmente en los artículos 22 y 30, conforme al formato presentado por el contratista y aprobado por EDUBAR S.A., en original y copia, firmado por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador, consignando entre otros aspectos los siguientes:

- a). Valor total y por metro cuadrado de terreno y construcción, discriminado los valores de las áreas requeridas y los sobrantes.
- b). Norma urbanística aplicada.
- c). Uso del inmueble.
- d). Estratificación socioeconómica del bien.
- e). Altura permitida y ejecutable.
- f). Área de terreno requerida para la obra.
- g). Área de construcción requerida para la obra, discriminándola de acuerdo a lo establecido en el Registro Topográfico.
- h). Área sobrante de terreno
- i). Área sobrante de construcción, discriminándola de acuerdo a lo establecido en el Registro topográfico.
- j). Valor de Reposición de construcción (fachadas), si es el caso.
- k). Otras (muro de cerramiento, cimentaciones, ubicación con relación a la ronda de arroyo, etc.)
- l). Servicios públicos
- m). Fotografías del predio tanto internas como externas, mínimo cuatro (4), (una de ellas de la fachada, identificando altura).
- n). Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.
- o) Metodología utilizada en el avalúo y sustentación de la misma.

Para efectos de la reposición de que trata el literal J, deberá el contratista determinar mediante un estudio técnico, del cual dejará constancia dentro del avalúo, que el predio no se verá afectado estructuralmente con el retiro de la parte requerida y que las obras de adecuación que se proyecten permitirán su uso y destinación de acuerdo a la norma, o en su defecto, que el mismo debe ser adquirido totalmente.

Adicionalmente para las obras de adecuación que hace referencia el Decreto 1420 de 1998, deberá determinar e incorporar en el valor del avalúo el costo de dichas obras.

Igualmente se deben incluir los costos de las obras de adecuación, de tal forma que se garantice la funcionalidad del predio, según la actividad que viene desarrollando.

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, DEBERÁ EL PERITO AVALUADOR ANEXAR A CADA INFORME TÉCNICO Y EN LA MISMA FECHA, COMO SOPORTE DEL AVALÚO REALIZADO, LA EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA, LOS VALORES DE REFERENCIA, LAS FUENTES Y LOS CÁLCULOS RESPECTIVOS DE SER EL CASO, teniendo en cuenta, de acuerdo con el Decreto 1420/98, factores como la reglamentación urbanística municipal o Distrital vigente, licencias aprobadas, uso y destinación económica del inmueble, si se trata de propiedad horizontal, las diferentes características de terreno, tamaño, forma y diversidad de construcciones, así como el costo para la adecuación de remanentes.

EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. EDUBAR S.A.

Cuando el avalúo emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse procesamiento estadístico a que se refiere el inciso 9 del art. 9 de la Resolución IGAC 620 del 2008.

1.1.5.2 INFORME GENERAL DEL SECTOR

Los informes Técnicos Individuales serán acompañados en todo caso y como requisito necesario para su recepción en EDUBAR S.A., por el respectivo informe general del sector.

Los sectores se determinarán teniendo en cuenta, entre otros, la similitud de norma urbanística, tipología de construcciones, estratificación económica, etc.

Cada informe de sector deberá contener como mínimo:

- a. La información básica acerca de los parámetros utilizados en la delimitación del sector.
- b. Presentación y explicación de las metodologías utilizadas para determinar los valores a los predios del sector.
- c. Análisis de los datos aplicados en las metodologías utilizadas.
- d. Resumen sobre las actividades realizadas.
- e. Fotografías del sector.

En caso de utilizarse los mismos valores de referencia, fuentes y cálculos para varios o todos los inmuebles del mismo sector, valdrá como soporte de los respectivos avalúos individuales la explicación de la metodología aplicada contenida en el informe general del sector, siempre que así se mencione en los dos informes.

1.2.5.3 INFORME DE ESTUDIO COMPARATIVO

Deberá el contratista efectuar un análisis comparativo de valores entre los avalúos catastrales y el avalúo comercial de los inmuebles objeto del contrato, exponiendo las razones de la tendencia que arroje la comparación, el cual se entregará debidamente soportado en la misma fecha de radicación del respectivo informe general del sector.

1.2.5.4. FICHA PREDIAL

EL PERITO AVALUADOR DEBERÁ PRESENTAR CON LOS INFORMES ANTERIORES, UN INFORME (FICHA PREDIAL) EN EXCEL, IMPRESO Y EN MEDIO MAGNÉTICO, CON LA SIGUIENTE INFORMACIÓN:

- a). Nombre del propietario
- b). Dirección del inmueble
- c). Registro topográfico
- d). Área en metros cuadrados de terreno (en reserva y sobrante).
- e). Área en metros cuadrados de la construcción (en reserva y sobrante).
- f). Área en metros cuadrados de enramadas (en reserva y sobrante).
- g). Área en metros cuadrados de zona dura (en reserva y sobrante).
- h). Área en metros cuadrados de otras áreas (en reserva y sobrante).
- i). Valor unitario de cada uno de los ítems anteriores.
- j). Valor total (en reserva y sobrante).
- k). Valor total de cada inmueble.

