

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

1.	DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN	
1.1	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN	<p>La SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S – SAE, es una sociedad de economía mixta indirecta del orden nacional, de naturaleza única, vinculada al Ministerio de Hacienda y Crédito Público y sujeta en la celebración de todos sus actos y contratos al régimen de derecho privado.</p> <p>Dada la liquidación de la DNE, con base a lo establecido en la Ley 1849 del 19 de julio de 2017 por medio de la cual se modifica y adiciona la ley 1708 de 2014 “Código de Extinción de Dominio y se dictan otras disposiciones” y de acuerdo con las políticas del Consejo Nacional de Estupefacientes, designó a la SAE como administrador del Fondo para la Rehabilitación, Inversión Social y lucha contra el Crimen Organizado (FRISCO), con el objetivo de fortalecer el sector justicia, la inversión social, la política de drogas, el desarrollo rural, la atención y reparación de víctimas de actividades ilícitas y todo aquello que sea necesario para tal finalidad.</p> <p>Para efectos de lo anterior, resulta necesario adquirir la prestación de los servicios de conserjería, cuidado y custodia y custodia esporádica de los activos que ingresan al inventario en diligencias de materialización, que se encuentran desocupados o recuperados en diligencias de desalojo, y que están ubicados en zonas con alto porcentaje de ocupaciones irregulares, o que por la estructura misma de los activos, requieran de un cuidado especial para evitar su deterioro, o que sean objeto de vandalismo o actividades ilícitas, esto por cuanto la Entidad administra varios activos asignados, que han sido objeto de ocupaciones irregulares, destrucciones o focos de inseguridad en cuanto a venta y consumo de estupefacientes, sumado al considerable número de incautaciones nuevas, lo que genera la obligación de asegurar un servicio que garantice la custodia, custodia esporádica y mantenimiento de los mismos.</p>
2.	DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES ESENCIALES Y REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS	
2.1	OBJETO	Contratar la prestación de los servicios de conserjería en la modalidad de viviente, cuidado y custodia, custodia esporádica, cuidado, mantenimiento, poda, aseo y aseo de piscina básico, para los activos administrados por la Regional Suroccidente de la Sociedad de Activos Especiales, ya sean extintos o incautados que se encuentren desocupados y que puedan ser objeto de ocupaciones irregulares, vandalismo, destrucciones o focos de inseguridad.
2.2	ALCANCE DEL OBJETO	Para lograr los propósitos del contrato, quien sea elegido como EL CONTRATISTA se obligará para con SAE a adquirir y prestar los servicios relacionados con la conserjería, cuidado, custodia, custodia esporádica, mantenimiento, poda, aseo y aseo de piscina básico, para lo cual deberá disponer y situar una persona que

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		desempeñe el cargo de conserje, quien estará encargado de las siguientes actividades:	
		SERVICIO	DESCRIPCIÓN
		Mantenimiento, Poda y Cuidado	<p>El contratista seleccionado deberá prestar todo el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que los activos, sus instalaciones y los enseres que se encuentren, puedan seguir funcionando adecuadamente, procurando siempre por su conservación, rentabilidad y habitabilidad, salvo el deterioro normal que puede presentarse, en razón al tiempo y las condiciones de vetustez de ciertos activos.</p> <p>Dentro del cuidado de los activos se encuentra el de poda de toda la maleza, arbustos y demás que puedan presentarse en el predio, incluyendo el servicio de recolección y manejo de escombros, así como los permisos a los que hubiere lugar para realizar estas actividades.</p>
		Custodia	El contratista seleccionado deberá prestar diariamente el servicio de guarda y deberá escoltar los activos objeto del contrato y todos los elementos adheridos, para evitar ocupaciones ilegales, hurtos y demás actividades ilegítimas que puedan atentar contra su preservación.
		Custodia esporádica	El contratista seleccionado deberá de manera esporádica visitar activos y cerciorarse tanto del estado de ocupación como de su estado físico, para reconocer e informar las necesidades inmediatas. Las visitas no podrán durar más de treinta minutos al día y su nivel de concurrencia será según lo requiera el Contratante. Es decir que sólo se entenderá prestado el servicio sobre los activos taxativamente señalados.
			El contratista seleccionado, deberá prestar el servicio integral de limpieza, recolección y disposición de basuras y

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		Aseo	escombros, lavado de pisos, paredes, techos, muebles y enseres. Para esto el contratista deberá disponer de los elementos necesarios, tales como implementos de aseo (jabón, escoba, trapeadora, entre otros), elementos de seguridad (guantes, tapabocas, etc.) y agua si en el lugar no hubiera abastecimiento, así mismo debe garantizar que el personal dispuesto cumpla con los requisitos de ley para desarrollar las actividades contratadas.
		Aseo de Piscina Básico	Para aquellos casos en los que se necesite la prestación de los servicios aseo básico de piscina en activos que cuenten con piscina, jacuzzi, o similares, el contratista seleccionado deberá garantizar su limpieza, para lo cual deberá contar con todos los elementos necesarios.
		Conserjería en modalidad de viviente	<p>El contratista seleccionado deberá disponer y situar de una persona que desempeñe el cargo de conserje, quien estará encargado del cuidado, mantenimiento, custodia y aseo del inmueble.</p> <p>Para ello, quien sea elegido como EL CONTRATISTA deberá contar con los servicios de un viviente por cada inmueble sobre el que se requiere la prestación del servicio, el cual podrá estar acompañado por su familia, en cuyo caso, el número máximo de personas a habitar cada bien será de cuatro (4), así: dos (2) adultos, incluido el viviente y dos (2) niños. En caso de no existir niños, este número no podrá ser reemplazado por adultos. Para el desarrollo del contrato, el empleado de EL CONTRATISTA se ubicará en una o dos habitaciones del bien, dependiendo del número de personas que compongan su familia, según lo ya estipulado en este mismo alcance. así</p>

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>mismo debe garantizar que el personal dispuesto cumpla con los requisitos de ley para desarrollar las actividades contratadas.</p> <p>Bajo ninguna circunstancia el contratista podrá destinar la vivienda para explotación comercial alguna.</p> <p>Queda expresamente entendido que en ningún caso existirá entre las partes relación laboral alguna, ni entre la SAE y los respectivos empleados, dependientes o subcontratistas que utilice el Contratista seleccionado para la ejecución del Contrato, en consecuencia, será de su entera responsabilidad, el pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones a que haya lugar, al igual que el cumplimiento de la normatividad laboral vigente, respecto de su personal.</p> <p>Adicional a ello es necesario aclarar que en ninguna circunstancia se considerará el servicio contratado como medida alguna de administración, esto debido a que los inmuebles objeto del contrato seguirán estando bajo la administración de la SAE y el contratista no tendrá injerencia alguna sobre los mismos.</p> <p>El contratista debe garantizar que el personal dispuesto para la ejecución del contrato cumpla con los requisitos de ley para desarrollar las actividades contratadas.</p>
2.3	DURACIÓN DEL CONTRATO	<p>El contrato estará vigente a partir de la fecha de suscripción del Acta de Inicio y hasta el 31 de diciembre de 2019, o hasta que se produzca la venta de la totalidad de los activos objeto del contrato, o se agoten los recursos disponibles.</p> <p>Se entiende que la ejecución del contrato estará sujeta a las necesidades que la Regional Suroccidente identifique para la prestación de los servicios objeto del contrato en los activos que designe para tal fin, para lo cual el supervisor del contrato deberá notificar a EL CONTRATISTA en un término de un (1) día hábil, o incluso el mismo día de iniciación de la prestación del servicio, para que este disponga e instale al personal encargado de la custodia, cuidado, custodia esporádica, mantenimiento, aseo y aseo de piscina básico, de conformidad con el numeral 2.2 del presente documento.</p>
2.4	LUGAR DE EJECUCIÓN	<p>El lugar de ejecución del contrato serán los Departamentos del Valle del Cauca, Cauca y Nariño, y todos los municipios, veredas, corregimientos o demás locaciones que comprenden la Regional Suroccidente de SAE.</p>
2.5	PRESUPUESTO ESTIMADO	<p>El valor estimado para la ejecución del objeto contractual es de hasta DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$270.000.000), incluido IVA, insumos para la poda, el aseo general y el de piscina, impuestos, tasas y costos que demanden la ejecución del contrato y aquellos que surjan con motivo de este.</p>

