

UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS

Vicerrectoría Administrativa y Financiera

Oficina Asesora de Planeación y Control

OBJETO DE LA CONTRATACIÓN:

La ejecución de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles (Terrenos y Edificaciones) propiedad de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, para efectos contables de acuerdo a la normatividad vigente.

TERMINOS DE REFERENCIA

CAPITULO. REQUERIMIENTOS TECNICOS

Bogotá, noviembre 06 de 2012

1. OBJETO

La ejecución de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles (Terrenos y Edificaciones) propiedad de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas, para efectos contables de acuerdo a la normatividad vigente, dichos activos corresponden a los siguientes inmuebles:

ANEXO N° 1					
ESTADO ACTUAL PREDIOS UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS (SEPTIEMBRE 2.012)					
DESTINACIÓN	PREDIO	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREAS M ²	
				CONSTRUCCIÓN (CATASTRO)	TERRENO
Facultad Artes ASAB	Palacio de la Merced	Carrera 13 N° 14-69	50C-575096	9.251,80	4.535,60
	Luis A. Calvo	Carrera 9 N° 52-52	50C-474985	471,70	392,00
	Sotanos	Carrera 7 N° 14 -59	50C-592172	1.986	2.073,71
Facultad de Ciencias y Educación	Macarena A	Carrera 3ª N° 26 A - 40	50C - 1511635	12.535,91	78.900,00
		Carrera 1ª Este N° 33 - 54	50C - 1336334	1.086,90	152.153,61
	Macarena B	Carrera 4ª N° 26B - 54	50C-1221185	4.092,00	4.771,50
Facultad de Medio	Vivero	U. Dist. San Martín Sede Vivero	-	7.128,25	49.628,79
Facultad de Ingeniería	Calle 40	Carrera 7A y 8A N° 40-22/38/53/62	50C-1759825	21.609	3.486,31
Facultad Tecnológica	Tecnológica	Calle 68D BIS A Sur 49F-70	50S-40281565	13.471,42	5.598,90
	Zona Comunal N° 1 (Parcial)	-	50S-40423559	-	5.073,94
	Vía de Acceso	-	50S-40423401	-	287,22
	Zona Control Ambiental 3ª Parte	-	50S-40423573	-	61,87
	Zona Control Ambiental 4ª Parte	-	50S-40423574	-	1.610,63
	Zona Control Ambiental 5ª Parte	-	50S-40423575	-	17,25
	Zona de Cesión Tipo A Adicional	-	50S-40423570	-	1.044,03
Administración Deportiva	Calle 34	Calle 34 N° 13 - 13	50C-524916	1.065,70	262,80
Emisora La U.D Estereo	Emisora	Calle 31 N° 6 - 62 Apto 801	50C -158133	112,80	73,50
Sin Uso	El Tibar	Vereda Guaza, margen derecho de la vía Choachí – Ubaque.	152-0042048	252	23.050
	Aduanilla de Paiba	Carrera 32 N° 12 - 70	50C-485984	5.307	24.838,60
	Porvenir	Lote 8B - Calle 52 Sur 93D - 97	50S-40467539	0	9.464,00
		Lote 8A - Calle 52 Sur Carrera 104D Costado Noroccidental	50S-40483132	0	20.683,95

2. JUSTIFICACIÓN.

El Régimen de Contabilidad Pública, en su Capítulo III **“Manual de procedimientos contables para el reconocimiento de hechos relacionados con las propiedades, planta y equipos”**, establece en el numeral 20. FRECUENCIA DE LAS ACTUALIZACIONES: La actualización de las propiedades, planta y equipo debe efectuarse con periodicidad de tres (3) años, a partir de la última realizada, y el registro debe quedar incorporado en el período contable respectivo. No obstante, si con anterioridad al cumplimiento de este plazo el valor en libros de las propiedades, planta y equipo experimenta cambios significativos con respecto al costo de reposición, o al valor de realización, debe hacerse una nueva actualización, registrando su efecto en el período contable respectivo de los valores de las propiedades en las entidades públicas cada tres años.....”, en ese sentido la Contraloría de Bogotá después de revisar la información contable de la Universidad Distrital, estableció como un presunto hallazgo, el hecho de no tener actualizado las valoraciones de los bienes inmuebles en los últimos tres años como lo establece el Plan General de la Contaduría Pública.

