

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 1 de 3

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

Marco Jurídico

Mediante el Decreto 4165 de 3 de noviembre de 2011, “*Por el cual se cambia la naturaleza jurídica, cambia de denominación y se fijan otras disposiciones del Instituto Nacional de Concesiones – INCO*”, artículo 1, se cambia la naturaleza jurídica y denominación del Instituto Nacional de Concesiones de establecimiento público a Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del orden Nacional, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa, financiera y técnica, que se denominará Agencia Nacional de Infraestructura, adscrita al Ministerio de Transporte. El artículo tercero del mismo Decreto establece que el objeto de la Agencia Nacional de infraestructura será: “... *planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público- Privada –APP, para el diseño, construcción, mantenimiento, operación, administración y/o explotación de la infraestructura pública de transporte en todos sus modos y de los servicios conexos o relacionados y el desarrollo de proyectos de asociación público privada para otro tipo infraestructura pública cuando así lo determine expresamente el Gobierno Nacional respecto de infraestructuras semejantes a las enunciadas en este artículo, dentro del respeto a las normas que regulan la distribución de funciones y competencias y su asignación*”.

Que el artículo 4 del Decreto 4165 de 2011 establece, entre otras, como funciones generales de la Agencia Nacional de Infraestructura las siguientes:

(...)

6. *Elaborar los estudios y adelantar las acciones necesarias para recopilar la información de carácter predial, ambiental y social requerida para una efectiva estructuración y gestión de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público Privada a su cargo.*

9. *Coordinar y gestionar, directa o indirectamente, la obtención de licencias y permisos, la negociación y adquisición de predios y la realización de las acciones requeridas en el desarrollo de los proyectos de concesión u otras formas de Asociación Público Privada a su cargo.*

10. *Adelantar los procesos de expropiación administrativa o instaurar las acciones judiciales para la expropiación, cuando no sea posible la enajenación voluntaria de los inmuebles requeridos para la ejecución de los proyectos a su cargo.*

Que dentro de las funciones de la Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno, se establecen, entre otras, las siguientes:

(...)

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 2 de 3

11. Definir los requerimientos de adquisición predial, manejo ambiental y social de los proyectos con anterioridad al inicio de los proyectos de contratación. (...)

12. Establecer metodologías y estrategias de manejo, y dirigir y/o supervisar la gestión social, predial y ambiental en cumplimiento de los contratos, permisos y licencias, incluidos los procesos de expropiación que se requieran en el desarrollo de los proyectos a cargo de la Agencia.

Que en el artículo vigésimo sexto de la Resolución No. 493 del 10 de septiembre de 2012 "Por medio de la cual se crean nuevamente unos Grupos Internos de Trabajo en las diferentes dependencias de la estructura orgánica de la Agencia Nacional de Infraestructura, se determinan sus funciones y las de sus Coordinadores y se adoptan otras determinaciones sobre la materia", se establecen las siguientes funciones del Grupo Interno de Trabajo Predial:

(...)

2. Verificar el cumplimiento de los cronogramas establecidos para la gestión predial de las concesiones y otras formas de asociación público privada, adelantada por la entidad directa o indirectamente.

3. Evaluar el avance de la gestión predial y proponer las medidas preventivas y correctivas necesarias para el cumplimiento de los compromisos establecidos con los concesionarios y las interventorías.

4. Evaluar y verificar la información relacionada con la gestión predial con el fin de llevar un control permanente sobre el avance de las negociaciones y generar las alarmas requeridas, teniendo en cuenta los cronogramas establecidos. (...)

Que el artículo vigésimo séptimo de la Resolución ANI No. 493 del 10 de septiembre de 2012, establece como funciones del Coordinador del Grupo Interno de Trabajo Predial, entre otras, las siguientes:

(...)

4. Desarrollar la gestión predial de los contratos de concesión y otras formas de asociación público privada, adelantada por la Entidad directa o indirectamente, para verificar que el cronograma de adquisición de predios sea coherente con el cronograma de obras y se atiendan las prioridades establecidas por la Agencia.

6. Evaluar el avance de la gestión predial para identificar las dificultades, establecer las prioridades, responsables y acciones a seguir, a fin de que se adopten las medidas preventivas y

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 3 de 3

correctivas necesarias para el cumplimiento de los compromisos establecidos con los concesionarios y las interventorías.

7. Evaluar y verificar la información relacionada con la gestión predial con el fin de llevar un control permanente sobre el avance de las negociaciones y generar las alarmas requeridas, teniendo en cuenta los cronogramas establecidos.

Que el artículo 34. ADQUISICIONES DE PREDIOS de la Ley 105 de 1993 establece que:

En la adquisición de predios para la construcción de obras de infraestructura de transporte, la entidad estatal concedente podrá delegar esta función, en el concesionario o en un tercero. Los predios adquiridos figurarán a nombre de la entidad.

Que en desarrollo de lo anterior, y en el marco de las obligaciones prediales establecidas en los contratos de concesión, la Agencia Nacional de Infraestructura ha delegado en los concesionarios la aplicación del Decreto 1420 de 1998 "Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-Ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos".

Que en su Capítulo Primero, Disposiciones Generales, artículos 3, 4, 8, 9, 10 y 11, el citado Decreto establece que:

Artículo 3: La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Artículo 4: La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1 de este Decreto.

Artículo 8º. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

Artículo 9º. Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 4 de 3

Artículo 10. Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los evaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus evaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los evaluadores, los derechos y deberes de estos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los evaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

Artículo 11°. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

Que en su Capítulo Tercero, Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos, artículos 12, 14, 15, 16, 17, 18 y 19, el citado Decreto establece que:

Artículo 12°. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

- 1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, La cual designará para el efecto uno de los peritos privados o evaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.*
- 2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.*

Parágrafo.- Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

Artículo 14°. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este Decreto, así como las lonjas y los evaluadores no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 5 de 3

Artículo 15°. La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión

Artículo 16°. Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el valúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

Artículo 17°. Corresponde a la entidad y al perito que realizó el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1°. - Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2°. - El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

Artículo 18°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este Decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

Artículo 19°. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Que en su Capítulo Cuarto, De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos, artículos 20, 21, 22, 24, 25 y 26, el citado Decreto establece que:

Artículo 20°. - El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y las personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo,

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 6 de 3

especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Artículo 21º.- Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.
2. La destinación económica del inmueble.
3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.
4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.
5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.
6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.
7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comprables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada, también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.
8. La estratificación socioeconómica del bien

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 7 de 3

Artículo 22º.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
3. Las obras adicionales o complementarias existentes
4. La edad de los materiales
5. El estado de conservación física
6. La vida útil económica y técnica remanente
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad
2. La densidad del cultivo

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 8 de 3

3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo

4. El estado fitosanitario

5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

Artículo 24°. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este Decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

Artículo 25°. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente Decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

Artículo 26°. Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

Que la Resolución 620 de 2010 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", establece en sus artículos 6, 30, 34, 35 y 36, lo siguiente:

ARTÍCULO 6. ETAPAS PARA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 9 de 3

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el evaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatar en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas, se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien, excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

ARTÍCULO 30. Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente, deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 10 de 3

ARTÍCULO 34. REVISIÓN DE LOS AVALÚOS. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

ARTÍCULO 35. IMPUGNACIÓN. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

ARTÍCULO 36. Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

PARÁGRAFO. El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

Que la Ley 1673 del 19 de julio de 2013 "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones", la cual según el artículo 39 de la misma, entra a regir seis (6) meses después de su publicación, establece:

Artículo 1°. Objeto. La presente ley tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los evaluadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores o al Estado. Igualmente la presente ley propende por el reconocimiento general de la actividad de los evaluadores. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado colombiano.

Artículo 2°. Ámbito de Aplicación. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, quienes actúen como evaluadores, valuadores, tasadores y demás términos que se asimilen a estos utilizados en Colombia, se regirán exclusivamente por esta ley y aquellas normas que la desarrollen o la complementen, para buscar la organización y unificación normativa de la actividad del evaluador, en busca de la seguridad jurídica y los mecanismos de protección de la valuación.

Artículo 4°. Desempeño de las Actividades del Evaluador. El evaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 11 de 3

d) El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros;

Artículo 5°. Registro Abierto de Avaluadores. Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas "RAA" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

Artículo 6°. Inscripción y requisitos. La inscripción como evaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores. Para ser inscrito como evaluador deberán llenarse los siguientes requisitos por esta ley:

a) Acreditar en la especialidad que lo requiera:

(i) formación académica a través de uno o más programas académicos debidamente reconocidos por el Ministerio de Educación Nacional que cubran: (a) teoría del valor, (b) economía y finanzas generales y las aplicadas a los bienes a evaluar, (c) conocimientos jurídicos generales y los específicos aplicables a los bienes a evaluar, (d) las ciencias o artes generales y las aplicadas a las características y propiedades - intrínsecas de los bienes a evaluar, (e) de las metodologías generales de valuación y las específicas de los bienes a evaluar, (d) métodos matemáticos y cuantitativos para la valuación de los bienes y (e) en la correcta utilización de los instrumentos de medición utilizados para la identificación o caracterización de los bienes a evaluar, o

(ii) Demostrar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el parágrafo 1° del presente artículo;

b) Indicar datos de contacto físico y electrónico para efectos de notificaciones. Corresponde al Avaluador mantener actualizada esta información.

Parágrafo 1°. Régimen de transición. Por única vez y dentro de un periodo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha en que quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio, los nacionales o los extranjeros autorizados por esta ley que a la fecha de expedición de la presente ley se dedican a la actividad del evaluador podrán inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores sin necesidad de presentar prueba de la formación académica exigida en este artículo, acreditando: (i) certificado de persona emitido por entidad de evaluación de la conformidad acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC) bajo la norma ISO 17024 y autorizado por una Entidad Reconocida de Autorregulación, y (ii) experiencia

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 12 de 3

suficiente, comprobada y comprobable mediante, avalúos realizados y certificaciones laborales de por lo menos un (1) año anteriores a la presentación de los documentos.

Parágrafo 2°. Las instituciones de educación superior o las instituciones de educación para el trabajo y el desarrollo humano deberán expedir los títulos académicos y las certificaciones de aptitud profesional, según el caso y de acuerdo con la ley, que demuestren la adecuada formación académica de la persona natural que solicita su inscripción como evaluador en el Registro Abierto de Evaluadores.

Artículo 7°. Territorio. El evaluador inscrito ante el Registro Abierto de Evaluadores podrá ejercer su actividad en todo el territorio nacional.

Artículo 8°. Inhabilidades, impedimentos e incompatibilidades. Los evaluadores que realicen avalúos con destino a procesos judiciales o administrativos, o cuando sus avalúos vayan a hacer parte de las declaraciones y soportes que las personas y entidades realicen ante cualquier autoridad del Estado, tendrán las mismas obligaciones que los funcionarios públicos y se les aplicará en su totalidad las inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en la normatividad que regule la materia. Lo anterior, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil a que hubiere lugar conforme a las leyes colombianas y los requisitos, inhabilidades, impedimentos, incompatibilidades, contempladas en otras normas legales.