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>Dicho valor estará discriminado así:</p> <ul style="list-style-type: none"> • CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$170.000.000) para activos incautados. • CIENT MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000) para activos extintos.
2.6	FORMA DE PAGO	<p>La SAE pagará de manera mensual vencida dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la factura con el cumplimiento de todos los requisitos, únicamente los servicios efectivamente prestados por parte de EL CONTRATISTA seleccionado, de acuerdo con los valores unitarios presentados en su oferta.</p> <p>Para ello, EL CONTRATISTA deberá presentar informe detallado, a satisfacción del Supervisor del contrato, en el que se relacionen las actividades desarrolladas, el valor de cada una y el tiempo ejecutado. Además, deberá adjuntar factura o cuenta de cobro con el lleno de los requisitos legales, certificación bancaria y la acreditación del pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensión, ARL y aportes parafiscales) por el respectivo período, de acuerdo con lo señalado en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas que regulan la materia.</p>
2.7	REQUERIMIENTOS TÉCNICOS MÍNIMOS	<p>EL CONTRATISTA seleccionado deberá cumplir con los siguientes requisitos:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Dentro de su objeto social deberá contemplar actividades de Conserjería o relacionadas con administraciones de Copropiedades. b) Acreditar la experiencia en contrataciones similares y de igual o mayor al valor a contratar c) Contratar personal con la experiencia necesaria para adelantar el objeto del contrato. <p><u>Experiencia:</u></p> <p>- El Contratista deberá contar con la experiencia necesaria para adelantar la ejecución del contrato, para lo cual deberá acreditar la experiencia en la prestación del servicio de conserjería, cuidado y custodia, custodia esporádica, cuidado, mantenimiento, poda, aseo y aseo de piscina básico, por medio de contrataciones anteriores dentro de los tres (3) últimos años a la fecha de inicio del presente concurso, las cuales deberán soportar un valor igual o mayor al presupuesto de este proceso.</p> <p><u>Requisitos Mínimos Financieros</u></p>

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>Los indicadores de capacidad financiera buscan establecer unas mínimas condiciones que reflejan la salud financiera de los oferentes y muestran su aptitud para cumplir oportuna y cabalmente el objeto del contrato.</p> <p>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 en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2018.</p> <p>Si el oferente no está inscrito en el RUP deberá presentar el Balance General con corte a 31 de diciembre de 2018, 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.</p> <p>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:</p> <table border="1" data-bbox="570 863 1495 1037"> <thead> <tr> <th>INDICADOR</th> <th>INDICE REQUERIDO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Índice de Liquidez</td> <td>Mayor o igual a 1.5</td> </tr> <tr> <td>Índice de Endeudamiento</td> <td>Menor o igual a 65%</td> </tr> <tr> <td>Capital de Trabajo</td> <td>Mayor o igual a 1.5 veces el presupuesto del contrato</td> </tr> </tbody> </table> <p>Los proponentes deberán acreditar su capacidad financiera demostrando que cuentan con:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Índice de Liquidez <p>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</p> <p>Se determina la Liquidez, medida como Activo Corriente sobre Pasivo Corriente, según el caso, así:</p> <p>(Activo Corriente / Pasivo Corriente)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Índice de Endeudamiento <p>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.</p> <p>Se obtiene el porcentaje de endeudamiento, resultante de dividir el Pasivo Total por el Activo Total.</p> <p>(Pasivo Total / Activo Total)</p>	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 a 1.5 veces el presupuesto 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 a 1.5 veces el presupuesto del contrato									

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<ul style="list-style-type: none"> Capital de Trabajo <p>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.</p> <p>Se calcula con la siguiente formula:</p> <p>CT = Activo Corriente - Pasivo Corriente</p> <p>En el caso que el proponente sea una Operación Conjunta, con participación de 2 o más proponentes, la acreditación de la capacidad financiera será el resultado de la suma de los componentes financieros de cada uno de los proponentes para el proceso de contratación; mediante la presentación del Registro Único de Proponentes RUP, expedido por la Cámara de Comercio en el cual refleje la información requerida con corte a 31 de diciembre de 2018 de cada uno de los participantes.</p> <p>Si el proponente es una operación conjunta y no está inscrito en el RUP deberán presentar los mismos documentos exigidos en el párrafo como oferente individual.</p> <p>OFERTA ECONÓMICA</p> <p>Para la evaluación de las propuestas económicas, el oferente deberá diligenciar el Anexo 02 Propuesta Económica con los valores ofertados por cada ítem, teniendo claridad que deberán ofertar por un valor igual o menor de los valores presentados.</p> <p>Las ofertas serán evaluadas teniendo en cuenta el menor valor presentado por los oferentes.</p> <p>Los precios unitarios no serán objeto de ajuste durante la ejecución del contrato.</p> <p>La oferta seleccionada será la que se encuentre habilitada financiera, jurídica y técnicamente, además la que presente el menor valor total de la oferta. Es por lo anterior que los proponentes deberán guiarse con los valores de referencia que se especifican a continuación, en ningún caso estos valores podrán ser mayores a los estipulados so pena de ser rechazados.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>IT E M</th> <th>DESCRIPCIÓN POR COTIZAR</th> <th>VALOR MÁXIMO A OFERTAR</th> <th>VALOR UNITARIO</th> <th>VALOR UNITARIO CON IVA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>MANTENIMIENTO, PODA Y CUIDADO</td> <td>\$19.766 por M2</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>CUSTODIA</td> <td>\$18.825 por hora</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>CUSTODIA ESPORÁDICA</td> <td>\$89.333 urbano / \$155.666 rural</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	IT E M	DESCRIPCIÓN POR COTIZAR	VALOR MÁXIMO A OFERTAR	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO CON IVA	1	MANTENIMIENTO, PODA Y CUIDADO	\$19.766 por M2			2	CUSTODIA	\$18.825 por hora			3	CUSTODIA ESPORÁDICA	\$89.333 urbano / \$155.666 rural		
IT E M	DESCRIPCIÓN POR COTIZAR	VALOR MÁXIMO A OFERTAR	VALOR UNITARIO	VALOR UNITARIO CON IVA																		
1	MANTENIMIENTO, PODA Y CUIDADO	\$19.766 por M2																				
2	CUSTODIA	\$18.825 por hora																				
3	CUSTODIA ESPORÁDICA	\$89.333 urbano / \$155.666 rural																				