Elaboró: Ángela Arévalo/ - Unidad de Adquisición Predial y Reasentamiento.
Fecha: Abril 8 del 2010.

TERMINOS PARA ENTREGAR LOS PERITAJES DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS PROYECTO "CANALIZACION ARROYO DON DIEGO"

INTRODUCCIÓN

El procedimiento regulado en este documento obedece a los parámetros establecidos en la ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 y principalmente por el Decreto 465 de 2008 y aquellas normas complementarias relacionadas con el tema de avalúos.

Compilación Plan de Ordenamiento Territorial POT, compilado mediante Decreto 0404 de 2008, dispone que para la renovación de algunos sectores de Barranquilla, se utilicen las herramientas mencionados en la Ley 388 de 1997, como es el mecanismo de Adquisición de predios.

Como pilar importante en el desarrollo del reasentamiento, se encuentra la citada Ley 388 de 1997, cuyos objetivos se centran en armonizar y actualizar las disposiciones de la Ley 9ª de 1989, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la Constitución Política, consagrando como principios del ordenamiento territorial la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, y elevándolo a la categoría de función pública para el cumplimiento de fines tales, como posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

El Decreto 0404 de 2008 el cual adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla en su Artículo 336, establece el concepto de Reasentamiento y dispuso lo siguiente: "El Plan de Reasentamiento consiste en un conjunto de acciones y actividades coordinadas para lograr la reubicación de la población que debe desplazarse hacia otro sitio de la ciudad, cercano o lejano del original, por estar asentadas en las zonas objeto de intervención, bien sea por alto riesgo no mitigable, por la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana, provisión de espacios públicos urbanos, ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial, con el fin de restablecerles los niveles de vida previos. Las acciones y actividades incluyen la identificación y evaluación de las condiciones técnicas, sociales, legales y económicas de las familias, el traslado a otro sitio de la ciudad que ofrezca viviendas dignas y seguras, propendiendo por la integración social y económica que garantice el bienestar de las familias y la protección y rehabilitación de las zonas intervenidas".

De igual forma el Artículo 337 del Decreto 0404 de 2007 establece: "Condiciones previas para el diseño del Plan de Reasentamiento: Las entidades que desarrollen actividades y proyectos definidos en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que impliquen traslados de población, deben incluir en cada uno de los proyectos a desarrollar, los costos de la formulación y de ejecución del Plan de Gestión Social, tanto para la población receptora, como de la población que siga residiendo en el área de influencia, toda entidad que desarrolle un proyecto de traslado deberá desarrollar los estudios de impactos socioeconómicos que permitan determinar las características y evaluar los que se generan a los grupos humanos, e implicar las variables estadísticas del momento mismo de la intervención debido a la variación de la población".

De esta manera para poder restablecer los niveles de vida de la población a desplazar es necesario valorar tanto el predio como las actividades económicas que se desarrollan en él.



**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

En este sentido se hace necesario determinar los valores a reconocer por la pérdida de la actividad económica de acuerdo con los parámetros establecidos en las normas que regulan la materia.

1. DESCRIPCIÓN Y ALCANCE DEL PROYECTO:

El objeto consiste en la elaboración de los peritajes de actividades económicas, que se desarrollan en algunos de los predios requeridos para la ejecución del proyecto "CANALIZACION ARROYO DON DIEGO", a precio unitario fijo de conformidad con lo establecido en este documento.

Se describe como el proceso Técnico a seguir para la ejecución del trabajo de elaboración de los peritajes, las siguientes actividades: Actividad de Campo; Actividad de Investigación.

1.1.3 METODOLOGÍA:

La metodología para la elaboración de los peritajes se ajustará a los presentes términos de referencia y a las disposiciones contenidas en las siguientes normas: Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 y principalmente por el Decreto 465 de 2008 y las Resoluciones de Edubar S.A. sobre esta materia.

Se visitarán los predios y se confrontarán los datos suministrados por las Unidades Sociales (U.S.) en las fichas socioeconómicas, con el fin de determinar la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses. Durante el reconocimiento de los predios, deberá realizarse un registro fotográfico que permita identificar las características más importantes de los negocios, los cuales permitirían sustentar posteriormente el avalúo.

Se debe adjuntar al avalúo la metodología y el desarrollo de las mismas con el fin de establecer los valores del mismo.

1.1.4 ACTIVIDAD DE CAMPO

Mediante visita a cada predio el perito evaluador deberá realizar el estudio, investigación y análisis, además deberá basarse en la información que se investigue en negocios de las mismas características, para determinar el peritaje; sus principales labores a realizar en campo son las siguientes:

- a) Confrontar la información documental con la visita al negocio.
- b) Características físicas del negocio (accesibilidad, afluencia de público)
- c) Fotografías del negocio (del local, la mercancía o insumos utilizados para el desarrollo de la actividad económica etc.)