Artículo 9°. Ejercicio ilegal de la actividad del evaluador por persona no inscrita. Ejercer ilegalmente la actividad del evaluador será considerado como simulación de investidura o cargo y será sancionado penalmente en la forma descrita por el artículo 426 de la Ley 599 de 2000; Actualmente ejercerá ilegalmente la actividad de evaluador, la persona que sin cumplir los requisitos previstos en esta ley, practique cualquier acto comprendido en el ejercicio de esta actividad.

En igual infracción incurrirá la persona que, mediante avisos, propaganda, anuncios o en cualquier otra forma, actúe, se anuncie o se presente como evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente ley o cuando indique ser miembro de alguna Lonja de Propiedad Raíz o agremiación de evaluadores sin serlo.

También incurre en ejercicio ilegal de la actividad, el evaluador, que estando debidamente inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores, ejerza la actividad estando suspendida o cancelada su inscripción al Registro Abierto de Evaluadores, o cuando dentro de procesos judiciales desempeñe su función sin estar debidamente autorizado por el funcionario competente.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 13 de 3

Estas violaciones serán sancionadas por la Superintendencia de Industria y Comercio, sin perjuicio de las sanciones penales y civiles aplicables.

Artículo 12. De los evaluadores extranjeros. Podrán inscribirse como evaluadores los extranjeros domiciliados en Colombia, cuando exista la obligación internacional para ello, de conformidad con los tratados suscritos por el Gobierno colombiano, en materia de comercio y/o prestación de servicios, y cumplan con los requisitos exigidos para los nacionales colombianos. El extranjero deberá convalidar los títulos académicos que pretenda utilizar para su inscripción.

Lo mismo aplicará a lo evaluadores extranjeros en los estudios, que pretendan participar en cálculos, asesorías y demás trabajos relacionados con el ejercicio de la actividad de evaluador, en el sector público o privado.

Artículo 14. Deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores. Son deberes generales del evaluador inscrito en el Registro Abierto de Evaluadores los siguientes:

- a) Cumplir con los requerimientos, citaciones y demás diligencias que formule u ordene la Entidad Reconocida de Autorregulación o cualquiera de sus seccionales;*
- b) Cuidar y custodiar los bienes, valores, documentación e información que por razón del ejercicio de su actividad, se le hayan encomendado o a los cuales tenga acceso;*
- c) Denunciar los delitos, contravenciones y faltas contra este Código de Ética, de que tuviere conocimiento con ocasión del ejercicio de su actividad, aportando toda la información y pruebas que tuviere en su poder, ante la Entidad Reconocida de Autorregulación y/o Seccionales;*
- d) Respetar y hacer respetar todas las disposiciones legales y reglamentarias que incidan en actos de esta actividad;*
- e) Velar por el prestigio de esta actividad;*
- f) Obrar con la mayor prudencia y diligencia cuando se emitan conceptos sobre las actuaciones de los demás evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores;*
- g) Respetar y reconocer la propiedad intelectual de los demás evaluadores inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores sobre sus valuaciones y proyectos;*
- h) Los demás deberes incluidos en la presente ley y los indicados en todas las normas legales y técnicas relacionados con el ejercicio de la valuación.*

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 14 de 3

Artículo 15. Deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general. Son deberes de Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores para con sus clientes y el público en general:

a) Dedicar toda su aptitud y atender con la mayor diligencia y probidad, los asuntos encargados por su cliente;

b) Mantener el secreto y reserva, respecto de toda circunstancia relacionada con el cliente y con los trabajos que para él se realizan, salvo autorización escrita previa del cliente, obligación legal de revelarla o cuando el bien avaluado se vaya a pagar con dineros públicos, salvo que correspondan los gastos reservados legalmente;

c) El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, que dirija el cumplimiento de contratos entre sus clientes y terceras personas, es ante todo asesor y guardián de los intereses de sus clientes, pero en ningún caso le es lícito actuar en perjuicio de aquellos terceros.

Parágrafo. Los deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en sus actuaciones contractuales, se regirá por lo establecido en la legislación vigente en esa materia.

Artículo 16. De los deberes del Avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones. Son deberes del avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en los concursos o licitaciones:

El avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que haya actuado como asesor de la parte contratante en un concurso o licitación deberá abstenerse de intervenir directa o indirectamente en las tareas requeridas para el desarrollo del trabajo que dio lugar al mismo, salvo que su intervención estuviese establecida en las bases del concurso o licitación.

Parágrafo. Para efectos de los concursos, los avaluadores inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores se ceñirán a lo preceptuado en la legislación vigente.

Artículo 17. Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades que afectan el ejercicio. Incurrirá en faltas al Régimen de Inhabilidades e Incompatibilidades y por lo tanto se le podrá imponer las sanciones a que se refiere la presente ley, todo aquel avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores que:

a) Actúe simultáneamente como representante o asesor de más de una empresa que desarrolle idénticas actividades y en un mismo tema, sin expreso consentimiento y autorización de las mismas para tal actuación;

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 15 de 3

b) En ejercicio de sus actividades públicas o privadas hubiese intervenido en determinado asunto, no podrán luego actuar o asesorar directa o indirectamente a la parte contraria en la misma cuestión;

c) Intervenga como perito o actúe en cuestiones que comprendan las inhabilidades e incompatibilidades generales de ley.

Artículo 20. Sanciones aplicables. La Entidad Reconocida de Autorregulación podrá sancionar a los especialistas responsables de la comisión de faltas disciplinarias con:

a) Amonestación escrita;

b) Suspensión en el ejercicio de la actividad de valuación hasta por tres (3) años en la primera falta y si es recurrente o reincidente o la falta lo amerita, de manera definitiva;

c) Cancelación de la inscripción al Registro Abierto de Artículo 21. Posesión en cargos, suscripción de contratos o realización de dictámenes técnicos que impliquen el ejercicio de la actividad de evaluador. Para utilizar el título de evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, tomar posesión de un cargo de naturaleza pública o privada, participar en licitaciones, emitir dictámenes sobre aspectos técnicos de valuación ante organismos estatales o ante personas naturales o jurídicas de derecho privado, y demás actividades cuyo objeto implique el ejercicio de la actividad de evaluador en cualquiera de sus especialidades, se debe exigir la presentación en original o mediante mecanismo digital, del documento que acredita la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

Artículo 22. Dictámenes periciales. El cargo o la función de perito, cuando el dictamen comprenda cuestiones técnicas de valuación, se encomendará al evaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en los términos de la presente ley y cuya especialidad corresponda a la materia objeto del dictamen.

Artículo 23. Obligación de Autorregulación. Quienes realicen la actividad de evaluador están obligados a inscribirse en el Registro Abierto de Avaluadores, lo que conlleva la obligación de cumplir con las normas de autorregulación de la actividad en los términos del presente capítulo. Estas obligaciones deberán atenderse a través de cuerpos especializados para tal fin, establecidos dentro de las Entidades Reconocidas de Autorregulación. La obligación de autorregulación e inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores es independiente del derecho de asociación a las Entidades Reconocidas de Autorregulación.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 16 de 3

Parágrafo 1°. Lo dispuesto en el presente artículo, se aplicará a la persona natural que desarrolle la actividad de evaluador que esté registrado en el Registro Abierto de Avaluadores, sin perjuicio de las sanciones que se puedan derivar de la violación de las normas legales propias de su profesión, las cuales seguirán siendo investigadas y sancionadas por los Consejos Profesionales o las entidades de control competentes, según sea el caso.

Parágrafo 2°. La obligación de registro inicial ante el Registro Abierto de Avaluadores, deberá realizarse dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes contados a partir de la fecha en quede en firme la resolución de reconocimiento de la primera Entidad Reconocida de Autorregulación por la Superintendencia de Industria y Comercio.

Artículo 36. Intervención del Estado en el Sector Inmobiliario. El Estado intervendrá en la economía, a través del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, con el fin de buscar la formalización, productividad y la sana competencia en el sector inmobiliario. Para ello, la obligación de autorregulación de las personas naturales involucradas en este sector de la economía, los requisitos para el ejercicio de la actividad inmobiliaria por personas naturales y los de las Entidades Reconocidas de Autorregulación serán los mismos establecidos en la presente ley.

Marco Técnico

- a. Que la adquisición de los predios requeridos en los proyectos de concesión constituye un proceso fundamental para el desarrollo de las obras de los proyectos, ya sea que se obtenga su disponibilidad a través de la enajenación voluntaria directa o de la expropiación judicial o administrativa.
- b. Que los buenos resultados de un proceso de adquisición dependen fundamentalmente de contar con insumos prediales de calidad y de la implementación de una enajenación o expropiación conforme a las normas establecidas, las directrices técnicas y sociales y los cronogramas de obra establecidos.
- c. Que la adquisición debe estar acompañado de un proceso social y de desempeño institucional que incorpore las condiciones en las que se encuentran los predios, los propietarios, los moradores y los arrendatarios de los predios, entre otros asuntos en la valoración de los terrenos, la infraestructura, mejoras y cultivos.
- d. Que la delegación de la gestión predial al **CONCESIONARIO** busca implementar procesos de calidad, eficiencia y efectividad en la adquisición de predios, que permitan conforme al cronograma de obra contractual, contar oportunamente con la disponibilidad física y jurídica de las áreas necesarias para la ejecución de las obras.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 17 de 3

- e. Que si bien es cierto el desarrollo de la gestión predial ha sido delegada en los concesionarios, es decir la elaboración de los insumos prediales (fichas prediales, fichas sociales, estudios de títulos y avalúos comerciales corporativos) y la enajenación voluntaria y/o la expropiación, también es obligación contractual de la entidad adelantar el control y seguimiento de las obligaciones prediales del concesionario, dentro de las que se encuentran la de verificar que los avalúos comerciales corporativos hayan sido realizados con el cumplimiento no solo de las directrices técnicas establecidas en el contrato y el apéndice predial, sino conforme a la normatividad establecida en el Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2010.
- f. Que sin subestimar la importancia de los demás insumos prediales, es evidente que la valoración de los predios obtenida como resultado de la elaboración de los avalúos comerciales corporativos, constituye un elemento fundamental para que los propietarios manifiesten su voluntad de enajenar el predio oportunamente, pues una debida valoración con todos los soportes y justificaciones del caso, corresponderá a las características físicas y socio económicas del predio, interpretándose así por el propietario como un valor justo.
- g. Que tal como lo establece la Ley, la elaboración de los avalúos comerciales le corresponde al INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI o la entidad o gremio que haga sus veces, razón por la cual el buen resultado del producto depende que estas entidades especializadas cumplan con la normatividad y dentro de ella, especialmente con la aplicación de las metodologías establecidas para la valoración de los predios.
- h. Que es indudable que no contar con avalúos metodológicamente bien elaborados, constituye una de las razones que limitan el desarrollo del proceso de adquisición por la vía de la enajenación, motivo por el cual el concesionario debe velar para que los avalúos sean bien elaborados y como tal, deben adelantar un control de calidad sobre el trabajo de las Lonjas y los Gremios.
- i. Que aun existiendo una obligación del concesionario, con su consecuente responsabilidad y riesgo, lo anterior no exime a la Agencia Nacional de Infraestructura de adelantar de manera directa, una verificación de los avalúos comerciales corporativos, de tal forma que, sin entrar a compartir los riesgos del concesionario, pueda velar institucionalmente por la debida aplicación de la normatividad vigente en avalúos comerciales y consecuentemente con el debido uso de los recursos asignados en el contrato de concesión para la adquisición de los predios.
- j. Que de otra parte, en cumplimiento de las obligaciones contractuales y específicamente en lo referente a la distribución de los riesgos prediales establecidos, los concesionarios han estado fondeando en las cuentas de predios de las fiducias y en calidad de deuda, los recursos necesarios para continuar con el proceso de adquisición de los predios.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 18 de 3