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		4	ASEO	\$4.100 por M2		
		5	ASEO DE PISCINA BÁSICO	\$7.883 por M3		
		6	CONSERJERÍA EN MODALIDAD DE VIVIENTE	\$2.380.000 por mes		
		TOTAL				
2.8	OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA	<ol style="list-style-type: none"> Obrar de buena fe en todas sus actuaciones, defendiendo por todos los medios legales los intereses de SAE, en lo que respecta a las actividades encomendadas. Atender en forma oportuna los requerimientos que solicite SAE. Mantenerse al día en todas las obligaciones legales y contractuales de carácter laboral, particularmente las referidas al artículo 50 de la Ley 789 de 2002. Mantenerse al día en todas las obligaciones adquiridas con entidades del Estado, evitando el reporte en el boletín de deudores morosos del Estado a que hace referencia la Ley 901 de 2004 y el boletín de responsables fiscales de conformidad con la Ley 610 de 2000. Proteger la información confidencial entregada por SAE ya sean formatos, políticas, estrategias, procedimientos y demás catalogadas como información privilegiada y confidencial, evitando así la divulgación o disponibilidad a terceros. Siendo responsable por el incumplimiento de esta obligación, por su indebida divulgación efectuada con su consentimiento o por decisión de cualquiera de sus empleados o personas que estén o hubiesen estado vinculadas. Asumir los daños que se causen a SAE y/o terceros por el incumplimiento de las obligaciones adquiridas. Actuar con la debida diligencia en todas sus actuaciones preservando siempre con ellas los intereses de SAE, asumiendo responsabilidad hasta por la culpa leve, que eventualmente se genere. Así mismo será responsable directamente ante SAE por cualquier daño que en desarrollo de la ejecución de los procesos asignados que causen sus agentes, dependientes o trabajadores Dar cumplimiento a las instrucciones impartidas por el Supervisor del Contrato de SAE o quien haga sus veces. Reportar a SAE cualquier situación irregular presentada sobre los activos en custodia o conserjería. Abstenerse de suspender o dar por terminados la prestación del servicio sin la autorización expresa de SAE., a través del Supervisor del Contrato o quien haga sus veces. No incurrir en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o conflicto de intereses señalados en el Código de Buen Gobierno de SAE. Abstenerse de ceder el presente Contrato sin la previa, expresa y escrita autorización de SAE SAS. Se entiende que será entera responsabilidad del contratista, el pago de salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones a que haya lugar, al igual que el cumplimiento de la normatividad laboral vigente, respecto del personal utilizado 				