1.1.3. ACTIVIDAD DE INVESTIGACION

Mediante un proceso investigativo el perito evaluador deberá consultar con las entidades competentes los documentos que permitan el desarrollo del objeto del contrato y sus principales labores a realizar son las siguientes:

- a. Verificar que la información entregada por Edubar S.A. es la necesaria de acuerdo con el marco jurídico para la entrega de los peritajes de las actividades económicas.
- b. Analizar los Estados Financieros (Balance y Estado de Resultados) del año inmediatamente anterior a la fecha de de la presente solicitud, debidamente firmados por contador público o revisor fiscal adjuntando fotocopia de la Tarjeta Profesional y el representante legal del establecimiento de comercio.
- c. Informar sobre ingresos, egresos y utilidades, así como rotación de la mercancía en periodos definidos (mensual, trimestral, semestral o anualmente), verificación de los impuestos de ICA y el IVA, así como la declaración de renta del año inmediatamente



EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A. EDUBAR S.A.

anterior a la solicitud de los documentos efectuada por parte del EDUBAR S.A, cuando sea sujeto pasivo de dichos impuestos.

- d. Solicitar por escrito a EDUBAR S.A la información faltante.
- e. Solicitar a otras entidades o terceros los documentos que crea necesarios con el fin de poder establecer la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses.

1.1.4 OBJETIVOS ESPECIFICOS

Elaborar el peritaje correspondiente a cada negocio teniendo en cuenta lo establecido en el decreto 1420 de 1998, la Ley 388 de 1997, la Resolución 620 de 2008 y principalmente por el Decreto 465 de 2008 y las Resoluciones de Eubar S.A. que regulan la materia, así como los lineamientos establecidos en el presente documento.

- a. Entregar a EDUBAR S.A. dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la firma del acta de inicio, los Peritajes de la actividad económica, en el formato aprobado por la entidad (original y copia), firmados por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador.
- b. Asistir a las reuniones programadas por EDUBAR S.A., relacionadas con el objeto de la contratación.
- c. Entregar los informes solicitados por la entidad.
- d. Velar por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en la elaboración del avalúo, en virtud de lo cual, efectuará las revisiones o modificaciones al informe de avalúo cuando EDUBAR S.A. así lo requiera mediante comunicación escrita indicando claramente los motivos de dicha solicitud, de conformidad con el Decreto 1420 de 1.998.
- e. Desarrollar todas las actividades de campo y de investigación relacionadas en este documento.
- f. Garantizar que el personal encargado de la ejecución del presente contrato se encuentre debidamente capacitado.
- g. Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por cuenta de ésta, en su ejecución.

1.1.5 INFORMES DEL CONTRATISTA

1.1.5.1 INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DE AVALÚO

Por cada negocio o actividad económica entregada por el perito evaluador a EDUBAR S.A., deberá entregar un peritaje de actividad económica elaborado con base en los parámetros establecidos en las normas enunciadas, conforme al formato presentado por el contratista y aprobado por EDUBAR S.A., en original y copia, firmado por el representante legal de la firma evaluadora y el perito evaluador, consignando entre otros aspectos los siguientes:

- a). Documento peritaje de actividad económica.
- b). Fotografías de la actividad económica.
- c). Documentos soportes entregados por Eubar S.A.
- d). Documentos solicitados por el perito evaluador (cuando sea necesario).
- e). Metodología utilizada para determinar la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses en el avalúo y sustentación de la misma.
- f). Observaciones y/o recomendaciones, en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.

El contratista en su actividad de investigación, deberá consultar y aportar los documentos solicitados por él y que resulten necesarios para la determinación de la utilidad neta promedio mensual de los últimos doce (12) meses

Además de lo mencionado en el párrafo anterior, DEBERÁ EL PERITO AVALUADOR ANEXAR A CADA INFORME TÉCNICO Y EN LA MISMA FECHA, COMO SOPORTE DEL AVALÚO REALIZADO, LA EXPLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA UTILIZADA, LOS VALORES DE REFERENCIA, LAS FUENTES Y LOS CÁLCULOS RESPECTIVOS DE SER EL CASO, teniendo en cuenta, de acuerdo



**EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE BARRANQUILLA Y LA REGION CARIBE S.A.
EDUBAR S.A.**

con el decreto 1420/98, factores como la reglamentación urbanística municipal o Distrital vigente, licencias aprobadas, uso y destinación económica del inmueble.

ELABORO: Unidad de Reasentamiento y Adquisición Predial, de EDUBAR S.A.
FECHA: Abril 8 de 2010.

Cra. 46 # 34-77 Piso 7 Tel.:3445359 - 3445323 Fax: 3445064 - www.edubar.com.co - info@edubar.com



Ciudad de oportunidades



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario