

**DATOS BÁSICOS**

Estudio Previo No. **521** Fecha Solicitud 21/10/2016  
Tipo de Operación: 1305  
Sucursal: 01 SEDE PPAL CARRERA 7 No. 32 - 12  
Descripción: SERVICIO DE AVALÚO CONTABLE, COMERCIO Y DE RECONSTRUCCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL ICFES

**DETALLE ESTUDIO PREVIO**

**DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN**

Mediante la Ley 1314 de 2009 y sus decretos reglamentarios, el Gobierno estableció que las Empresas en Colombia deben Implementar y realizar la convergencia de las normas Contables Locales con las Normas Internacionales NIIF/IFRS (Normas internacionales de información financiera), bajo esta óptica, y teniendo en cuenta la necesidad de tener contabilidades en las que se dé cuenta de manera comprensiva de todos los activos bajo valores reales, de acuerdo a la dinámica actual y a los plazos establecidos por la Contaduría General de la Nación, es necesario, realizar el avalúo anual de los bienes inmuebles, pues esto permite tener información financiera comprensible, transparente y útil para la toma de decisiones.

Sumado a lo anterior, la Institución debe mantener la razonabilidad de los activos fijos y mostrar una realidad económica acorde a las exigencias técnicas contables. Por otro lado, el régimen de contabilidad pública asume como obligatoriedad la actualización de los saldos de los bienes a fin de establecer el estado de funcionalidad de los mismos y su valor a precio de mercado.

De igual manera para efectos de la venta de bienes inmuebles, en atención a la resolución 450 de 2010 que reglamenta el proceso de baja de bienes propiedad del ICFES, conforme a lo establecido en el Capítulo II, Artículo Sexto, Parágrafo Primero, que establece que "El avalúo de los bienes será un trámite obligatorio en los casos en que los bienes vayan a ser objeto de venta; en concordancia con el manual de contratación del ICFES, y el comité será el responsable de verificar previamente su cumplimiento" y el Parágrafo segundo que establece que "El avalúo de los bienes estará a cargo de peritos especializados de acuerdo con la clase de bien..."; por lo cual es necesario realizar avalúo de los bienes inmuebles, para el efecto de determinar el valor comercial y contable, lo cual a su vez, concuerda con lo estipulado en el DECRETO 734 DE 2012, que establece que es necesario contar con avalúo vigente (1 año) expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o por una persona natural o jurídica de carácter privado que se encuentre registrada en el Registro Nacional de Avaluadores. (Artículo 3.4.2.6.1. Arrendamiento y adquisición de inmuebles).

Por lo anterior y con el fin de recaudar la información necesaria para soportar las decisiones del comité de bienes, y habiéndole considerado la posibilidad de vender algunos bienes inmuebles, junto con las cargas legales que imponen las normas contables, se hace necesario conocer el estado y valor comercial de los inmuebles del ICFES.

Efectuado el análisis del futuro contrato, se determinó que corresponde a la modalidad de selección por contratación directa. La mencionada modalidad de selección procede para la celebración de contratos de prestación de servicios técnicos con valores inferiores a 100 SMMLV, según el artículo 11, literal c) numeral i) del Manual de Contratación del ICFES (Acuerdo 006 de 2015), que establece: "cuando el valor del bien obra o servicio por contratarse sea igual o inferior a cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 SMLMV)". El cual encuentra fundamento en el artículo 13 de la Ley 1150 de 2007. En observancia de lo consagrado en los artículos 209 y 267 de la Constitución Política de Colombia. Teniendo en cuenta que se trata de una contratación directa, se solicitó específicamente cotización a diferentes empresas del sector y se seleccionó a la empresa UNILONJAS, considerando que producto del estudio de mercado, es la opción acorde con el presupuesto de contratación y además goza de la experiencia y las calidades especiales para desarrollar el servicio a contratar.

OBJETO

Contratar la prestación de servicios para el avalúo contable, comercial y de reconstrucción de los bienes inmuebles propiedad del Instituto para la actualización del ICFES de acuerdo con las especificaciones técnicas y los aspectos requeridos.