- k. Que igualmente, en cumplimiento de obligaciones del contrato, le corresponde a la Agencia Nacional de Infraestructura reconocerle a los concesionarios los valores fondeados, previa verificación de que los recursos hayan sido ejecutados en el marco de un proceso de adquisición bien desarrollado técnica y legalmente, dentro del cual los avalúos comerciales corporativos constituyen un insumo de significativa importancia y determinación.
- l. Que le corresponde entonces a la entidad velar por el desarrollo de un debido proceso de adquisición de predios, sea por la vía de la enajenación voluntaria o la expropiación y porque la valoración dada a los predios esté acorde no solamente con las condiciones físicas y socio económicas de los predios, sino con la aplicación de las metodologías permitidas que garantizan que el valor plasmado en el certificado de avalúo constituye un valor técnico, legal y justo del predio a adquirir, garantizando así la debida inversión de los recursos y la garantía de que los predios hayan sido adquiridos conforme a las normas y las directrices técnicas.
- m. Que por lo anterior se hace necesaria la verificación específica y/o aleatoria de un determinado número de avalúos comerciales corporativos en proyectos de concesión que hoy en día son prioritarios para el cumplimiento de las metas físicas establecidas por el Gobierno Nacional.
- n. Que no existe capacidad operativa y logística por parte de la entidad para adelantar dicho trabajo de verificación de los avalúos comerciales corporativos.
- o. Que en ese sentido, es necesario contratar a una entidad especializada para que adelante la verificación técnica y legal de un número determinado de avalúos comerciales corporativos.

Históricamente los avalúos comerciales que se han utilizado en la adquisición de los predios requeridos para el desarrollo de los proyectos de infraestructura de carácter nacional han sido elaborados por LONJAS, en razón a que son entidades gremiales o cuerpos colegiados que para el cumplimiento de su trabajo aplican el criterio, conocimiento y experiencia de más de un perito, permitiendo así un mayor soporte técnico y normativo de los avalúos y mayor calidad y transparencia. Lo anterior se traduce en la obtención de un valor en el avalúo en directa relación con las características y condiciones del terreno, infraestructura, mejoras y cultivos presentes en el mismo, lo que genera mayor confianza y credibilidad en los propietarios y por lo mismo en el logro de disponer oportunamente de los predios para la ejecución del proyecto. De otra parte, la entidad siempre tiene la garantía que la LONJA como empresa debidamente constituida, asume conforme a la ley, a través de su representante legal, la responsabilidad por la calidad de los avalúos elaborados.

Para el caso del presente objeto contractual se justifica que la contratación se adelante con personas jurídicas, por las siguientes razones, además de las anteriormente expuestas: (a) el alcance del trabajo a cumplir el cual requiere de una metodología, logística y operatividad muy importante, (b) la verificación se hará de avalúos comerciales corporativos elaborados por personas jurídicas, (c) la trascendencia de los

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 19 de 3

resultados respecto a las obligaciones contractuales de los concesionarios y el debido proceso de adquisición predial, (d) la presencia de un comité que evaluará el trabajo de los peritos en cada verificación, (e) la magnitud del trabajo que exige la presencia de un grupo de peritos que bajo la coordinación de un comité y un director, deben trabajar con un volumen significativo de avalúos de varios proyectos, y f) el previo conocimiento del personal idóneo que va a realizar el trabajo.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES

2.1. OBJETO:

EL CONTRATISTA se obliga para con la Agencia Nacional de Infraestructura a realizar la verificación técnica y legal y la tasación de Avalúos Comerciales Corporativos elaborados por los concesionarios para la adquisición de predios requeridos en los diferentes proyectos de concesión de la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA que actualmente se encuentran en ejecución, conforme a la normatividad vigente sobre la materia y las obligaciones contractuales establecidas en los contratos de concesión.

2.2. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS O ALCANCE DEL OBJETO:

EL CONTRATISTA desarrollará el objeto contractual y se compromete para con la Agencia a cumplir las siguientes actividades:

Obligaciones Generales

1. Ejecutar las actividades necesarias para el desarrollo del contrato bajo criterios de legalidad, transparencia, economía, eficiencia, eficacia y demás principios de la contratación administrativa, teniendo especial cuidado de cumplir a cabalidad con las actividades encomendadas de acuerdo con los parámetros establecidos por el ordenamiento jurídico colombiano.
2. Gestionar las soluciones de los inconvenientes que se presenten para lograr el normal desarrollo de las actividades para la verificación de los avalúos comerciales corporativos y las establecidas en el contrato, e informar oportunamente sobre situaciones excepcionales para lograr apoyo por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura.
3. Desarrollar el trabajo con imparcialidad, considerando individualmente cada avalúo, presentando un informe por escrito, mediante impresión física y en el formato digital que se requiera (Word, Excel, pdf), basándose en los criterios objetivos establecidos en las normas legales vigentes, así como lo dispuesto en el Decreto 422 del 8 de marzo de 2000 y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el caso de los bienes inmuebles.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 20 de 3

4. Propender en todo momento por su imparcialidad, razón por la cual deberá dar aviso de cualquier circunstancia que de conformidad con las normas legales vigentes pueda constituir conflicto de interés, inhabilidad o incompatibilidad con los intereses de la ANI.
5. Procesar la información detallada de las actividades en los formatos que para el efecto se establezcan, a fin de llevar un control permanente sobre su avance.
6. Presentar un informe quincenal de gestión, detallando las actividades específicas ejecutadas y adjuntando los soportes documentales pertinentes y necesarios. Así mismo, entregará informes de gestión en cualquier momento en que le sean requeridos.
7. Asistir a las reuniones que el supervisor del contrato programe para analizar los diferentes aspectos técnicos, jurídicos y administrativos para llevar un adecuado control al desarrollo, ejecución y cumplimiento del contrato. Se evaluarán previamente los informes y las actividades que se vayan realizando y los demás aspectos a que haya lugar.
8. Responder por la buena calidad de los trabajos y procedimientos utilizados en ejecución de las actividades, así como por la debida vigilancia, custodia y manejo de los procesos y documentos puestos a su cargo, velando por el cumplimiento de los procedimientos establecidos con relación al trámite y organización documental hasta su archivo definitivo.
9. Responder por la calidad de las actuaciones a su cargo, obteniendo el apoyo de expertos en otras áreas cuando lo considere necesario para, bajo su responsabilidad, garantizar el cabal cumplimiento de la gestión a su cargo.
10. Guardar la debida confidencialidad y reserva sobre la información y documentos que por razón de este contrato llegare a conocer.
11. Disponer para la ejecución del contrato la totalidad del equipo humano ofrecido y aprobado por la ANI, que será de exclusiva cuenta y riesgo del contratista. Igualmente, será de su responsabilidad el pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás inherentes a que haya lugar. La ANI no adquiere ninguna relación civil o laboral con los trabajadores del Consultor.
12. El CONTRATISTA se obliga a contar con las oficinas, dotación y todos los equipos necesarios para ejecutar adecuadamente el objeto contractual.
13. Disponer como mínimo del siguiente recurso humano principal para la ejecución del objeto del contrato, el cual será verificado por la Entidad como requisito previo para la suscripción del acta de inicio.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 21 de 3

Equipo de trabajo principal

Cantidad	Cargo	Profesión	Experiencia General	Experiencia Específica
1	Director de Proyecto	Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Topográfica, Ingeniería Catastral y Geodesta, Economía o Agronomía	Mínimo diez (10) años de experiencia en la elaboración o verificación de avalúos comerciales de bienes inmuebles	Mínimo seis (6) años de experiencia en la elaboración o verificación de avalúos comerciales urbanos y rurales para entidades estatales
3	Comité Técnico	Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Topográfica, Ingeniería Catastral y Geodesta, Economía o Agronomía	Mínimo diez (10) años de experiencia en la elaboración o verificación de avalúos comerciales de bienes inmuebles	Mínimo ocho (8) años de experiencia en la elaboración o verificación de avalúos comerciales urbanos y rurales para entidades estatales
8	Avaluadores.	Arquitectura, Ingeniería Civil, Ingeniería Topográfica, Ingeniería Catastral y Geodesta, Economía o Agronomía	Mínimo diez (10) años de experiencia en la elaboración o verificación de avalúos comerciales de bienes inmuebles	Mínimo ocho (8) años de experiencia en la elaboración o verificación de avalúos comerciales urbanos y rurales para entidades estatales

❖ Documentos requeridos para el grupo de trabajo principal solicitado

Como requisito previo a la suscripción del acta de inicio, el contratista deberá presentar para aprobación de la Entidad del equipo principal mínimo, los siguientes documentos:

- Hoja de Vida y relación de la experiencia.

El contratista deberá allegar las hojas de vida del personal requerido, así como las certificaciones de formación académica y experiencia que se quiere acreditar. No se considerará la experiencia que no esté soportada en certificaciones.

- Certificaciones de experiencia:

Las certificaciones del personal deben contener como mínimo la siguiente información:

- ▣ Nombre del contratante
- ▣ Nombre del contratista
- ▣ Cargo desempeñado
- ▣ Fecha de inicio. (Mes-día-año)
- ▣ Fecha de terminación (mes-día-año)
- ▣ Número y valor del contrato

Las certificaciones de experiencia del personal propuesto deberán ser expedidas por la Entidad contratante

En el caso de certificaciones que acrediten experiencia en otros países, dichos documentos deberán ser consularizadas y apostilladas según el caso, y los títulos profesionales deben ser homologados o convalidados.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 22 de 3

De ellas se debe obtener que los trabajos hayan sido realizados por el profesional que acredita la experiencia, y que dicha experiencia sea la exigida en estos pliegos. Así mismo, de las certificaciones se deberá obtener el tiempo que el profesional ha participado en los trabajos.

Cuando se presenten experiencias adquiridas de manera simultánea (tiempos traslapados), sólo será tenida en cuenta una de ellas; no obstante lo anterior, en un mismo periodo o certificación se podrá acreditar la experiencia general y específica.

Las certificaciones que acrediten la experiencia del personal propuesto, se considerarán expedidas bajo gravedad de juramento.

Las certificaciones firmadas por el mismo personal propuesto, es decir, las auto certificaciones, no serán tenidas en cuenta.

La experiencia profesional se contará a partir de la terminación de materias o la expedición de la tarjeta profesional respectiva, según la ley aplicable.

Adicional a lo anterior se deberá allegar por cada persona propuesta, cuando aplique, lo siguiente:

- Fotocopia del título profesional (obligatorio para todas las profesiones).
- Fotocopia de la matrícula profesional (en los casos que esta se requiera por ley).
- Adicional al recurso humano principal antes señalado, el contratista se obliga a contar con todo el personal que se requiera para ejecutar satisfactoriamente el objeto contractual en los términos y plazos señalados.

