1.	DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN	
1.1	**DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN**	La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS, es una entidad pública del orden nacional constituido como sociedad de economía mixta del orden nacional, descentralizada y vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con un régimen jurídico sometido al derecho privado que le permite desarrollar mecanismos de administración ágiles, eficientes y eficaces. La Ley 1708 de 2014 mediante la cual se expide el nuevo Código de Extinción de Dominio, en su artículo 90 del Capítulo VIII sobre la Administración y destinación de los bienes, establece: "…Competencia y reglamentación. El Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y Lucha contra el Crimen Organizado -FRISCO- es una cuenta especial sin personería jurídica administrada por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.-SAE, sociedad de economía mixta del orden nacional autorizada por la ley, de naturaleza única y sometida al régimen del derecho privado, de acuerdo con las políticas trazadas por el Consejo Nacional de Estupefacientes o su equivalente, con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural la atención y reparación a víctimas de actividades ilícitas y todo aquello que sea necesario para tal finalidad…" . La Sociedad de Activos Especiales SAE SAS tiene por objeto adquirir, administrar, comercializar, intermediar, enajenar y arrendar a cualquier título, bienes muebles, inmuebles, unidades comerciales, empresas, sociedades, acciones, cuotas sociales y partes de interés en sociedades civiles y comerciales, sin distinción de su modalidad de constitución, así como el cobro y recaudo de los frutos producto de los mismos, respecto de los cuales se haya decretado total o parcialmente medidas de incautación, extinción de dominio, comiso, decomiso, embargo, secuestro o cualquier otra que implique la suspensión del poder dispositivo en cabeza de su titular o el traslado de la propiedad del bien a la Nación, por orden de autoridad competente conforme a los procedimientos establecidos por la ley para tales fines. La Sociedad de Activos Especiales SAE S.A.S ha ido consolidando su liderazgo en el proceso de administración de Bienes Inmuebles inmersos en procesos de extinción de dominio, por medio de los mecanismos de administración definidos por la ley, sin embargo, por ser una actividad de crecimiento continuo se requiere una diligencia administrativa mayor que permita ir a la par con las exigencias planteadas en la lucha contra la ilegalidad. Esta tarea de administración implica conservar en buen estado los bienes confiscados, no solo en lo que a su estructura se refiere, sino también en mantener al día las obligaciones que estos generen como impuestos, contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración entre otros. Esta gestión se venía realizando de manera eficiente con apoyo de las Gerencias Regionales, sin embargo, teniendo en cuenta el volumen de ventas propuesto en las metas de la entidad, se requirió la intervención de un ente externo que nos permitiera continuar garantizando el adecuado y oportuno saneamiento administrativo, actualmente en el entendido que aproximadamente 5550 bienes a nivel nacional harían parte de esta

		operación, y no sería suficiente el personal que desarrolla esta actividad en las gerencias regionales, con ello también se optimizarían las funciones de las Gerencias regionales al contar con el personal suficiente para realizar de manera más ágil las actividades que están a su cargo y a su vez se fortalecería el proceso llevado a cabo con un externo. Proceso que fue aprobado en la junta directiva de fecha 30 de marzo de 2022 en su sesión número 229.
2.	**DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS**	
2.1	**OBJETO**	Contratar la prestación de servicios de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos para los inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAS .
2.2	**ALCANCE DEL OBJETO**	Para lograr los propósitos del presente Contrato, **EL CONTRATISTA** se obliga a cumplir con la prestación de los servicios necesarios una vez la Gerencia de Inmuebles le entregue el inventario de los bienes objeto de liquidación y pago de la siguiente manera: **1. Investigación de pasivos y gestión para liquidación** EL CONTRATISTA deberá con el folio de matrícula inmobiliaria y/o dirección del predio suministrado por la SAE, hacer las diligencias necesarias para obtener la información que se requiera con el fin de solicitar frente a las diferentes entidades las facturas de impuesto predial, valorización, servicios públicos, cuotas de administración y aquellos que recaigan sobre los bienes inmuebles, de acuerdo con la normatividad vigente y a los procedimientos internos de la entidad teniendo en cuenta lo siguiente: Las facturas de cuotas de administración y servicios públicos de los bienes inmuebles improductivos no deben contener cobros de intereses. Las facturas de impuesto predial de los bienes que se encuentren en proceso de extinción de dominio no deben contener cobros de intereses. Se deben tramitar las solicitudes de prescripciones. Para esta actividad se entregará el inventario de los inmuebles, de los cuales se requiere la investigación de pasivos, sin embargo, teniendo en cuenta que algunos inmuebles requieren mayor prioridad, el supervisor del contrato será el encargado de informar al contratista los tiempos de entrega. **Gestión para liquidación:** En caso de que dichas facturas presenten inconsistencias relacionadas con un cobro no debido (intereses, vigencias prescritas), el contratista deberá hacer la respectiva reclamación ante las entidades correspondientes, solicitando la prescripción y/o retiro de intereses según lo establecido en el artículo 817 del estatuto tributario, artículo 9 de la ley 785 de 2002 y artículo 110 de la ley 1849 de 2017 y demás normas que las adicionen, modifiquen y/o complementen.

Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

		2. Pagos ➢ Pagos efectuados por SAE directamente La SAE podrá efectuar los pagos directamente en los casos en que esta determine, por lo cual el contratista deberá allegar las facturas originales en un término menor a 3 días después de la solicitud. ➢ Pagos efectuados por el contratista Una vez se cuente con la aprobación por parte del supervisor del contrato, el contratista deberá realizar el pago de los pasivos, con cargo al dinero girado por la SAE dentro de los 20 días siguientes al giro de los recursos. El contratista deberá legalizar totalmente el valor entregado a más tardar el (5to) día hábil de cada mes, con la presentación de un informe al supervisor del contrato donde se encuentre la relación de los pagos efectuados, así como también deberá hacer entrega de las facturas canceladas en original, en el caso que el pago se haya realizado por transferencia electrónica se debe adjuntar además de la factura el soporte del pago. ➢ Pagos reembolsables efectuados por el contratista: El contratista podrá efectuar los pagos que se requieran de manera urgente previa autorización del supervisor del contrato con recursos propios. Estos gastos serán reembolsados mediante la presentación de factura junto con los documentos originales y soportes que certifiquen el pago. **3. Solicitud de paz y salvo:** El contratista deberá tramitar ante las entidades correspondientes la aplicación de los pagos y solicitud de paz y salvos con el fin de garantizar el saneamiento de las obligaciones., el cual deberá aportar a la SAE como soporte de la gestión.
2.3	**DURACIÓN DEL CONTRATO**	El plazo de ejecución del contrato será de doce (12) meses contados a partir de la suscripción del Acta de inicio previo perfeccionamiento del contrato y/o hasta agotar el presupuesto evento que ocurra primero.
2.4	**LUGAR DE EJECUCIÓN**	El lugar de ejecución es a nivel Nacional, tanto en las principales ciudades como en sus municipios.
2.5	**PRESUPUESTO ESTIMADO**	El presupuesto estimado para el presente proceso de selección será de hasta MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS **($1.400.000.000.00.) M/CTE**, monto que incluye IVA; impuestos, tasas y contribuciones a los que haya lugar
2.6	**FORMA DE PAGO**	La Sociedad de Activos Especiales efectuará el pago del contrato de acuerdo con los siguientes conceptos y con la aplicación de los impuestos a que haya lugar: 1. **Servicios prestados:**

		Investigación de pasivos y gestión para la liquidación: se cancelará un valor fijo de conformidad con la oferta económica presentada por el proponente al que sea adjudicado el contrato, por cada investigación de pasivos que se realice, producto de esta se debe contar con la factura la cual debe estar aprobada por el supervisor del contrato. Se entenderá el servicio de investigación prestado para el caso de los impuestos, servicios públicos y contribuciones cada vez que se solicite dicha investigación, mas no por actualización de facturas y/o cambio de valor al momento del pago. En cuanto a las administraciones se cancelará únicamente la investigación inicial. Pago de pasivos: Se cancelará un valor fijo de conformidad con la oferta económica presentada por el proponente al que sea adjudicado el contrato. **2. Reembolso de pagos efectuados por el contratista:** El contratista presentará a más tardar el 20 de cada mes la cuenta de cobro con la relación de los pagos efectuados, así como las facturas canceladas en original, en el caso que el pago se haya realizado por transferencia electrónica además de la factura se debe adjuntar el soporte del pago, previa revisión por parte del supervisor del contrato. Los pagos se harán efectivos dentro de los (45) días calendario siguientes a la correcta presentación de la factura correspondiente, junto con la certificación del cumplimiento de pago mensual de los aportes de sus empleados a los sistemas de salud, pensión, riesgos profesionales, Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar y Cajas de Compensación Familiar, mediante certificación expedida por el representante legal o revisor fiscal, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la ley 789 de 2002 y la ley 828 de 2003. Las facturas o documentos equivalentes presentados por el contratista deberán regirse de acuerdo con los siguientes artículos: Artículo 370, 616-2, 618, y 619 del Estatuto Tributario de Colombia; Artículo 617 del Estatuto Tributario de Colombia modificado por la ley 223 de 1995 en su Art 40. Las facturas presentadas por comisión y reembolsos deberán ser radicadas de manera independiente. **3. Giro de recursos para pago de pasivos** La Sociedad de Activos Especiales girará el monto correspondiente para el pago de los pasivos que hayan sido aprobados con anterioridad por el supervisor del contrato, el cual deberá ser legalizado en su totalidad a más tardar el 5to día hábil de cada mes. El Gravamen a los movimientos financieros generado por el manejo de los recursos girados por SAE, y de los pagos efectuados con recursos propios del contratista, al igual que los costos que se puedan llegar a incurrir por solicitud de paz y salvos serán asumidos por SAE y se manejaran como gasto reembolsable.

Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

2.7	**REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS**	Se requiere contratar la prestación de servicios de una persona jurídica que cumpla con los siguientes requisitos**:** *1.* ***REQUERIMIENTO OPERATIVO:*** Cuente con la capacidad operativa y de personal para realizar la consecución de los pasivos a nivel nacional en los tiempos establecidos. Se requiere como mínimo presencia en los siguientes departamentos: Valle del Cauca, Antioquia, Cundinamarca, Córdoba, Atlántico, Guaviare, Risaralda, Bolívar, Norte de Santander, Magdalena, Santander, Caldas, Tolima, Quindío y Meta. El proponente deberá acreditar vínculo laboral de las personas que puedan servir de enlace, o residan en cada uno de los departamentos requeridos. 2. **GARANTIA DEL SERVICIO** La prestación del servicio de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos para los inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAS, conlleva al desarrollo entre otros de los siguientes servicios, sobre los cuales el contratista deberá garantizarlos de manera directa o a través de un tercero. De cualquier formar el contratista será el único responsable de: **a. Investigación de pasivos** **b. Gestión para liquidación de pasivos** **c. Pagos** **d. Solicitud de paz y salvo** **e. Obtención de paz y salvo** REQUISITOS TECNICOS HABILITANTES *3.* ***REQUERIMIENTOS DE SISTEMAS*** El proponente deberá contar con disposición tecnológica para registrar la gestión de investigación, el pago de los pasivos y los paz y salvos en los aplicativos que la SAE determine para tal fin, entre estos Sistema SIGMA y SEVEN. ***EXPERIENCIA:*** El proponente deberá acreditar experiencia mínima de (5) años en investigación, solicitud de prescripciones y pago de pasivos, aportando como mínimo (3) certificaciones de contratos ejecutados, ya sea con entidades públicas o privadas, debidamente suscritas por la persona facultada por la entidad contratante. La sumatoria de las certificaciones debe ser igual o superior al 60% del valor del presupuesto aquí señalado. Cada certificación deberá tener como mínimo la siguiente información:

1. Nombre o razón social del contratante.
2. Nombre o razón social del contratista.
3. Fecha de iniciación y terminación del contrato
4. Objeto del contrato.
5. **Valor del contrato** (Valor contrato principal más adiciones).
6. La certificación debe venir debidamente suscrita por la persona facultada para expedirla.
7. Si la certificación incluye varios contratos, se debe identificar en forma precisa si son contratos adicionales al principal o son contratos nuevos, indicando en cada uno de ellos sus plazos y valor.

La certificación puede ser reemplazada por copia del contrato y su respectiva acta de recibo final a satisfacción, de lo contrario, no será tenida en cuenta para efectos de establecer el mínimo de experiencia requerida.

En el caso que el proponente sea una operación conjunta, la acreditación de la experiencia será el resultado de la suma de las experiencias soportadas por cada uno de los proponentes.

Las actividades para tener en cuenta a efectos de la acreditación de experiencia serán las siguientes:

a. Consecución de facturas de los pasivos o gastos asociados a la manutención de inmuebles (impuestos y contribuciones, servicios públicos y administraciones),
b. Solicitud de prescripción, en donde se debe solicitar a las secretarias de hacienda, entidades de servicios públicos y administraciones la aplicación del artículo 817 del Estatuto tributario.
c. Pago masivo de facturas (impuesto predial, cuotas de administración y servicios públicos y las demás que se requieran.)

4. **PERSONAL**

El contratista deberá poner a disposición de la Sociedad de Activos Especiales SAS dos (2) líderes a nivel nacionales exclusivos para la prestación del servicio encargados de coordinar con el supervisor del contrato la recepción y requerimientos de investigación y pago de pasivos.

ROL	LIDER NACIONAL (COORDINADOR)	
FORMACIÓN ACADÉMICA	**PROFESIÓN**	Profesional en áreas contables, económicas o financieras el cual deberá acreditar con la respectiva tarjeta profesional y/o matricula profesional.
EXPERIENCIA	**GENERAL**	Debe acreditar mínimo uno (1) año de experiencia profesional relacionada con la coordinación del servicio a realizar, el cual

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>
<table>
<tr><td></td><td></td><td>deberá acreditar en una (01) certificación laboral.</td></tr>
<tr><td>Dedicación</td><td colspan="2">100%</td></tr>
<tr><td>CANTIDAD</td><td colspan="2">Dos (2)</td></tr>
</table>
</td>
</tr>
<tr>
<td>2.8</td>
<td>OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA</td>
<td>El CONTRATISTA además de los deberes establecidos en la Ley, en virtud del presente contrato, se compromete con SAE, a cumplir todas y cada una de las obligaciones pactadas en GENERAL LAS SIGUIENTES:

GENERALES.

1. Cumplir con los estudios previos, los pliegos de condiciones, la propuesta presentada y el contrato.
Informar oportunamente al supervisor del contrato o quien haga sus veces, cualquier anomalía o inconveniente técnico que pueda afectar los tiempos de entrega pactados.
2. Realizar el pago de los pasivos previa aprobación del supervisor del contrato y legalización de los montos girados con los soportes originales a más tardar 15 días después de haberse generado y responder por los pagos

3. Cumplir las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato o quien haga sus veces, encargado de su control y vigilancia y las demás que sean inherentes al objeto del contrato.
4. Ejecutar idónea y oportunamente el objeto del contrato.
5. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones, demoras, aplazamientos y retrasos que puedan presentarse.
6. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley, con el fin de obligarlo a hacer u omitir algún acto o hecho, informando inmediatamente a la Entidad y demás autoridades competentes, cuando se presenten tales peticiones y amenazas.
7. Mantener fijos los precios ofertados hasta la terminación del contrato.
8. Informar inmediatamente al Supervisor, cualquier irregularidad que encuentre durante el cumplimiento de su gestión.
9. Rendir informes periódicos u ocasionales según lo requiera SAE.
10. Proteger la información confidencial que eventualmente le sea entregada por Sociedad de Activos Especiales S.A.S- SAE, o que llegue a conocer en razón a la ejecución de la labor encomendada.
11. Guardar absoluta reserva sobre el contenido de los documentos o información que conozca en razón a la ejecución del contrato.
12. El contratista se obliga a mantener indemne a SAE SAS frente a cualquier reclamación o acción de carácter laboral, civil, penal, administrativa o de cualquier otra índole, que pudieran interponer el personal a su cargo o las personas que subcontrate para la ejecución del contrato. En virtud de lo anterior, el Contratista responderá ante SAE SAS por cualquier contingencia patrimonial y/o jurídica en que llegase a verse afectado o involucrado, debiendo salir en defensa de SAE SAS.</td>
</tr>
</table>

		13. Dar cumplimiento a la normatividad interna y legal de la SAE, de igual forma velar por que el servicio conozca y aplique las mismas. 14. Conocer, aceptar y cumplir con el Código de Ética y Buen Gobierno de la SAE que está a disposición en http://www.saesas.gov.co/PortalSAE/Plantillas/LoadTemplate.aspx?Nombre=C%C3%B3digos 15. En general las demás que se desprendan de la naturaleza del contrato, de su objeto, y que resulten necesarias para su correcta ejecución. 16. Suscribir el acta de inicio del contrato juntamente con el Supervisor del mismo. 17. El contratista no podrá ceder total o parcialmente el contrato, sin la previa expresa y escrita autorización del Supervisor del contrato. En todo caso el Contratista podrá subcontratar las actividades que por su cuenta y riesgo haya tercerizado para el desarrollo del objeto contractual de que tratan estos Estudios Previos, sin que esto implique cualquier tipo de exoneración de responsabilidad a cargo de este. 18. El Contratista, es el único responsable por el cumplimiento de las obligaciones laborales y que en materia de seguridad social y de cobertura de Riesgos Laborales debe mantener amparados a todo el personal que tenga a su cargo de manera directa o que llegase a subcontratar para la ejecución del Contrato. Así las cosas, todo personal directo del Contratista o que este subcontrate para la ejecución del contrato deberá estar previamente asegurado a los sistemas de seguridad social colombiano, así como cubierto por Riesgos Laborales. 19. El contratista deberá mantener comunicación con el supervisor del contrato a fin de recibir orientaciones y evaluación de la labor ejecutada. 20. Adoptar y ejecutar los procedimientos, políticas e instrucciones que, para la ejecución del contrato, sean expedidas por SAE SAS. 21. Suscribir con el Supervisor del Contrato designado por la SAE SAS el Acta de Liquidación del Contrato dentro del plazo especificado en el contrato.
2.9	**OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA**	El CONTRATISTA además de los deberes establecidos en la Ley, en virtud del presente contrato, se compromete con SAE, a cumplir todas y cada una de las obligaciones pactadas en especial LAS SIGUIENTES: **ESPECÍFICAS.** 1. Garantizar el cargue de la totalidad de los gastos identificados y/o pagados en los aplicativos de la SAE, entre estos, SIGMA y SEVEN o los que la Entidad contemple para tal fin., dentro de los (3) días hábiles siguientes al pago del pasivo de cada bien. 2. Tramitar ante las entidades correspondientes la aplicación de los pagos y solicitud de paz y salvos con el fin de garantizar el saneamiento de las obligaciones. 3. Realizar la entrega de los respectivos paz y salvos de los pasivos sobre cada uno de los bienes inmuebles saneados 4. Cumplir en su integridad con el objeto contractual, realizando la investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos de acuerdo con las especificaciones contenidas en los estudios previos, en la propuesta presentada y en los demás documentos precontractuales y contractuales. 5. Hacer las diligencias necesarias, con el propósito de obtener la información adicional a la suministrada por SAE y esta se requiera, para efectivizar la