Dado lo anterior, resulta prioritario adelantar la ejecución de los avalúos en el marco de la CIRCULAR EXTERNA 060 19/12/2005 que imparte las instrucciones relacionadas con la realización de avalúos para efectos contables, de los bienes inmuebles de las entidades públicas y que la información contable pública cumpla con los postulados de confiabilidad y utilidad social, establecidos en el Plan General de Contabilidad Pública –PGCP- y a la vez facilite el cumplimiento de las políticas económicas en materia de gasto público.

3. CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

Normas Aplicables:

- DIARIO OFICIAL 46.133 CIRCULAR EXTERNA 060 19/12/2005: Avalúos bienes inmuebles en 2007 de los entes públicos sujetos al ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad Pública PGCP.
- LEY 901 DE 2004 (Julio 26), Por medio de la cual se prorroga la vigencia de la Ley [716](#) de 2001, prorrogada y modificada por la Ley [863](#) de 2003 y se modifican algunas de sus disposiciones.
- Decreto Ley 1420 de 1998, Avalúos Corporativos.
- Resolución IGAC 620 de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- En general todas las normatividad vigente en el tema valuatorio.

Aspectos Generales. La Contaduría General de la Nación considera como métodos de reconocido valor técnico para la asignación de valor a los bienes públicos, sean estos muebles o inmuebles, con estrictos fines de revelación en la información contable, entre otros, los siguientes: Precio de

mercado, Valor presente o capitalización de rentas o ingresos, Costo de reposición, Método o técnica residual y, en general, otros que sean de reconocido valor técnico.

Contenido mínimo de los avalúos para efectos contables.

Bienes inmuebles: Ubicación geográfica de los lotes Urbanos y Rurales, Construcción y Comercialización o grado de negociabilidad.

Para el efecto, deben tenerse en cuenta como elementos generadores de valor, para el caso de los bienes inmuebles, aspectos tales como el cambio de categoría o modificación del régimen de uso del suelo; la autorización de un mayor aprovechamiento del mismo en edificación, bien sea por modificación del índice de ocupación y/o el de construcción, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial-POT y las demás normas de reglamentación urbanística vigentes.

Vigencia del avalúo.

Los avalúos tendrán vigencia de tres (3) años como mínimo, de acuerdo a la circular externa 060 de 2005 *“Procedimientos relacionados con los efectos contables de los avalúos de los bienes muebles e inmuebles, de los entes públicos sujetos al ámbito de aplicación del Plan General de Contabilidad Pública-PGCP.”*

Metodologías a Implementar

Los avalúos deberán para su presentación y cálculos seguir la guía metodológica propuesta por el IGAC en la resolución 620 de 2008, y en general todas las normatividad vigente en el tema valuatorio existente.

4. ETAPAS A DESARROLLAR

La presente consultoría se deberá desarrollar en las siguientes fases:

ETAPAS	DESCRIPCIÓN
I Etapa RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	<p>La Universidad Distrital Francisco José de Caldas, una vez firmada el acta de inicio con el contratista, suministrará la información referente a los inmuebles objeto de avalúo la cual corresponde a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Planos arquitectónicos de las sedes • Levantamientos topográficos (en el caso de existir) <p>Nota: La información normativa, registral y catastral de los inmuebles será recolectada y suministrada por el contratista.</p>

II Etapa VISITAS DE INSPECCIÓN A LOS INMUEBLES	La Oficina Asesora de Planeación y Control de la Universidad Distrital junto con el Contratista, realizaran un cronograma, con el propósito de realizar las visitas a cada uno de los inmuebles.
III Etapa ELABORACIÓN DE INFORMES	Una vez recolectada la información y realizadas las visitas a los diferentes inmuebles de la Universidad Distrital, el contratista deberá presentar los siguientes informes: <ol style="list-style-type: none"> 1. Informes de Avalúo por Inmueble 2. Informe Ejecutivo con los aspectos y datos relevantes del trabajo.

5. CRONOGRAMA

El Cronograma de trabajo se establecerá con el contratista, de común acuerdo con el Supervisor del mismo y el equipo técnico de La Oficina Asesora de Planeación y Control de la Universidad.

6. TIEMPO DE EJECUCION

Para la ejecución de las fases, contempladas, el contratista cuenta con un plazo máximo de (1) Un mes, contados a partir de la firma del Acta de inicio del contrato.

7. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS.

7.1 Obligaciones, deberes y derechos de la UNIVERSIDAD DISTRITAL

- Asignar un supervisor del contrato, quién se encargará de aprobar y hacer que se cumpla con el objeto del contrato y las demás cláusulas pactadas.
- Suministrar al Contratista los planos arquitectónicos de los diferentes inmuebles, así como la información confiable de áreas.
- Realizar un acompañamiento al contratista en las visitas a los diferentes, inmuebles objeto de avalúo.

7.2 Obligaciones, deberes y derechos del contratista

- Cumplir con los tiempos establecidos en el cronograma propuesto.
- Nombrar un coordinador con estudios de especialización en Avalúos el cual será el encargado de enlazar las gestiones administrativas y técnicas del contrato entre la Universidad y el contratista.
- En general cumplir con los objetivos, actos, obligaciones, orientaciones y prioridades que vayan estableciéndose durante la ejecución del objeto contractual.
- Presentar los informes al supervisor en los tiempos requeridos.

8. COSTO ESTIMADO.

De acuerdo a las especificaciones técnicas del trabajo, el costo estimado para la ejecución de los avalúos de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Universidad Distrital es de \$90.000.000,00 (Noventa Millones de pesos) incluido IVA los cuales corresponden rubro 380-Mejoramiento y Ampliación de la Planta Física.

9. FORMA DE PAGO

El total del presente contrato se cancelara dos pagos de la siguiente forma:

Primer pago correspondiente al 50% del total del contrato, una vez perfeccionada el acta de inicio del contrato y ejecutadas las etapas I y II del descritas en el numeral 4.

Segundo pago correspondiente al 50% del total del contrato, una vez ejecutada la etapa III descrita en el numeral 4.

10. GARANTIA

El proponente deberá constituir en una compañía de seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia a favor de la Universidad y dentro de los tres días hábiles a la firma del contrato una garantía única que ampare:

- A. De cumplimiento del contrato equivalente al 20 % del valor total del mismo con una vigencia igual a la del plazo del contrato y cuatro (4) meses mas
- B. Amparo de Salarios y Prestaciones Sociales deberá ser equivalente al 10 % del valor del contrato vigente, durante su ejecución y tres años mas.
- C. Calidad del servicio equivalente al 20% del valor del contrato con una vigencia igual a la del plazo del contrato y 18 meses mas
- D. De buen manejo y correcta inversión del anticipo equivalente al 100% del valor del mismo, que deberá tener una vigencia igual a la duración del contrato y (3) tres meses mas.

La póliza estipulada será expedida entre particulares y aprobada por la Oficina Jurídica de la Universidad.

11. FACTORES DE EVALUACIÓN DE LAS OFERTAS

Para el efecto se evaluarán los siguientes factores, con los puntajes máximos que se indaguen en estos ítems y valorados por la Oficina Asesora de Planeación y Control.

ASPECTOS	REQUISITOS	CRITERIOS DE CALIFICACIÓN	PUNTAJE
			TOTAL
AFILIACIONES	<p>Las personas naturales o jurídicas deberán certificar lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afiliación a la Lonja de Propiedad de la Ciudad de Bogotá • Afiliación al Registro Nacional de Avaluadores de FEDELONJAS 	CUMPLE/NO CUMPLE	N/A
TECNICOS Experiencia mínima	<p>Certificar como mínimo (2) dos contratos de valoración de activos para efectos contables de bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) ubicados en Bogotá con entidades del orden Nacional o Distrital</p>	CUMPLE/NO CUMPLE	N/A
	<p>Dentro de la propuesta el oferente deberá adjuntar la hoja de vida de (1) Un Profesional con especialización en avalúos y experiencia en el desarrollo de avalúos de más de cinco años, este profesional será el coordinador general de la ejecución de los trabajos.</p> <p>Lo anterior deberá soportarse con las respectivas certificaciones laborales, contractuales y académicas.</p>	CUMPLE/NO CUMPLE	N/A
ECONÓMICO	<p>La propuesta económica no podrá exceder el valor estipulado en el punto 8 Costo Estimado</p>	<p>Se asignará al menor valor de la propuesta, el máximo puntaje de cien (100) puntos y proporcionalmente los valores de las demás propuestas aceptadas</p>	100
		TOTAL	100