El personal aprobado por la Entidad no podrá ser modificado sin el consentimiento previo, expreso y escrito por parte de la Agencia, quien verificará que la nueva persona cumpla iguales o mayores requisitos que el inicialmente propuesto.

14) Cumplir con el pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás obligaciones laborales, así como con las obligaciones parafiscales del personal vinculado en la ejecución del contrato.

15) Cumplir en los términos de ley con las obligaciones relacionadas con los sistemas de salud, riesgos profesionales, pensiones y aportes a las Cajas de Compensación Familiar, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF), SENA, circunstancia que deberá ser verificada mensualmente por la Agencia Nacional de Infraestructura por el supervisor del contrato, durante la ejecución y liquidación del mismo, exigiendo certificación expedida por el revisor fiscal, cuando se requiera por ley, o por el Representante Legal, según el caso.

Obligaciones Específicas

1. Adelantar todas las actividades que la buena diligencia indique para la verificación de los AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS, en armonía con las disposiciones concordantes y aplicables a las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, sus Decretos reglamentarios, especialmente el Decreto Reglamentario 1420 de 1998, la Resolución IGAC No. 620 de 2008, la Resolución ANI No. 545 de 2008 y demás normas aplicables sobre la materia.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 23 de 3

2. Considerar para el desarrollo del trabajo lo establecido para **AVALUOS COMERCIALES CORPORATIVOS** en el documento denominado **APENDICE O INSTRUCTIVO PREDIAL** de la concesión a la cual pertenece el predio al cual se le está verificando el avalúo comercial, el cual hará parte del contrato suscrito.
3. Recibir la información relativa a los avalúos que serán objeto de verificación por parte de la Agencia Nacional de Infraestructura, verificar su contenido y dar aviso a la ANI dentro de los tres (3) días siguientes respecto de la información que haga falta.
4. Efectuar una visita técnica de campo al proyecto por parte de los peritos que realizarán la verificación de los avalúos, de manera que se conozca el corredor vial donde se ubican los predios cuyos avalúos comerciales serán verificados y se puedan resolver inquietudes específicas.
5. Verificar que los elementos avaluados estén legalmente constituidos o con sus respectivos permisos, y que las áreas, volúmenes y descripción sean consistentes, como también soportados a través de documentos, fotografías, pruebas de laboratorio que validen la existencia o describa correctamente el ítem valorado, como por ejemplo: pozos profundos, rellenos, tanques subterráneos, jagüey o estanque de agua, canales, etc.
6. Verificar que la información sobre áreas de terreno, construcciones, anexos constructivos, mejoras, y todos los elementos avaluados, sean consistentes con lo incorporado en las respectivas fichas y planos prediales.
7. Verificar que se haya dado cumplimiento a los criterios y procedimientos para la elaboración de los avalúos de acuerdo al Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 o la norma que lo complementa, modifique o sustituya.
8. Verificar que se haya dado correcta aplicación de los métodos valuatorios establecidos en la Resolución IGAC 620 de 2008 o la norma que la complementa, modifique o sustituya.
9. Verificar que los predios avaluados presenten la respectiva descripción normativa, soportado por certificación de usos de suelo, o por las correctas consultas a los Planes, Planes Básicos y Esquemas de Ordenamiento Territorial.
10. Verificar que se hayan presentado y depurado correctamente los soportes de mercado inmobiliario para aplicar el método de comparación.
11. Verificar que en caso de no presentar mercado inmobiliario, se hubiere realizado correctamente la consulta a expertos evaluadores (artículo 9 de la Resolución 620 de 2008), en la cual se hubiere verificado que los peritos de la lonja no sean parte de los encuestados.

Comentado [MLOG1]: Incluir en la publicación del proceso

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 24 de 3

12. Verificar que los procesamientos estadísticos estén correctamente aplicados y cumplan los parámetros de medida establecidos en la Resolución 620 de 2008.
13. Verificar que los costos de reposición presenten los correctos y respectivos soportes, y para los casos de utilización de la revista construdata, que se haya indicado el No. de la revista. En los casos en que no sea posible determinarlos verificar que se hubiere anexado el cálculo de precios unitarios.
14. Verificar que la depreciación realizada a las construcciones y/o anexos constructivos, estén acordes con las características constructivas, materiales, vida útil y estado de conservación.
15. Verificar que se hubiere dado correcta aplicación a la fórmula de FITTO Y CORVINNI para depreciación de construcciones y anexos constructivos.
16. Verificar en los casos en que se soporte los valores de terrenos con el método de la técnica residual, que todos los parámetros estén justificados, estos son, costos de ventas, costos de urbanismos, costos directos e indirectos, utilidad, etc.
17. Verificar que se presenten soportes sobre los valores de los cultivos evaluados.
18. Verificar la correcta aplicación y valoración de los inmuebles que presenten casos de rondas hídricas, servidumbres de cualquier índole que contengan normativas especiales y verificar que se hubieren realizado los respectivos descuentos.
19. Verificar que los soportes para determinar los valores unitarios de terrenos sean consistentes con lo finalmente definido.
20. Verificar el contenido del informe de avalúo, el cual debe contener la información mínima de un avalúo de acuerdo a la normatividad vigente, y a los respectivos Apéndices Prediales de la concesión a la que pertenece el predio al cual se le está verificando el avalúo.
21. Producir concepto sobre falencias en cuanto a cuantificación, dimensiones, áreas y volúmenes de todos los elementos a avaluar, terreno, construcciones, anexos constructivos, jagüeyes, pozos, zonas duras, canales, pozos, rellenos, etc.
22. Producir el correspondiente concepto sobre las falencias que presenta el informe de avalúo en cuanto a la aplicación de las metodologías valuatorias y en general sobre la aplicación de todos los puntos antes descritos.
23. Emitir, de ser necesario, la correcta valoración del inmueble, como resultado del trabajo de verificación del avalúo comercial corporativo elaborado por el concesionario, determinando de manera específica y con los soportes correspondientes, la diferencia de valores en cuanto a terreno, infraestructura, mejoras y cultivos.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 25 de 3

Criterios de selección de los proyectos

Para la selección de los proyectos a los cuales se les efectuará la verificación de avalúos comerciales corporativos se han considerado los siguientes criterios:

- Importancia del proyecto dentro del cumplimiento de las metas físicas de obra del Gobierno Nacional.
- Avance y complejidad de la gestión predial adelantada y en curso, teniendo en cuenta: número de predios requeridos, tamaño, características físicas, escasez de información, normatividad, usos, y entorno socioeconómico.
- Nivel de calidad de la gestión predial adelantada por el concesionario.
- Requerimiento de recursos adicionales para adelantar y/o concluir la adquisición de los predios.

Criterios de selección de los expedientes prediales para verificación de los avalúos

- Predios adquiridos
- Predios para proceso de expropiación
- Predios en proceso de enajenación voluntaria
- Predios que representan mayor valor en la adquisición, identificados mediante un Pareto (80%-20%).

Metodología para la verificación de los avalúos

Los siguientes son los aspectos mínimos a considerar en el desarrollo de la metodología:

1. Verificación de los documentos contentivos del expediente predial.
2. Análisis de la normatividad aplicada
3. Análisis de la metodología aplicada
4. Análisis de los valores establecidos y su coherencia con los estudios de zonas homogéneas y demás soportes de investigación.
5. Consultas adelantadas para establecer los valores de las construcciones, mejoras y cultivos.
6. Determinación de la tasación de la diferencia de valores en el avalúo entre el valor del avalúo comercial y los resultados del trabajo de verificación.

Contenido mínimo del informe por cada verificación de avalúo

- Información básica del predio: municipio, departamento, proyecto, tramo, subtramo, número de ficha predial, abscisado, nombre del predio, propietario, cédula, matrícula.
- Información básica del avalúo comercial corporativo verificado.
- Metodología aplicada por el contratista para el desarrollo del trabajo (documento general para todos los informes).

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 26 de 3

- Resultados respecto a: documentos verificados, metodología de avalúos aplicada, soportes normativos, reglamentación urbanística, inconsistencias en la valoración del terreno, la infraestructura, las mejoras y los cultivos, memorias de cálculo y demás actividades desarrolladas y establecidas en el contrato.
- Determinación de la correcta valoración del inmueble con su debida argumentación y soportes.
- En general, el informe deberá contener todos los puntos señalados en el numeral 2.2 del presente documento.

NOTA: Los proyectos antes señalados son indicativos y pueden variar durante la ejecución del contrato, si así lo requiere la Agencia Nacional de Infraestructura; en todo caso, el contratista se obliga a realizar la verificación de los avalúos que requiera la Entidad, sin que esto genere modificaciones en los valores unitarios.

3. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR

En virtud del proceso de selección que se adelanta, se ejecutará un contrato de prestación de servicios con las siguientes características:

3.1. Naturaleza Jurídica del Contrato: El contrato por celebrarse corresponde a un contrato de prestación de servicios conforme con lo dispuesto en el Estatuto General de Contratación Pública, Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.

3.2. Plazo de Ejecución: Desde la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, hasta el 31 de diciembre de 2013 o hasta agotar el presupuesto, lo que ocurra primero.

3.3. Presupuesto Oficial Estimado: El presupuesto total estimado es de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200.000.000, 00) INCLUIDO IVA y los demás impuestos y costos directos e indirectos en los cuales incurra el contratista para la ejecución del contrato.

NOTA 1: El valor del presupuesto estimado está dado en pesos corrientes, incluye los efectos inflacionarios y por lo tanto no se le reconocerá al contratista ningún ajuste o factor adicional para el valor unitario ni para el valor global.

El presupuesto se estimó para la verificación de cuatrocientos (400) avalúos, estableciéndose un valor unitario por avalúo correspondiente a la suma de QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000), incluido IVA.

La oferta económica que presenten los proponentes no podrá superar el valor unitario y en consecuencia el valor total antes señalado, so pena del rechazo de su propuesta.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 27 de 3

El contrato se suscribirá por el presupuesto oficial y se cancelarán sólo los servicios prestados (verificación de avalúos) en el respectivo mes, atendiendo el valor unitario con IVA ofertado por el contratista.

Las cantidades indicadas respecto del número de avalúos verificados son estimadas y pueden variar durante la ejecución del contrato, según lo requerido por la Agencia Nacional de Infraestructura, sin que esto implique, bajo ningún concepto variaciones en los precios unitarios presentados en la oferta económica del contratista.

3.4. Rubro Presupuestal: El pago de la suma estipulada en este contrato, se efectuará con cargo al presupuesto de la vigencia 2013 del rubro denominado APOYO A LA GESTION DEL ESTADO. ASESORIAS Y CONSULTORIAS CONTRATOS DE CONCESION. 520.600.002. Lo anterior respaldado con el Certificado de Disponibilidad Presupuestal número xxxx del xxxx de xxxxx de 2013.

3.5. Supervisión: La Agencia Nacional de Infraestructura ejercerá la supervisión del contrato a través del Vicepresidente de Planeación, Riesgos y Entorno, o quien este designe.

3.6. FORMA DE PAGO: La Agencia Nacional de Infraestructura cancelará el valor del contrato en pagos mensuales vencidos de acuerdo con la verificación de avalúos realizada en el respectivo mes y atendiendo el valor unitario ofertado por el contratista IVA incluido, así como el informe que este debe presentar.