Alcance del objeto:

Los bienes inmuebles de propiedad del Instituto que serán objeto de estudio para la determinación del valor actual de sus avalúos contables, comerciales y de reconstrucción (bienes inmuebles), se describen a continuación con sus características físicas y de ubicación:

1. Inmueble principal. Dirección Calle 17 No. 3 40 Ciudad: Bogotá, D. C. Edificio de 10 pisos Lote de 49 m x 49 m aprox. Altura: 30 m. Aproximadamente Área de construcción: 6.864 m Uso comercial.
2. Local 1. Dirección: Carrera 3 No. 17 23 Ciudad: Bogotá, D. C. Área: 66 m aprox. Uso comercial.
3. Local 2. Dirección: Carrera 3 No. 17 31 Ciudad: Bogotá, D. C. Área: 65 m aprox. Uso comercial
4. Oficinas. Dirección: Calle 19 No. 6 68 Edificio Ángel Ciudad: Bogotá, D. C. Oficina 404 con área de 168 m aprox. Oficina 405 con área de 34 m aprox. Oficina 1700 con área de 554 m aprox. Oficina 1800 con área de 561 m aprox. Uso comercial

*[Handwritten signature]*



ESTUDIOS PREVIOS

Código: G3.2.F11  
 Versión: 1  
 Página: 3

ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN Y/O SERVICIO

El entregable debe contener el valor de avalúos contables, comerciales, y de reconstrucción (bienes inmuebles), adicionalmente el informe deberá contener como mínimo la siguiente información:

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
2. Identificación y descripción de los bienes evaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
3. Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en los casos que sea necesario, comentarios relacionados con la estructura.
4. Información jurídica y de titulación para inmuebles. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
5. Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
6. Descripción de servicios e infraestructura
7. Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto, etc.
8. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
9. Las cantidades en que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
10. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
11. Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
12. Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
13. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron
14. Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
15. Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las formulas, valores y resultados obtenidos en las diferentes metodologías durante la estimación del precio.
16. Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.
17. La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
18. Avalúo comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el evaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos.
19. Avalúo contable. El valor que debe reflejar el bien en las cuentas contables del Instituto, tomando en consideración el tiempo de uso y su depreciación.
20. Valor de reconstrucción (caso edificios). Se refiere al costo en que debería incurrir el ICFES si se requiriera reconstruir el inmueble (incluir el valor de los terrenos) por otro de igual o de similares características y que cumpla con la misma función, especialmente para efecto de actualización de su valor en las sumas aseguradas por el Programa de Seguros institucional.
21. Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
22. Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.

Nota: Los entregables deben ser presentados en medio digital e impreso.

**OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**

Durante la ejecución del contrato el CONTRATISTA se obliga para con el ICFES a:

1. Preparar la realización de avalúo de forma imparcial, por escrito y medio magnético, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comparables, de forma transparente, expresando todas las limitaciones y posibles fuentes de error, revelando todos los supuestos que se hayan tenido en cuenta que permita verificar los cálculos que soporten los resultados intermedios y el final.
2. Practicar el avalúo con peritos de comprobada idoneidad profesional, solvencia moral e independencia.
3. Presentar el avalúo contable, comercial y de reconstrucción de los bienes inmuebles como producto requerido conforme a lo establecido en el anexo técnico.
4. Guardar absoluta confidencialidad, reserva y prudencia acerca del contenido de la información de los documentos a los cuales llegará a tener acceso, por razón de la prestación del servicio, lo que implica que dicha información y documentos NO podrá ser divulgada a persona alguna, sin autorización del ICFES, salvo que lo requiera una autoridad competente.
5. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho; en caso de presentarse las citadas situaciones el CONTRATISTA deberá informar al ICFES para que se adopten las medidas necesarias.
6. Coordinar con las personas que adelanten el avalúo la debida elaboración de éste con base en las instrucciones impartidas por el instituto, con relación a las prioridades establecidas.
7. Atender las solicitudes de revisión de avalúo conforme al artículo 14 del decreto 1420 de 1998.
8. Atender los requerimientos de las autoridades de control con relación al proceso de elaboración del avalúo.
9. Solicitar oportunamente por medio escrito los documentos o información necesaria para prestar el servicio.
10. Presentar la factura cumpliendo con todos los requisitos fiscales, legales y administrativos correspondientes, acompañada del certificado de cumplimiento de pago seguridad social y aportes parafiscales, firmado por el revisor fiscal o representante legal.
11. Las demás obligaciones que se deriven de la propuesta y de la naturaleza del objeto del contrato.

## IDENTIFICACIÓN, VALORACIÓN, DISTRIBUCIÓN

Los riesgos implícitos para el ICFES en la ejecución del presente contrato son:

1. Baja calidad o demora en la entrega de los productos del contrato.
2. Divulgación no autorizada de información.
3. Afectación de los intereses o actividades del ICFES por terminación anticipada del contrato por parte del contratista.