		liquidación y pago de pasivos, entre otros obtención de (cedula catastral, números de cuentas internas de servicios, etc..) 6. Entregar a más tardar el (5to) día hábil de cada mes, el informe que el supervisor del contrato defina para el análisis del desarrollo del contrato. 7. Presentar al supervisor del contrato los soportes financieros acerca del manejo de los recursos del contrato cuando este lo requiera. 8. Asumir de manera exclusiva la responsabilidad que se derive de la ausencia o mal constitución del lleno de los requisitos legales exigidos para la prestación de todos y cada uno de los servicios objeto del contrato. 9. Suministrar la base de información de las investigaciones realizadas sobre cada inmueble con todos los rubros, donde se evidencien los datos investigados.
2.10	**OBLIGACIONES DE SAE**	1. Pagar en la forma establecida en la Cláusula Forma de Pago las facturas presentadas por el Contratista. 2. Girar al contratista los valores correspondientes para el pago de los pasivos previamente aprobados por el supervisor del contrato en los tiempos estipulados 3. Reembolsar los valores que se hayan cancelado con recursos propios del contratista 4. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte. 5. Los precios establecidos y con los que el contratista fue ganador del concurso tendrán un incremento para la vigencia 2023, el cual será establecido por el IPC corrido del año directamente anterior obtenido del DANE. 6. Suministrar al contratista la información necesaria para la ejecución del contrato. 7. Verificar el cumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 100 de 1993 y sus decretos reglamentarios, en el artículo 50 de la ley 789 de 2002, leyes 828 de 2003, 1122 de 2007, 1150 de 2007 y 1562 de 2012 y demás normas concordantes 8. Realizar el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico sobre el cumplimiento del objeto del contrato y realizar los requerimientos que estime pertinentes 9. Elaborar el proyecto de acta de liquidación y remitirla conjuntamente con los documentos soporte a la Gerencia de Contratos para que se continúe su trámite. 10. Exigir al contratista, los informes, aclaraciones, explicaciones y documentos que considere pertinentes sobre el desarrollo de la ejecución del objeto y obligaciones estipuladas en el contrato y los demás que se requieran. 11. Las demás inherentes al cumplimiento del objeto y obligaciones pactadas en el contrato.
2.11	**SUPERVISIÓN (Nivel Directivo o Asesor)**	La supervisión y control en la ejecución del contrato estará a cargo de la Gerencia de Inmuebles Urbanos de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S. o quien éste designe por escrito, en la ciudad de Bogotá específicamente en las instalaciones de la Sociedad de Activos Especiales, calle 93 B No 13-47
3.	**ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO**	
3.1.	**ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO**	Para efectos de establecer el valor estimado para la ejecución del contrato y contar con un valor de referencia, se solicitó a tres (3) empresas la presentación de las cotizaciones de los servicios del objeto del contrato, a saber, **C&C SERVICES S.A.S, TESSI COLOMBIA SAS y ASSO JURIDICA SAS**, las cuales se relacionan a continuación:

C&C SERVICES S.A.S

C&C SERVICES S.A.S.	
DESCRIPCIÓN	VALOR UNITARIO*
Investigación Impuesto Predial	$ 55.000
Investigación Valorización	$ 45.000
Investigación Administración	$ 35.000
Investigación Acueducto	$ 32.000
Investigación Aseo	$ 32.000
Investigación Energía	$ 32.000
Investigación Gas	$ 32.000
Pagos	$ 22.000
Reclamación Prescripción	$ 75.000

*Los valores unitarios referenciados incluyen IVA
** Cobertura a nivel nacional

TESSI COLOMBIA SAS

SERVICIO	VALOR UNITARIO IVA INCLUIDO
Investigación Impuesto Predial	$ 68.460
Investigación Administración	$ 38.581
Investigación Acueducto	$ 28.423
Investigación Aseo	$ 28.423
Investigación Energía	$ 28.423
Investigación Gas	$ 28.423
Investigación Contribución	$ 68.213
Pagos	$ 22.376
Reclamación Prescripción	$ 81.888

ASSO JURIDICA SAS

COTIZACIÓN	
Impuesto predial	$130.000 más IVA
Valorización	$130.000 más IVA
Administración	$ 95.000 más IVA
Acueducto	$ 95.000 más IVA
Aseo	$ 95.000 más IVA
Energía	$ 95.000 más IVA
Gas	$ 95.000 más IVA
Pagos	$ 65.000 más IVA
Solicitud de prescripción	$130.000 más IVA

El precio máximo al momento de recibir las ofertas se tomará con base al menor valor de cada ITEM cotización incluido IVA para el estudio de mercado, conforme se detalla a continuación:

ITEM	CONCEPTO	MENOR VALOR ESTUDIO MERCADO
1	Impuesto Predial	$ 55,000
2	Valorización	$ 45,000
3	Administración	$ 35,000
4	Acueducto	$ 28,423
5	Aseo	$ 28,423
6	Energía	$ 28,423
7	Gas	$ 28,423
8	Pagos	$ 22,000
9	Solicitud de prescripción	$ 75,000

4. ANÁLISIS DE RIESGOS Y COBERTURAS

4.1. RIESGOS

Tipo de Riesgo	Tipificación	Impacto	Probabilidad de ocurrencia	Asigna al Contratista	Asigna a la Entidad
Financiero	Incumplimiento en el pago en la fecha establecida	Insignificante	Improbable		X
Financiero	Variación en los precios de mercado, necesarios para cumplir con el objeto y las obligaciones pactadas en el contrato	Insignificante	Posible	X	
Jurídico	No entregar el servicio en las condiciones exigidas	Alto	Probable	X	
Técnico	No suministrar el bien y servicio de acuerdo con el ofrecimiento de la oferta presentada	Moderado	Probable	X	

4.2 MECANISMOS DE COBERTURA

La Sociedad de Activos Especiales S.A.S, para garantizar el cumplimiento y la previsión de riesgos, determina que el contratista deberá suscribir una garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato.

Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

		El contratista deberá constituir a favor de la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS, en calidad de asegurados y beneficiarios, en los términos establecidos en la normatividad vigente, una garantía, que podrá consistir en una póliza de seguro expedida por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, correspondiente a la póliza de cumplimiento EN FAVOR DE ENTIDADES PÚBLICAS CON RÉGIMEN PRIVADO DE CONTRATACIÓN o garantía bancaria expedida por un banco local que incluya los siguientes amparos, para cubrir los perjuicios y daños causados con ocasión de eventuales incumplimientos y desatención de las obligaciones derivadas del contrato: **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO,** Por una suma equivalente al 30% del valor del contrato, con vigencia igual al termino de ejecución y 6 meses más, contados a partir de la suscripción del contrato. **PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES** Del personal que emplee el contratista en la ejecución del contrato, por un valor equivalente al 10% del valor del contrato, con vigencia del tiempo de ejecución del contrato y tres años más, contados a partir de la suscripción del contrato. **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRACONTRACTUAL** ➢ Predios, labores y operaciones RC por incendio y explosión por un monto no inferior al 10% del valor del contrato Para los siguientes amparos por un monto no inferior al 5% del valor del contrato ➢ Responsabilidad civil patronal ➢ Gastos médicos ➢ Responsabilidad civil contratistas y subcontratistas ➢ Responsabilidad civil cruzada ➢ Cobertura expresa de perjuicios por daño emergente y lucro cesante ➢ Cobertura expresa de perjuicios extrapatrimoniales **INFIDELIDAD Y RIESGOS FINANCIEROS** Por un monto de $6.000.000.000 que cuente al menos con las siguientes coberturas: ➢ Infidelidad de empleados propios y de terceros, que estén bajo su supervisión y control ➢ Perdidas de valores en predios, incluyendo desaparición misteriosa ➢ Fraudes y falsificaciones, incluyendo las pérdidas derivadas de operaciones comerciales fraudulentas y engañosas En el caso que el proponente cuente con una póliza ya constituida podrá ser utilizada, siempre y cuando la SAE sea incluida como un tercero y se garantice el monto solicitado. **CALIDAD DEL SERVICIO** Por el 30% del valor total del contrato por el término de ejecución del contrato y 6 meses más.

5.	**FUNDAMENTO JURÍDICO E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR**	El contrato para suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas del Código Civil y del Código de Comercio, así como lo establecido en el Manual de Contratación y las demás normas que los complementen, modifiquen o reglamenten que regulen el objeto de la presente contratación. La modalidad contractual mediante la que se desarrollara el presente proceso de contratación corresponde al "Concurso Público" teniendo en cuenta la cuantía del proceso, la cual supera los 1.600 salarios mínimos legales mensuales vigentes. *Manual de contratación Artículo 4.4: Concurso público Deberá acudirse a esta modalidad de* *contratación, cuando el valor de la obra, bien o servicio requerido sea superior a 500 SMMLV, y se publicarán los pliegos de condiciones en la página Web de la SAE SAS, y al menos una (1) vez en un diario de amplia circulación* Siendo así el presente concurso, se regirá por el principio de selección objetiva, con base en el cual la escogencia se hace sobre el ofrecimiento más favorable a los intereses de la SAE S.A.S y a los fines que busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés o cualquier otra clase de motivación subjetiva. .
5.1	**Régimen Jurídico Aplicable**	El contrato por suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas del Código Civil y del Código de Comercio, así como lo establecido en el Manual de Contratación adoptado por la Sociedad de Activos Especiales S.A.S y las demás normas que los complementen, modifiquen o reglamenten que regulen el objeto de a presente contratación.
5.2	**Mecanismo de selección**	La modalidad contractual mediante la que se desarrollara el presente proceso de contratación corresponde al "Concurso Público" teniendo en cuenta la cuantía del proceso, la cual supera los 1.600 salarios mínimos legales mensuales vigentes. *Manual de contratación Artículo 4.4: Concurso público Deberá acudirse a esta modalidad de* *contratación, cuando el valor de la obra, bien o servicio requerido sea superior a 500 SMMLV, y se publicarán los pliegos de condiciones en la página Web de la SAE SAS, y al menos una (1) vez en un diario de amplia circulación* **REQUISITOS HABILITANTES** **CAPACIDAD JURÍDICA:** Podrán participar como proponentes, bajo alguna de las siguientes modalidades, siempre y cuando cumplan las condiciones exigidas: Individualmente como Personas Jurídicas nacionales , que se encuentren debidamente constituidas, previamente a la fecha de cierre del proceso y; conjuntamente, mediante la conformación de Consorcios o Uniones Temporales -siempre y cuando estén conformados por personas jurídicas o se constituyan como persona jurídica-, que acrediten la experiencia habilitante requerida en los estudios

		previos. Las personas naturales o jurídicas podrán presentar su oferta en forma directa o mediante apoderado que los represente en el proceso precontractual. Los participantes en el proceso de selección deberán tener dentro de su objeto social el desarrollo o ejecución del servicio que se pretende satisfacer por parte de SAE SAS, descritas en el Objeto del Contrato de los presentes Estudios Previos, y que guarden relación con la logística. Así mismo el representante legal deberá estar facultado para celebrar contratos superiores al presupuesto para cada regional o la autorización expresa de la junta directiva en su defecto. Los proponentes adicionalmente no podrán estar incursos en alguna de las causales de inhabilidad e incompatibilidad, prohibición o conflicto de interés consagradas en la Constitución Política, la Ley y el Código de Ética, Conducta y Buen Gobierno de SAE SAS, que lo inhabilite o lo ponga en situación de incompatibilidad o prohibición con ocasión de la presentación de su oferta y del contrato que va a ser adjudicado, ni inmersos en algún conflicto de interés de los previstos en tales disposiciones, tampoco podrá estar reportados en el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República y, deberá cumplir los demás requerimientos de la presente invitación, los cuales se acreditarán mediante los documentos expedidos por la entidad y/o autoridad que fuere competente, conforme con la ley colombiana. Cobertura del Servicios: El proponente deberá estar en capacidad de brindar el servicio a nivel Nacional en ciudades principales y municipios., para la cual presente su propuesta. **REQUISITO MINIMOS FINANCIEROS:** **Requisitos Mínimos Financieros - Contratar la prestación de servicios de investigación, gestión para liquidación y pago de pasivos para los inmuebles administrados por la Sociedad de Activos Especiales SAS** Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas mínimas condiciones que reflejan la salud financiera de los oferentes y muestran su capacidad para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato. La verificación de la Capacidad Financiera será realizada por la SAE SAS, con fundamento en el Certificado de Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio durante los últimos 60 días calendario en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2020. Si el oferente no está inscrito en el RUP deberá presentar el Balance General con corte a 31 de diciembre de 2020, firmado por el Representante Legal y Contador Público o el Revisor Fiscal si a él hay lugar, allegando fotocopia de la Tarjeta Profesional tanto del Contador como del Revisor Fiscal que firman los Estados Financieros, así como el certificado de antecedentes disciplinarios expedido por la Junta Central de Contadores

vigentes a la fecha de cierre del presente proceso en la que conste la carencia absoluta de antecedentes disciplinarios.

Los oferentes para ser habilitados deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes indicadores de capacidad financiera. El cumplimiento de estos indicadores será aplicable para la realización del contrato:

INDICADOR	INDICE REQUERIDO
Índice de Liquidez	Mayor o igual a 1.5
Índice de Endeudamiento	Menor o igual a 65%
Capital de Trabajo	Mayor o igual al 50% del presupuesto del contrato

Los proponentes deberán acreditar su capacidad financiera demostrando que cuentan con:

- Índice de Liquidez

Determina la capacidad que tiene un proponente para cumplir con sus obligaciones de corto plazo. A mayor índice de liquidez, menor es la probabilidad de que el proponente incumpla sus obligaciones de corto plazo

Se determina la Liquidez, medida como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, según el caso, así:

(Activo Corriente / Pasivo Corriente)

- Índice de Endeudamiento

Determina el grado de endeudamiento en la estructura de financiación (pasivos y patrimonio) del proponente. A mayor índice de endeudamiento, mayor es la posibilidad del proponente de no poder cumplir con sus pasivos.

Se obtiene el porcentaje de endeudamiento, resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total.

(Pasivo Total / Activo Total)

- Capital de Trabajo

Este indicador representa la liquidez operativa del proponente, es decir el remanente del proponente luego de liquidar sus activos corrientes (convertirlos en efectivo) y pagar el pasivo de corto plazo.

Se calcula con la siguiente formula:

CT = Activo Corriente - Pasivo Corriente

		FACTORES DE EVALUACIÓN La oferta económica debe presentarse en el formato No 1 “Oferta económica” La oferta económica será considerada siempre y cuando el proponente haya sido jurídica, técnica y financieramente habilitado. El proponente deberá presentar su oferta en pesos colombianos, sin anotar centavos. Cualquier inconveniente que se presente durante la ejecución del contrato debido a una mala elaboración del cálculo del costo de la propuesta será responsabilidad exclusiva del proponente, debiendo asumir los mayores costos y/o pérdidas que se deriven de dichos errores u omisiones. Cuando el proponente omita diferenciar el IVA que esté gravado, se entiende que está incluido dentro del valor presentado. La Sociedad de Activos Especiales S.A.S se reserva la facultad de hacer correcciones aritméticas, cuando se adviertan inconsistencias en la oferta económica, el valor resultante será el que se tomará como oferta económica. La oferta no podrá ser condicionada, ni adicionada, modificada o complementada después de haber sido radicada. **El contrato se adjudicará al proponente cuya propuesta haya cumplido los requisitos habilitantes, jurídicos, técnicos y financieros.** **CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE** Todas las propuestas habilitadas serán analizadas aplicando los mismos criterios para todas, procurando con ello una selección objetiva. Se entiende por la mejor propuesta aquella que obtenga el puntaje más alto (con un total máximo de 100 puntos) de acuerdo con los criterios de calificación señalados en el presente estudio previo. La calificación y asignación de puntos para cada una de las propuestas que resulten habilitadas, corresponderá a los conceptos y puntajes establecidos en la siguiente tabla y se selecciona la de mayor puntaje: **ITEM CONCEPTO PUNTAJE** a. Valor de la Propuesta 70 b. Experiencia 30

<table>
<tr><td></td><td></td><td>Se aplicará el siguiente mecanismo de puntación:

a. Valor de la propuesta: 70 puntos máximo

El valor total de la propuesta económica tendrá una asignación de 70 puntos como máximo. La asignación del puntaje se hará teniendo en cuenta los valores totales de las propuestas hábiles incluido IVA, donde el mayor puntaje (70) se asignará a la propuesta que presente el MENOR VALOR (MVP) incluido el IVA. A las demás propuestas se les asignará el respectivo puntaje de acuerdo con la siguiente fórmula:

Puntaje = MVP * 70/ VPE Dónde: MVP = Menor valor presentado incluido el IVA VPE = Valor de la propuesta evaluada incluido el IVA

b. Experiencia: 30 puntos máximo

<table>
<tr><th>CRITERIOS DE SELECCIÓN</th><th>PUNTAJE</th></tr>
<tr><td>El proponente que demuestre la realización de proceso de investigación con el FMI, para obtener la información que se requiera con el fin de solicitar frente a las diferentes entidades las facturas de impuesto predial, valorización, servicios públicos, cuotas de administración y aquellos que recaigan sobre 1.000 bienes inmuebles, se le asignaran 20 puntos. Nota: Las propuestas que acrediten estos criterios, serán ponderas conforme a la cantidad de estudios acreditados</td><td>20</td></tr>
<tr><td>El proponente que demuestre Dos (2) contratos adicionales ejecutados dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha límite de presentación de propuestas.</td><td>10</td></tr>
<tr><td>TOTAL</td><td>30</td></tr>
</table>

CRITERIOS DE DESEMPATE

En caso de empate se escogerá la propuesta que tenga el mayor puntaje en el primero de los factores de escogencia y calificación (Valor de la propuesta) establecidos en el pliego de condiciones.</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>DOCUMENTOS ANEXOS</td><td>Anexo 1: Certificación junta directiva
Anexo 2 Oferta económica
Anexo 3: Disposición presupuestal
Anexo 4: Estudio de mercado, junto con las cotizaciones</td></tr>
<tr><td>7.1</td><td>No de DP (Disponibilidad presupuestal)</td><td>DP 62 del 25 de enero de 2022
DP 1 del 25 de enero de 2022
Y los demás que se generen.</td></tr>
<tr><td>7.2</td><td>No de Línea Plan Anual de Adquisiciones</td><td>Línea del plan anual de adquisiciones N° 4</td></tr>
</table>

Las copias impresas de este documento no son controladas. Si hace copia impresa verifique su actualización en el portal de intranet SAE SAS

El presente estudio previo fue elaborado por la Gerencia de bienes Inmuebles de la Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

JULIAN ALBERTO LOPEZ MARIN
GERENTE DE BIENES INMUEBLES URBANOS
Sociedad de Activos Especiales S.A.S.

Elaboró: Kelly Johanna Morales Sarmiento
Profesional Especializado