El pago se hará dentro de los 30 días siguientes a la presentación y aprobación de la(s) factura(s) correspondiente(s), y previa certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato.

El pago se realizará con cargo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal número xxxx del xxxx de xxxx de 2013. mediante transferencia electrónica de fondos, en cuenta corriente o cuenta de ahorros en la entidad bancaria donde el contratista indique, para lo cual a la firma del contrato deberá allegar una certificación bancaria vigente con fecha de expedición no mayor de 30 días.

Para la realización del pago derivado del presente contrato, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

En todo caso, los pagos estarán sujetos a la disponibilidad del PAC (Programa Anual Mensualizado de Caja), aprobado por la Dirección General de Crédito Público y del Tesoro Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

No se admitirán propuestas con formas de pago diferentes a las aquí establecidas.

3.7. Dependencia que Solicita la contratación: El proceso de contratación está siendo solicitado por la Vicepresidencia de Planeación, Riesgos y Entorno.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 28 de 3

3.8. Lugar de ejecución: El lugar de ejecución del presente contrato es a nivel nacional.

3.9. Obligaciones Especiales del Contratista:

4. MODALIDAD DE SELECCIÓN Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE LA SOPORTAN

El presente proceso de selección, así como el contrato que de él se derive, se sujetarán a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la Ley 1450 de 2011, el Decreto Ley 0019 de 2012 y su Decreto aclaratorio No. 0053 de 2012, el Decreto 0734 de 2012, y las disposiciones aplicables a la naturaleza del objeto de este proceso de selección y del contrato respectivo, y las demás normas concordantes.

El Artículo Segundo de la Ley 1150 de 2007 modificado por la ley 1474 de 2011, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia, reglamentado por el Decreto 734 de 2012, señala que la escogencia del proveedor se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de Licitación Pública, Selección abreviada, concurso de méritos contratación directa y mínima cuantía.

El artículo 2° numeral 1 de la Ley 1150 de 2007 establece: "...La escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo...", en consecuencia en atención al objeto a contratar y a la cuantía el proceso de selección que aquí nos ocupa se realizara a través de selección abreviada.

5. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACION Y RUBROS QUE LA COMPONEN

Para determinar el presupuesto oficial la Entidad solicitó cotización de los servicios a contratar, obteniéndose lo siguiente:

EMPRESA	VALOR UNITARIO COTIZADO
Cotización 01	\$3.398.630,64 con IVA
Cotización 02	\$ 348.000 con IVA
Cotización 03	\$1.160.000 con IVA
Cotización 04	\$ 487.200 con IVA
Cotización 05	\$522.000 con IVA

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 29 de 3

La Entidad promedió las cuatro cotizaciones de menor valor, obteniendo como resultado un promedio por verificación de avalúo comercial de: \$ 629.300.

No obstante lo anterior y teniendo en cuenta que la Entidad actualmente cancela la suma de \$ 800.000 por la realización de un avalúo comercial corporativo, se considera conveniente estimar por cada verificación un valor de \$ 500.000, incluido IVA, que corresponde al 62.5% del valor del avalúo. Igualmente, este porcentaje es concordante con las etapas generales de un proceso valuatorio para determinar el valor de un bien inmueble, que son las siguientes, con su correspondiente porcentaje de valoración en el proceso: a) realización de visita de campo, 30%, b) procesamiento de la información, 25%, c) aplicación de metodologías, 25%, d) definición de valores, 10%, y e) realización del informe técnico, 10%.

Teniendo en cuenta lo anterior y el número de verificaciones de avalúos que estima realizar la Entidad (400 verificaciones), se considera que con un presupuesto de doscientos millones de pesos (\$200.000.000) se puede satisfacer la necesidad planteada.

6. LA JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007 modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011 y con lo dispuesto en el literal a) del numeral 3 del artículo 2.2.9 del Decreto 734 de 2012, el ofrecimiento más favorable para la Entidad será el que resulte de la ponderación de los elementos de calidad y precio, teniendo en cuenta lo establecido en los numerales correspondientes del presente documento.

Adicional a lo anterior y en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 816 de 2003 "Por medio de la cual se apoya a la industria nacional a través de la contratación pública" y de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2.4 del Decreto 734 de 2012, se otorgará un puntaje al proponente que oferte servicios de origen nacional, teniendo en cuenta la definición del artículo 4.2.2 del Decreto 734 de 2012.

De igual forma se dará aplicación a lo dispuesto en el artículo 4.1.5. del Decreto 734 de 2012, en el que se establecen Condiciones preferenciales en favor de la oferta de bienes y servicios producidos por las Mipymes.

7. REQUISITOS MÍNIMOS HABILITANTES:

Los requisitos mínimos habilitantes, tendientes a verificar la capacidad jurídica, las condiciones técnicas, de experiencia, la capacidad financiera y de organización de los proponentes, son los siguientes:

7.1. Aspectos de verificación Jurídica

Los aspectos de verificación jurídica son, entre otros, los siguientes (teniendo en cuenta lo indicado en el

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 30 de 3

Pliego de Condiciones):

- a) Carta de presentación de la propuesta
- b) Certificado de existencia y representación legal y autorización
- c) Autorización para presentar propuesta y firmar el contrato
- d) Certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes (RUP)
- e) Información sobre consorcios o uniones temporales
- f) Garantía de seriedad de la propuesta.
- g) Declaración juramentada de pagos correspondientes a los sistemas de seguridad social y aportes parafiscales
- h) Compromiso de transparencia
- i) Acreditación de no reportar antecedentes fiscales o disciplinarios que impliquen inhabilidad para contratar con el estado.
- j) Verificación de la condición de Mipymes, de conformidad con el procedimiento establecido en el Pliego de Condiciones.
- k) Adicional a lo anterior y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 3.2.2.1 del Decreto 734 de 2012 la Entidad realizará la recepción de Manifestaciones de Interés como requisito habilitante para participar en el proceso de selección, en los términos indicados en el Pliego de Condiciones
No se realizará audiencia de sorteo teniendo en cuenta que no existen muchas empresas en el mercado que presten los servicios requeridos, siendo necesario garantizar la pluralidad de oferentes y la participación en el proceso de selección que se adelanta.
- l) Todos los proponentes y cada uno de los integrantes de estructuras plurales, salvo las personas jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia, deberán presentar Certificado de Inscripción en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio. **La inscripción debe estar en firme**, debe estar vigente y el certificado deberá haber sido expedido con fecha no mayor a **treinta (30) días calendario** anteriores a la fecha de cierre de esta selección abreviada. Si se prorroga dicha fecha, esta certificación valdrá con la fecha inicial de cierre contemplada en el pliego de condiciones definitivo. El proponente deberá acreditar, entre otros, la **inscripción y la clasificación**, exigidas como requisito de participación, indicadas más adelante.
Las personas extranjeras que no tengan establecida sucursal en Colombia, no requieren inscripción en el Registro Único de Proponentes. Consecuencialmente, LA AGENCIA verificará directamente la información de dichas personas sobre su capacidad jurídica y demás requisitos habilitantes exigidos, de conformidad con lo dispuesto al efecto en este pliego de condiciones.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 1150 de 2007 modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto 734 de 2012, todas las personas nacionales o extranjeras domiciliadas o con sucursal en Colombia, que aspiren a celebrar contratos con las entidades estatales, deberán estar inscritas en el Registro Único de

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 31 de 3

Proponentes.

Mediante el RUP se deberá acreditar que los oferentes y cada uno de los integrantes de estructuras plurales se encuentran inscritos y clasificados en la siguiente actividad, en alguna de las siguientes especialidades y en alguno de los siguientes grupos:

ACTIVIDAD	ESPECIALIDAD	GRUPO
Consultor	8. Desarrollo Urbano	05. Avalúos e Impuestos Catastrales
Proveedor	34. Servicios de comisionistas	41. Avalúos y valoraciones

En el evento que un proponente o integrante de estructura plural se encuentre registrado bajo la nueva estructura del Registro Único de Proponentes derivada del Decreto 734 de 2012, deberán acreditar que la actividad económica reportada bajo el Sistema CIU que certifique la Cámara de Comercio correspondiente, sea relacionada con el objeto de este proceso de selección.

Los proponentes individuales o los integrantes de estructuras plurales extranjeros sin domicilio o sucursal en Colombia no obligados a inscribirse en el RUP, deberán acreditar el cumplimiento de este requisito mediante el diligenciamiento del Anexo correspondiente, manifestando bajo la gravedad de juramento que dentro de las actividades que desarrollan se encuentran las actividades de avalúos comerciales.

En el proceso de selección que se adelanta sólo podrán presentar propuesta las personas jurídicas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 1420 de 1998, según el cual: "Artículo 9º.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles".

7.2. Verificación de Requisitos Financieros:

Todos los indicadores financieros habilitantes establecidos en el presente numeral deberán ser cumplidos por todos los proponentes, sin excepción.

La capacidad financiera de los proponentes se acreditará mediante los indicadores establecidos en el presente numeral, verificándose a partir del certificado de inscripción en el Registro Único de Proponentes RUP vigente y en firme (para los proponentes o miembros de estructura plural obligados a inscribirse en dicho registro de conformidad con la normatividad vigente), y el diligenciamiento de los ANEXOS N° 7, 8 y 9 del presente pliego de condiciones, en los términos que se indican a continuación.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 32 de 3

Dichos formatos deberán registrar en todos los casos, información tomada de los balances generales y el estado de pérdidas y ganancias de la compañía en el cual se reflejen los resultados correspondientes, que hayan sido tomados como base para decretar dividendos y para la liquidación del impuesto de renta o su equivalente, debidamente aprobados por la asamblea de accionistas, junta de socios o el órgano social competente; en el caso del indicador EBITDA, se tomará la información de los últimos dos cortes o ejercicios fiscales.

En el caso de empresas extranjeras, los estados financieros de los cuales se tome la información deberán estar preparados de conformidad con los estándares internacionales de reporte financiero –IFRS, y deberán encontrarse DEBIDAMENTE AUDITADOS Y DICTAMINADOS.

También podrán, a opción de la empresa extranjera, presentar estados financieros bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia – COLGAAP -, caso en el cual la información contable que se obtenga de los mismos deberá presentarse debidamente certificada por Contador Público Colombiano.

En el caso de las Uniones Temporales o Consorcios, los documentos mencionados deben ser presentados por cada una de las empresas que los conforman.

Los proponentes deberán acreditar su capacidad financiera y de organización demostrando que el Proponente cuenta con:

a. Capacidad de Organización Técnica

Conforme lo dispuesto en el artículo 6.2.2.4 del Decreto 734 de 2012, la capacidad de organización técnica se determinará para el proponente singular o el proponente plural, teniendo en cuenta socios o asociados, personal profesional universitario, personal administrativo, tecnólogo y operativo, vinculado mediante una relación contractual en la cual desarrollen actividades referentes estrictamente relacionadas con el objeto del contrato y cuente como mínimo con **15 personas**.

b. Capacidad de Organización Operacional:

Conforme lo dispuesto en el artículo 6.2.2.4 del Decreto 734 de 2012, la capacidad de organización operacional se determinará por los ingresos brutos operacionales relacionados exclusivamente con la actividad del objeto en términos de S.M.M.L.V. calculada con base en el valor del S.M.M.L.V al momento de la causación, de acuerdo con el último estado de pérdidas y ganancias debiendo arrojar como mínimo **340 SMMLV** para habilitar su participación en el presente proceso de selección.

c. CAPACIDAD FINANCIERA

- **El Proponente y los integrantes de estructuras plurales obligados a inscribirse en el RUP deberá Presentar los Sigüientes Documentos:**

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 33 de 3

1. Certificado de Registro Único de Proponentes (RUP) Vigente y en firme.
2. Anexo 7 y 9
3. Si el Registro Único de Proponentes no se encuentra actualizado con Estados Financieros a Diciembre 31 de 2012, la Agencia Nacional de Infraestructura verificará directamente los indicadores con los estados financieros a diciembre de 2012 suministrados por el proponente, caso en el cual se deberá allegar fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del contador que suscribe los Estados Financieros o del revisor fiscal si el proponente está obligado tenerlo (fotocopia por ambos lados) y antecedentes disciplinarios de este, vigentes a la fecha de cierre del proceso de Selección.

➤ **El Proponente y los integrantes de estructuras plurales no obligado a inscribirse en el RUP deberán Presentar los Siguientes Documentos:**

1. Los estados financieros de propósito general, los cual son: Balance General y estado de resultados de 2011 y 2012 debidamente certificados y dictaminados si se requiere con las correspondientes notas a los Estados Financieros.
2. Fotocopia de la tarjeta profesional (por ambas caras) del contador que suscribe los Estados Financieros o del revisor fiscal si el proponente está obligado tenerlo (fotocopia por ambos lados) y antecedentes disciplinarios vigentes a la fecha de cierre del proceso de Selección.
3. Anexo 7, 8 y 9

Nota 1: Si EL PROPONENTE no presenta los documentos exigidos, la Entidad lo requerirá para que subsane la falta. Si en el término otorgado al PROPONENTE, éste no lo hace, su propuesta será rechazada. Los estados financieros deben venir debidamente firmados por el representante legal, el contador público que los preparó y el revisor fiscal o el contador público independiente, según sea el caso.

Nota 2: Los Formatos 7,8 y 9 deberán estar suscritos por el proponente o integrante de la estructura plural según corresponda y por el Revisor fiscal en el caso de personas jurídicas legalmente obligadas o por un contador, según corresponda.

Antepuesta a la firma del revisor fiscal o contador público independiente debe venir la expresión "**ver opinión adjunta u otra similar**".

Nota 3: La acreditación de los indicadores financieros, por parte de proponentes plurales será la suma de sus integrantes de acuerdo con el porcentaje de participación de cada uno de los miembros que integran el proponente plural, salvo que expresamente se señale otra cosa para cada indicador.

▪ **ÍNDICE DE LIQUIDEZ**

Se determina la Liquidez, medida como **Activo Corriente** sobre **Pasivo Corriente** reflejado en el Registro Único de Proponentes con información financiera a treinta y uno (31) de diciembre de 2012, así:

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 34 de 3

IL = Activo Corriente / Pasivo Corriente

Para el caso de consorcios o uniones temporales, la liquidez se determina así:

$$IL = (AC1+AC2+AC3....) / (PC1+PC2+PC3.....)$$

Donde: **ACn** es igual a activo corriente de cada participante; **PCn** es igual a pasivo corriente de cada participante

Una vez aplicada la fórmula anterior, la cifra resultante deberá ser igual o superior a **uno punto veinte (1.20)**.

▪ NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

Se obtiene el porcentaje de endeudamiento, resultante de dividir el **Pasivo Total** (Deudas) por el **Activo Total** (Patrimonio Bruto) que se reflejen en el Registro Único de Proponentes con información financiera a treinta y uno (31) de diciembre de 2012, y el resultado se multiplica por cien (100).

$$(Total\ Deudas\ o\ Pasivo\ Total / Activo\ Total\ o\ Patrimonio\ Bruto) * 100$$

Para el caso de consorcios o uniones temporales, el endeudamiento se determina así:

$$NE = ((PT1+PT2+PT3....) / (AT1+AT2+AT3.....))*100$$

Donde: **PTn** es igual a pasivo total de cada participante; **ATn** es igual a activo total de cada participante.

Una vez aplicada la fórmula anterior, el porcentaje resultante deberá ser igual o inferior al **sesenta por ciento (60.00%)**.

▪ CAPITAL DE TRABAJO

Se determina restando al activo corriente el pasivo corriente, datos obtenidos del Registro Único de Proponentes con información financiera a treinta y uno (31) de diciembre de 2012, y el valor obtenido deberá ser igual o superior al 50% del valor del presupuesto oficial.

Para el caso de consorcios o uniones temporales, el capital de trabajo se determina así:

$$KT = (AC1+AC2+AC3....) - (PC1+PC2+PC3....)$$

Donde: **ACn** es igual a activo corriente de cada participante; **PCn** es igual a pasivo corriente de cada participante.

▪ CAPITAL REAL DEL PROPONENTE

Capital social efectivamente pagado más las reservas constituidas, más las utilidades retenidas, más las utilidades del ejercicio. Equivalente al 50% del presupuesto oficial.

$$\text{Capital Real del proponente } (\geq (\text{Presupuesto Oficial} * 50\%)) = [\geq (\$200.000.000 * 50\%)]$$

$$\text{Capital Real del Proponente: } [\geq \$100.000.000]$$

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 35 de 3

▪ **INDICADOR EBITDA**

Indicador EBITDA (Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones): utilidad operacional más depreciaciones y amortizaciones. Mayor o igual a 70% del presupuesto oficial.

Indicador EBITDA: $\geq 140.000.000$

Cuando la propuesta sea presentada por una estructura plural, por lo menos uno (1) de los integrantes deberá acreditar como mínimo el 60% del indicador EBITDA requerido.

Los demás miembros de la Estructura Plural, para acreditar del indicador EBITDA restante (40%), sumaran su del indicador EBITDA de manera proporcional a su participación en la estructura plural

▪ **INDICADOR CRECIMIENTO EBITDA**

Indicador Crecimiento EBITDA: EBITDA del último año sobre el EBITDA del año inmediatamente anterior. (No aplica para los que tienen menos de un año fiscal)

Indicador Crecimiento EBITDA: $[(EBITDA (2012) / EBITDA (2011)) - 1] \geq 0,00\%$

El proponente individual o por lo menos uno de los integrantes del proponente plural, deberá acreditar un indicador de crecimiento EBITDA que refleje alguna de las siguientes opciones:

- Una relación igual o superior a 0,5 al comparar el último año fiscal con el penúltimo año fiscal o,
- Una variación positiva en caso de que el EBITDA del penúltimo año fiscal sea negativo

Para el indicador de crecimiento EBITDA, se requiere información financiera para los años 2011 y comparativo 2012.

▪ **INDICADOR DE RIESGO**

Activos fijos sobre el patrimonio neto. Menor o igual a 3.4

Indicador de Riesgo: $(Activos Fijos / Patrimonio Neto) \leq 3.4$

b) NOTA:

- Los oferentes deben cumplir con los factores descritos con en el presente documento. El proponente que no cumpla con estos requisitos, será declarado no hábil para participar en el proceso.
- Los indicadores señalados en el presente acápite deberán constar en los anexos 7,8 y 9, según corresponda, en los términos indicados en los mismos, los cuales se encuentra anexo al pliego de condiciones.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 36 de 3

- Las cifras numéricas de esta información deben presentarse con los siguientes signos de puntuación: el punto para determinar miles y la coma para determinar decimales

La Capacidad financiera (Cf) de las personas extranjeras sin sucursal en Colombia, se establecerá con fundamento en los indicadores anteriormente mencionados, los cuales deberán ser acreditados directamente ante la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA allegando los estados financieros de propósito general y diligenciando el Anexo 09 que para el efecto se encuentra anexo al pliego de condiciones.

- CAPACIDAD FINANCIERA DE LAS PERSONAS EXTRANJERAS SIN DOMICILIO EN COLOMBIA Y DE LAS PERSONAS JURÍDICAS EXTRANJERAS SIN SUCURSAL EN COLOMBIA**

Estos documentos deberán ser presentados de conformidad con lo solicitado en el presente documento y las cifras deben presentarse en moneda colombiana a la tasa representativa del mercado (trm), establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia, vigente a la fecha de corte de la información financiera, avalados con la firma de un contador público colombiano acompañado de la fotocopia de la tarjeta profesional y del certificado de vigencia de la inscripción y de antecedentes disciplinarios, expedido por la junta central de contadores de Colombia, cumpliendo cada uno de los requerimientos señalados en los numerales anteriores.

7.3. Criterios de Verificación Técnica:

a. Oferta Técnica:

El cumplimiento de las condiciones y especificaciones técnicas necesarias para el cumplimiento del objeto y las obligaciones contractuales se acredita por el proponente mediante la manifestación que efectúe, diligenciando el Anexo 1 – Carta de Presentación de la Propuesta.

b. Experiencia Específica:

Para demostrar su experiencia específica, los proponentes deberán acreditar la experiencia en la ejecución de contratos de realización o verificación de avalúos comerciales corporativos urbanos y rurales para proyectos de infraestructura del orden nacional, suscritos a partir del 1 de enero de 2.003. La experiencia se deberá acreditar mediante la presentación de mínimo dos (2) y máximo tres (3) certificaciones de contratos ejecutados, las cuales sumadas deberán acreditar la realización o verificación de avalúos urbanos y rurales y ser iguales o superiores al presupuesto oficial establecido para el presente proceso de selección. Así mismo, las certificaciones aportadas deberán acreditar como mínimo la realización o verificación de mil (1000) avalúos comerciales corporativos en proyectos de infraestructura.

Sólo se deberá presentar información sobre máximo tres (3) contratos. En el caso que un proponente presente un mayor número de contratos, para salvaguardia de los principios de transparencia e igualdad, se tendrá en cuenta únicamente los tres (3) primeros que se incluyan en la propuesta en su orden.

Como soporte de la información suministrada por el proponente, se deberán anexar las certificaciones

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 37 de 3

expedidas por las entidades contratantes, las cuales deberán contener como mínimo, la siguiente información:

- Nombre de la empresa contratante
- Nombre del contratista
- Si se trata de un consorcio o unión temporal, se debe señalar el nombre de sus integrantes; adicionalmente, se debe indicar el porcentaje de participación de cada uno de ellos.
- Número del contrato
- Fecha de suscripción (día, mes y año) y fecha de terminación (día, mes y año)
- Fecha de expedición de la certificación (día, mes y año)
- Valor del contrato y de las adiciones, si las hubo
- Certificación de cumplimiento expedida por el funcionario competente
- Cargo y firma de quien expide la certificación.

En el evento que las certificaciones no contengan la información que permita su verificación, el proponente deberá anexar a la propuesta copia del contrato o de los documentos soportes, que permita tomar la información que falte en la certificación.


Cada contrato acreditado se analizará por separado, en caso de presentar certificaciones que incluyan contratos adicionales al principal, el valor adicional se sumará al valor del contrato, quedando ésta como una sola certificación.