La forma de mitigar los riesgos identificados.:

1. Estipulación de cláusula penal por valor de 10% del valor total de contrato.
2. Estipulación de cláusula penal de apremio por valor de 0.5% diario del valor total del contrato por cada día de retraso sin que acumulados excedan el 10% del valor total del contrato.
3. Estipulación como causal de terminación unilateral del contrato de parte del ICFES el incumplimiento de parte del contratista de las obligaciones contractuales.
4. Fijar en el clausulado un término mínimo de antelación de 15 días calendario para la terminación anticipada y unilateral del contrato por cualquiera de las partes.
5. Solicitar al contratista la constitución de una garantía a favor del ICFES emitida por un banco, compañía de seguros o sociedad fiduciaria legalmente establecidos en Colombia, para amparar:
  - a. De cumplimiento: Deberá garantizar el cumplimiento general del contrato por el 10% del valor del mismo, por una vigencia que cubra el plazo del contrato y 4 meses más.
  - b. Calidad. Deberá garantizar la calidad general del contrato por el 10% del valor del mismo, con una vigencia que cubra el plazo del contrato y cuatro meses más

## SUPERVISOR

La supervisión para la correcta ejecución del Contrato estará a cargo del Subdirector de Abastecimiento y Servicios Generales del ICFES o por la persona designada por el ordenador del gasto del ICFES.

## OBLIGACIONES DEL ICFES

El ICFES durante la ejecución del contrato, se obliga para con EL CONTRATISTA a:

1. Exigir la entrega oportuna del avalúo contable, comercial y de reconstrucción conforme a las especificaciones técnicas.
2. Revisar y verificar el cumplimiento de las obligaciones.
3. Expedir previa verificación de cumplimiento de los requisitos de ley, la constancia de recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato, una vez ejecutado el cumplimiento del objeto del contrato.
4. Facilitar al contratista la información necesaria y suficiente para desarrollar el objeto en los tiempos y forma prevista.
5. Velar por el estricto cumplimiento del objeto contractual y de las obligaciones suscritas.
6. Pagar cumplidamente los valores pactados como contraprestación de los servicios pactados, previo recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato. 7) Cumplir con las demás obligaciones inherentes al contrato.

## ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

Estudio de mercado

VALOR Y FORMA DE PAGO

El presupuesto de mercado se fijó de acuerdo con el Estudio de mercado realizado y la cotización recibida por parte de la empresa UNILONJAS, la prestación del servicio tendrá un costo de Ocho millones ciento veinte mil (\$8.120.000).

EL ICFES cancelará al CONTRATISTA el valor del contrato una vez recibidos los entregables o productos, previa presentación de la factura donde debe registrar el servicio prestado y la certificación de recibo a satisfacción del supervisor del contrato. El ICFES realizará el pago dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la presentación de la Factura o documento equivalente, del informe de ejecución por parte del contratista, los avalúos de cada inmueble (impreso y digital), la certificación de recibo a satisfacción suscrita por el Supervisor del Contrato. PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos del pago, además de la factura, EL CONTRATISTA debe presentar certificación de recibo a satisfacción suscrita por el Supervisor del Contrato y el documento que acredite el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral. El pago se realizará siempre que se hayan presentado todos los documentos requeridos; las demoras que se presenten por estos conceptos serán responsabilidad del CONTRATISTA y no tendrá por ello derecho al pago de intereses o compensación de ninguna naturaleza. PARÁGRAFO SEGUNDO: Los pagos a que se obliga el ICFES se realizarán dentro de los VEINTE siguientes al cumplimiento los requisitos exigidos en la presente cláusula, y quedan subordinados al Programa Anual de Caja (PAC).

PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo único de ejecución del presente contrato será hasta de 15 días calendario, contados a partir de su perfeccionamiento y legalización. La ejecución se iniciará de conformidad con lo indicado en la Cláusula que corresponde al perfeccionamiento y legalización.

Producto	Nombre	Cantidad Solicitada	Precio Mercado	Total	Entrega				
					No Entrega	No Días	Cantidad	Fecha	Saldo
211110024	Servicios de Avalúo de bienes muebles e inmuebles	1	8120000	8120000					

**RESPONSABLES**

ELABORÓ ÁREA TÉCNICA	REVISÓ ÁREA TÉCNICA
Nombre SEBASTIÁN SALAZAR GUTIERREZ	Nombre ANDRÉS MANCIPE GONZÁLEZ
Firma 	Firma 