La experiencia se exige a TODOS los proponentes, y a TODOS y cada uno de los miembros de las estructuras plurales, a través de la presentación de por lo menos un (1) contrato.

Para relacionar la experiencia, deberá diligenciarse el **ANEXO 4** en el cual se consignará la Información sobre experiencia acreditada del proponente, incluyendo los contratos terminados a la fecha de cierre del proceso, suministrando toda la información allí solicitada. Si la propuesta se presenta en consorcio o unión temporal, todos sus miembros deberán diligenciar su experiencia conjuntamente en un mismo anexo.

No se aceptarán contratos en ejecución, la experiencia sólo se podrá acreditar a través de contratos terminados a la fecha de cierre del presente proceso de selección.

Para el caso de contratos ejecutados por el proponente como parte de un consorcio o de una unión temporal, la entidad contratante deberá certificar el valor correspondiente al porcentaje de su participación y el porcentaje de ejecución y será este el valor que se tendrá en cuenta para efectos de acreditar experiencia.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 38 de 3

En caso de existir diferencias entre la información relacionada en el **ANEXO 4** y las certificaciones aportadas, prevalecerá la información contenida en la certificación de experiencia y dicha información será la que se utilizará para la verificación.

Las certificaciones deben ser expedidas por entidades públicas o privadas que obren como contratantes. No se aceptarán auto certificaciones

- Cuando el valor del contrato acreditado a título de experiencia se encuentre expresado en moneda extranjera, éste deberá convertirse a pesos colombianos, siguiendo el procedimiento que a continuación se describe:
 - Si está expresado en monedas cuya tasa de cambio sean certificadas por el Banco de la República, el valor se convertirá a Pesos Colombianos, utilizando para ello el valor correspondiente a la tasa de cambio certificada el día calendario siguiente al de la finalización del contrato. El proponente deberá indicar la tasa representativa del mercado utilizada para la conversión.
 - Si está expresado en una moneda diferente a las señaladas en el ordinal anterior, el valor deberá convertirse primero a dólares de los Estados Unidos de América, utilizando para ello el valor correspondiente a la Tasa Representativa del Mercado (TRM) del día calendario siguiente al de la finalización del contrato. Realizado lo anterior, se procederá a la conversión de los valores expresados en dólares de los Estados Unidos de América a Pesos Colombianos, de acuerdo con el procedimiento establecido en el punto precedente. El proponente deberá indicar las tasas representativas del mercado utilizadas para la conversión.

Nota 01: Si el contrato se ejecutó en una vigencia fiscal anterior se convertirá el presupuesto oficial a Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes y la experiencia se calculará con base en el valor certificado convertido a saliros del año de ejecución del contrato

Si el contrato se ejecutó en más de una vigencia fiscal, se dividirá el valor total del mismo en el número de días de ejecución; el resultado se multiplicará por el número de días ejecutados en cada vigencia para obtener el valor de ejecución de las respectivas vigencias y posteriormente se dividirá cada valor en el salario mínimo mensual legal vigente del año respectivo. Por último se sumarán los resultados de los salarios mínimos para obtener el valor total en salarios mínimos de la certificación.

c. Experiencia probable

Los proponentes que presenten propuesta de manera individual, y en el caso de estructuras plurales por lo menos uno de los miembros, deberán acreditar una experiencia probable total mínima de diez (10) años de

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 39 de 3

actividad como proveedor, de conformidad con lo establecido en el Decreto 734 de 2012. Dicha acreditación se realizará mediante RUP vigente y en firme, si es una persona obligada a registrarse en el RUP.

La experiencia probable será requerida para los proponentes extranjeros no obligados a inscribirse en el RUP, que se presenten de manera individual o a través de estructuras plurales conformadas exclusivamente por miembros extranjeros no obligados a inscribirse en el RUP, caso en el cual lo acreditarán mediante el diligenciamiento del Anexo Correspondiente.

d. Acreditación de LONJA

Los proponentes y cada uno de los integrantes en el caso de estructuras plurales, deberán acreditar su calidad de LONJA de acuerdo con los artículos 9 y 10 del Decreto 1420 de 1998, para lo cual sólo podrán presentar propuesta las personas jurídicas, cuya verificación se realizará aportando el Certificado de Existencia y Representación Legal.

8. Evaluación de las Propuestas: La ponderación de los factores de evaluación, se aplicará a aquellas propuestas que fueron HABILITADAS, en el aspecto jurídico, financiero y técnico y que cumplieron con la totalidad de lo estipulado en los términos del presente documento:

CRITERIOS DE PONDERACION	
Evaluación Económica	700 puntos
(Media Geométrica)	700 Puntos
Evaluación Técnica	200 puntos
Factor calidad	200 Puntos
Oferta Nacional	100 puntos
Oferta Nacional	100 puntos
Total	1000 puntos

8.1. Evaluación Oferta Económica:

Para la evaluación de la oferta económica se efectuará asignando el mayor puntaje **SETECIENTOS PUNTOS (700 puntos)**, los cuales se asignarán de la siguiente forma:

Se calculará la media geométrica (G) con el valor de las propuestas económicas HABILITADAS.

Formulación matemática del cálculo de la media geométrica:

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 40 de 3

La media geométrica se calcula de la siguiente forma:

$$MG = (X1 * X2 * X3 \dots * XN)^{1/N}$$

X1: corresponde al valor de cada propuesta.

N: corresponde al número total de propuestas validas.

MG: Media Geométrica.

Obtendrá el mayor puntaje, 700 puntos, la oferta que más se acerque por exceso o por defecto a la Media Geométrica obtenida; Las demás propuestas se calificarán de la siguiente manera:

Si el valor de la propuesta es superior a la media geométrica del valor de las mismas, el puntaje para estas se determinará mediante una regla de tres inversa así:

$$PP = G * Pmax / VP$$

G = Media Geométrica

Pmax = Puntaje máximo para el valor de la propuesta (700 puntos)

VP= Valor de la propuesta

PP= Puntaje del valor de la propuesta

Si el valor de la propuesta es inferior a la media geométrica de las mismas el puntaje se determinará mediante una regla de tres directa así:

$$PP = VP * Pmax / G$$

G = Media Geométrica

Pmax = Puntaje máximo para el valor de la propuesta (700 puntos)

VP= Valor de la propuesta

PP= Puntaje del valor de la propuesta.

NOTA: La propuesta que la media geométrica este por debajo de 85 y por encima de 115, obtendrá cero puntos.

Los proponentes deberán consignar los precios unitarios ofrecidos en el **ANEXO No. 5**, completamente diligenciado y firmado por el representante legal. La no presentación de este Anexo en los términos indicados será causal de rechazo de la propuesta.

Los proponentes deben diligenciar la totalidad de los ítems. No podrán modificar los ítems y/o su descripción.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 41 de 3

La Entidad verificará que el valor consignado en la casilla correspondiente al “**valor total oferta económica**” sea el producto de multiplicar **el valor unitario por la cantidad estimada**. En caso contrario, se procederá a realizar la respectiva corrección aritmética del valor total, realizando la operación indicada. **NO HABRÁ LUGAR A CORRECCIONES DEL VALOR UNITARIO.**

Los valores ofertados por los proponentes no podrán superar el valor unitario incluido IVA y en consecuencia el presupuesto oficial señalado en el numeral 6 del presente documento, so pena de rechazo de la propuesta.

El proponente acepta que incluye dentro del valor total de su oferta todos los impuestos legalmente exigibles, costos de desplazamiento y demás costos directos o indirectos en los que incurra por la ejecución del contrato.

LA PRESENTE SELECCIÓN ES A PRECIOS UNITARIOS FIJOS SIN FÓRMULA DE REAJUSTE.

En concordancia con lo establecido en el Artículo 2.2.10 del Decreto 734 de 2012 que reglamentó la Ley 1150 de 2007, cuando de conformidad con la información a su alcance, la Entidad estime que el valor de una oferta resulta artificialmente bajo, requerirá al oferente para que explique las razones que sustenten el valor por él ofertado. Oídas las explicaciones, el comité asesor, recomendará el rechazo o la continuidad de la oferta en el proceso, explicando sus razones.

8.2. Factor calidad:

A los proponentes que realice los siguientes ofrecimientos adicionales, diligenciando el Anexo 13, se le otorgará 200 puntos por factor calidad, así:

<u>ITEM</u>	<u>OFRECIMIENTO</u>	<u>PUNTAJE TOTAL</u>
PROCEDIMIENTO	<p>El proponente que ofrezca la realización de un procedimiento para la verificación de avalúos comerciales corporativos en proyectos de infraestructura vial, teniendo en cuenta el desarrollo del objeto contractual.</p> <p>Este procedimiento debe contener como mínimo: verificación de documentos, identificación del predio, normatividad, metodologías, procesos estadísticos, soportes de valoración, investigación de campo, y contenido de informes, entre otros.</p>	100 PUNTOS

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 42 de 3

CAPACITACIÓN	<p>El proponente que ofrezca realizar una capacitación de verificación de avalúos comerciales corporativos para 30 funcionarios que designe la Entidad.</p> <p>Esta capacitación deberá realizarse en la ciudad de Bogotá, durante 16 horas y contendrá como mínimo: presentación y discusión del trabajo realizado para el cumplimiento del objeto contractual, descripción y aplicación de metodologías valuatorias en el contexto de las concesiones, resolución de inquietudes y presentación de memorias de la capacitación.</p>	100 PUNTOS
---------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------

8.3 Apoyo a la Industria Nacional: 100 puntos

Según lo previsto en la Ley 816 de 2003 y el artículo 4.2.4 del Decreto 734 de 2012 con el fin de apoyar la industria nacional se otorgará un puntaje máximo de CIEN (100) puntos con fundamento en el Anexo correspondiente, el cual se deberá adjuntar a la propuesta debidamente diligenciada.

La reciprocidad aplica para aquellos proponentes extranjeros, que participen individualmente ó como integrantes de estructuras plurales, que deseen el tratamiento de proponente nacional, para lo cual se aplicarán las siguientes reglas:

Las sociedades extranjeras **no residentes** en el país que presenten propuesta, recibirán el mismo tratamiento que los nacionales, siempre que exista un acuerdo, tratado o un convenio entre el país de su nacionalidad y Colombia, en el sentido de que a las ofertas de servicios colombianos se les concederá en ese país el mismo tratamiento otorgado a sus nacionales en cuanto a las condiciones, requisitos, procedimientos y criterios para la adjudicación de los contratos celebrados con el sector público.

Se entenderán por servicios de origen nacional aquellos definidos como tales en el Artículo 4.2.2 del Decreto 734 de 2012, es decir, son servicios de origen nacional aquellos prestados por empresas constituidas de acuerdo con la legislación nacional.

La acreditación del trato nacional otorgado a servicios nacionales en países con los cuales Colombia ha negociado trato nacional en materia de compras públicas se realizará mediante certificación expedida por el Director de Asuntos Jurídicos Internacionales del Ministerio de Relaciones Exteriores, la cual deberá contener lo siguiente: (i) Lugar y fecha de expedición de la certificación; (ii) Número y Fecha del Tratado; (iii) Objeto del Tratado; (iv) Vigencia del Tratado y (v) Proceso de selección al cual va dirigido. Lo anterior, conforme lo dispuesto en el artículo 4.2.6 del Decreto 734 de 2012.

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 43 de 3

En el supuesto de no existir los mencionados acuerdos, la certificación antes mencionada deberá indicar si existe trato nacional en virtud del principio de reciprocidad de conformidad con lo establecido en el artículo 4.2.6 del Decreto 734 de 2012.

En caso de consorcios o uniones temporales conformadas por integrantes nacionales y extranjeros que no hayan acreditado reciprocidad, el puntaje se asignará en proporción al porcentaje de participación en el respectivo consorcio o unión temporal.

En todo caso, la inexistencia del acuerdo o certificación mencionados no restringe la participación de sociedades o personas extranjeras, ni constituye causal de rechazo de su propuesta.

La omisión de la certificación correspondiente, hará que el factor de Protección a la Industria Nacional sea calificado con cero (0) puntos.

8.4. Condiciones preferenciales en favor de la oferta de bienes y servicios producidos por las Mipymes

Adicional a lo anterior se otorgará un puntaje a los bienes y servicios producidos por las Mipymes, así:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 4.1.5 del Decreto 734 de 2013, Condiciones preferenciales en favor de la oferta de bienes y servicios producidos por las Mipymes.

- a) Un puntaje del diez por ciento (10%) del total de la calificación a los bienes y servicios producidos por las microempresas;
- b) Un puntaje del seis por ciento (6%) del total de la calificación a los bienes y servicios producidos por las pequeñas empresas;
- c) Un puntaje del tres por ciento (3%) del total de la calificación a los bienes y servicios producidos por las medianas empresas.

8.5. EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Los Proponentes (o cada uno de los miembros de la Estructura Plural, según corresponda) deberán diligenciar el Anexo correspondiente, suministrado por la Agencia para tal efecto, el cual deberá estar suscrito por el proponente persona natural y/o por su representante legal en el caso de personas jurídicas debidamente facultado para tal efecto.

Los Proponentes y cada uno de los integrantes de las Estructuras Plurales deberán indicar en el Anexo correspondiente cada multa y/o sanción o efectividad de alguno de los amparos de la Garantía Única que en

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 44 de 3

los últimos dos (2) años contados desde la fecha de cierre haya sido impuesta por una entidad pública o de derecho público a (i) el proponente, o (ii) a cualquier miembro del proponente en caso de estructuras plurales, ya sea directamente o como miembro de una estructura plural anterior.

Para efectos de la evaluación de cumplimiento, se tendrá en cuenta la información sobre cumplimiento o incumplimiento suministrada por el proponente en el Anexo 12. Igualmente, se tendrá en cuenta la información recaudada por la AGENCIA al respecto dentro del ejercicio de su facultad de verificación o aportada por el proponente u otros proponentes durante el trámite de este proceso de selección.

Para la evaluación del cumplimiento se aplicarán los siguientes criterios:


8.5.1. POR MULTAS Y DEMÁS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

A los Proponentes que afirmen en el Anexo 12 o respecto de los cuales se encuentre acreditado que han sido multados o sancionados por incumplimiento de contratos, mediante acto administrativo expedido por la entidad pública o de derecho público, que haya quedado ejecutoriado dentro de los DOS (2) últimos años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección, se les restarán como máximo **100** puntos del total de su calificación, de acuerdo con los siguientes rangos:

De 1 a 3 multas o sanciones, se les restarán 36 puntos del total de su calificación.
De 4 a 7 multas o sanciones, se les restarán 72 puntos del total de su calificación.
En más de 7 multas o sanciones, se les restarán 100 puntos del total de su calificación.

8.5.2. POR EFECTIVIDAD DE CUALQUIERA DE LOS AMPAROS DE LA GARANTÍA ÚNICA

A los Proponentes que afirmen en el Anexo correspondiente o respecto de los cuales se encuentre acreditado que se les ha ordenado hacer efectivo, mediante acto administrativo expedido por entidad pública o de derecho público, que haya quedado ejecutoriado dentro de los DOS (2) últimos años anteriores a la fecha de cierre de este proceso de selección cualquiera de los amparos de la garantía única **NO SE LES TENDRÁN EN CUENTA DICHOS CONTRATOS** dentro del cómputo de la experiencia para el establecimiento de la admisibilidad de la propuesta y además, en caso de haber sido admitida la propuesta, se les restarán como máximo **100** puntos del total de su calificación, de acuerdo con los siguientes rangos:

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 45 de 3

De 1 a 3 efectividades, se les restarán 36 puntos del total de su calificación.
De 4 a 7 efectividades, se les restarán 72 puntos del total de su calificación.
En más de 7 efectividades, se les restarán 100 puntos del total de su calificación.

En todo caso, cuando se presente alguna de las circunstancias previstas en el Art. 90 de la Ley 1474 de 2011 y demás normas concordantes o complementarias, se entenderá que el proponente se encuentra inhabilitado por incumplimiento reiterado y su oferta será rechazada.

9. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que dos (2) o más proponentes resulten empatados en el puntaje total, se aplicará los siguientes criterios de desempate en forma sucesiva y excluyente, así:

- a. Se preferirá al proponente que haya obtenido el mayor puntaje en la Oferta Económica.
- b. Si persiste el empate se preferirá al proponente que haya obtenido el mayor puntaje en el factor de calidad.
- c. Si persiste el empate luego de aplicar el criterio señalado en el numeral anterior, se preferirá la propuesta presentada por el proponente colombiano o extranjero que acredite la reciprocidad, sobre aquella presentada por un extranjero que no acredite la reciprocidad. En caso de estructuras plurales se entenderá que la oferta es colombiana cuando el CINCUENTA POR CIENTO (50%) o más de la participación esté en cabeza de personas colombianas o de extranjeros que acrediten la reciprocidad.
- d. Si habiendo utilizado el mecanismo del literal anterior persiste el empate, se preferirá al proponente Mipyme nacional o al consorcio o unión temporal conformada únicamente por Mipymes nacionales. Para estos efectos la calidad de MIPYME se verificará en el Certificado de Inscripción, Clasificación y Calificación (RUP) para aquellos proponentes o integrantes de estructuras plurales cuya calidad aparezca en el RUP.
Los proponentes o integrantes de estructuras plurales que no se encuentren obligados a inscribirse en el RUP o aquellos en cuyo RUP no conste la calidad de MIPYME, se les verificará la calidad de Mipymes de acuerdo con la información suministrada en el Anexo correspondiente, para estos efectos se considerará Mipyme, aquellas empresas que cumplan las dos (2) condiciones previstas para cada categoría (micro o pequeña o mediana empresa) en el artículo 2° de la Ley 590 de 2000

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 46 de 3

modificado por la Ley 905 de 2004; como las extranjeras que cumpliendo las dos condiciones previstas para cada categoría (micro o pequeña o mediana empresa) de la misma norma citada, hayan acreditado reciprocidad.

El Anexo 14 deberá ser suscrito por el representante legal y por el contador, revisor fiscal o quien corresponda en la jurisdicción aplicable (según corresponda) del(los) Miembro(s) que acreditan la calidad de Mipyme en este Formato. En el evento en que los auditores o los revisores fiscales del(los) miembros que acreditan ser Mipymes, no pudiesen suscribir el Anexo correspondiente, éste deberá ser suscrito, en remplazo del auditor o revisor fiscal, por el vicepresidente financiero o su equivalente (y a falta de éste únicamente por el representante legal y el contador), pero en todo caso, deberá acompañarse de una certificación o una comunicación del revisor fiscal o auditor o de un abogado autorizado para ejercer en la jurisdicción de origen del interesado o del miembro de la estructura plural en la que se señale la imposibilidad de suscribir tal formato por limitación legal o por falta de autorización legal expresa.

La no presentación de la certificación requerida en este numeral no restringe la participación del proponente, ni es causal de rechazo de la propuesta.


Si no hay lugar a la hipótesis prevista en el numeral anterior y entre los empatados se encuentran consorcios, uniones temporales en los que tenga participación al menos una Mipyme, éste se preferirá.

- e. Si persiste el empate, se preferirá al proponente singular que acredite tener vinculado laboralmente por lo menos un mínimo del 10% de sus empleados en las condiciones de discapacidad y el cumplimiento de los presupuestos contenidos en la Ley 361 de 1997, debidamente certificadas por la oficina de trabajo de la respectiva zona, que hayan sido contratados con por lo menos un (1) año de anterioridad a la fecha de apertura del presente proceso de selección, y que certifique adicionalmente que mantendrá dicho personal por un lapso igual al de la contratación.

Para tal efecto, el proponente deberá aportar la certificación vigente expedida por la Oficina de Trabajo de la respectiva zona y el Anexo correspondiente del pliego de condiciones, el cual deberá ser suscrito por el representante legal del proponente.

La no presentación de la información requerida en este numeral no restringe la participación del proponente, ni es causal de rechazo de la propuesta.

- f. En caso que no proceda la hipótesis anterior, y entre los proponentes se encuentren proponentes plurales conformados por consorcios o uniones temporales, con al menos un (1) integrante que

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 47 de 3

acredite las circunstancias establecidas en la Ley 361 de 1997 referidas en el numeral anterior, éste será preferido frente a los demás.

- g. Si aplicando el factor anterior continúa el empate, el proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía se adjudicará por sorteo mediante procedimiento que será determinado por la Agencia en caso de ser necesario, para lo cual se convocará a los interesados a una audiencia correspondiente de sorteo.

10. TIPIFICACION, ESTIMACIÓN Y ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

Los riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato a celebrar, se estiman, tipifican y asignan de acuerdo con el Anexo correspondiente.

11. GARANTIAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

Teniendo en cuenta la naturaleza del Contrato, la forma de pago y su valor, se estima conveniente exigir al CONTRATISTA la constitución de las siguientes garantías, así:

AMPARO	VALOR	VIGENCIA
De cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato incluyendo el pago de multas y cláusula penal pecuniaria.	20% del valor del contrato	Por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más
De Calidad de los servicios	20% del valor del contrato	Por el término de ejecución del contrato y cuatro (4) meses más
Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Por el término de ejecución del contrato y tres (3) años más

13. INDICACION DE LA CONTRATACION DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LOS ACUERDOS INTERNACIONALES

De conformidad con las pautas establecidas en el Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los Acuerdos Comerciales Negociados por Colombia expedido por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, la cuantía de la presente contratación no la somete al capítulo de compras públicas, tal como se evidencia en el numeral 5 del ítem 1.2.3 del citado documento, que establece: "Los contratos hasta por

	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	Código: Fm - 189
	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN	Versión: 1.0
	FORMATO	Fecha: 25/07/2012
	ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	Hoja 48 de 3

US\$125.000 que se encuentran para beneficio de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas, equivalente a \$235.558.000 hasta el 31 de diciembre de 2013. De acuerdo con esto, las contrataciones hasta por el monto señalado se encuentran excluidas del capítulo de compras y sobre las mismas no son predicables las obligaciones del acuerdo”.

EDGAR CHACON HARTMANN

Gerente Predial – Grupo Interno de Trabajo de Gestión Predial

Entorno

ANDRES FIGUEREDO SERPA

Vicepresidente de Planeación, Riesgo y

Proyectó: Dilver Octavio Pintor Peralta