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>para la ejecución del contrato. Por lo que se entiende que no existe relación laboral alguna entre ellos y la SAE. Todas las demás que se deriven de la debida ejecución del contrato.</p> <ol style="list-style-type: none"> Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato, ejecutando la labor contratada, de acuerdo con las especificaciones de precio, actividades y calidad del personal, contenidos en la propuesta presentada. Acreditar los pagos al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud de su personal a cargo, de conformidad con la Ley
2.9	OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA	<ol style="list-style-type: none"> Contratar personal con experiencia para el desarrollo del contrato. Contar con el personal idóneo y necesario para garantizar la respuesta oportuna para cuando se requiera el servicio Garantizar que el personal dispuesto para la ejecución del contrato cumpla con los requisitos de ley para desarrollar las actividades contratadas. Informar a sus empleados las obligaciones específicas del contrato, con el objetivo de evitar inconvenientes en el desarrollo de este y en la ocupación del inmueble. El Contratista será responsable de la competencia profesional y técnica de sus empleados y seleccionará para trabajar en virtud del presente Contrato, a las personas adecuadas que desempeñarán con eficacia la ejecución del Contrato, respetarán las costumbres del lugar y observarán una elevada conducta moral y ética El Contratista no aceptará instrucciones de otra autoridad que no sea SAE, a través del Supervisor o sus representantes autorizados. Abstenerse de adoptar medida alguna que pueda perjudicar a la SAE y cumplirá con sus compromisos teniendo plenamente en cuenta los intereses de la misma. El Contratista no hará propaganda comercial ni hará público de cualquier otra manera el hecho de que esté prestando o haya prestado servicios para la SAE ni utilizará el nombre, el emblema o el sello oficial de la Entidad. Todos los informes, recomendaciones, estimaciones presupuestarias, documentos y cualesquiera otros datos compilados por el Contratista serán propiedad de la SAE. Suministrar tanto en calidad, cantidad, como en tiempo, todos los materiales y demás elementos necesarios para la ejecución del servicio. Responder por todo daño que se cause a inmuebles, activos, al personal que se utilice y a terceros en la ejecución del contrato. Responder por la pérdida, los daños y perjuicios que se causen a los activos objeto de custodia y cuidado, salvo el deterioro normal de las cosas Durante el desarrollo del servicio, el Contratista deberá mantener en perfecto estado de limpieza los inmuebles que se encuentren bajo se custodia. No almacenar sustancias de ningún tipo, lícitas o ilícitas, o armas, ni desarrollar ninguna actividad en el inmueble diferente a la del cuidado y custodia de este. No disponer de los activos en custodia en ninguna medida diferente a lo pactado con SAE. Proveer oportunamente todos los materiales, suministros e insumos y demás elementos que hayan de requerirse para el mantenimiento del inmueble y mantener permanentemente una cantidad suficiente para no retrasar el ejercicio de las funciones del Conserje.

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>17. Recepción y posterior entregar a SAE de la correspondencia relacionada con los activos custodiados.</p> <p>18. Responder y mantener la totalidad del inventario de que estén dotados los inmuebles que le sean entregados para desarrollar el objeto del contrato.</p>
2.10	OBLIGACIONES DE SAE	<ul style="list-style-type: none"> • Cancelar el valor de la prestación del servicio contratado bajo los lineamientos internos de la Sociedad de Activos Especiales y de acuerdo con la forma de pago pactada. • Exigir al contratista la ejecución idónea y oportuna del objeto contratado • Ejercer la supervisión, control y ejecución del contrato • Las demás que se desprendan de la naturaleza del presente contrato
2.11	SUPERVISIÓN (Nivel Directivo o Asesor)	La supervisión de la ejecución de la prestación contratada estará a cargo de la Gerente de la Regional Suroccidente o a quién esta designe para tal fin.
3.	ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO QUE SOPORTA EL VALOR DEL CONTRATO	
3.1.	ANÁLISIS TÉCNICO Y ECONÓMICO	<p>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, PROTESEG SAS, PINEDA Y ASOCIADOS ADMINISTRACIONES SAS, CAMARCA SAS. Las cuales se relacionan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - PROTESEG SAS, cotización del 23 de abril de 2019

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

Servicio	Descripción	Unidad de medida	Valor	Observaciones
Mantenimiento, Poda y Cuidado	El contratista seleccionado deberá prestar todo el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que los inmuebles, sus instalaciones y los enseres que se encuentren, puedan seguir funcionando adecuadamente, procurando siempre por su conservación, rentabilidad y habitabilidad, salvo el deterioro normal que puede presentarse, en razón al tiempo y las condiciones de vetustez de ciertos inmuebles. Dentro del cuidado de los bienes se encuentra el de poda de toda la maleza, arbustos y demás que puedan presentarse en el predio, incluyendo el servicio de recolección y manejo de escombros, así como los permisos a los que hubiere lugar para realizar estas actividades.	M2	\$ 7.700	
Custodia	El contratista seleccionado deberá prestar diariamente el servicio de guarda y deberá escoltar los inmuebles objeto del contrato y todos los elementos adhiridos, para evitar ocupaciones ilegales, hurtos y demás actividades ilegítimas que puedan afectar contra su preservación.	Hora	\$ 9.975	Este valor aplica para día ordinario, festivos y jornales nocturnos.
Custodia esporádica	El contratista seleccionado deberá de manera esporádica visitar inmuebles y cerciorarse tanto del estado de ocupación como de su estado físico, para reconocer e informar las necesidades inmediatas. Las visitas no podrán durar más de treinta minutos al día y su nivel de concurrencia será según lo requiera el Contratante. Es decir que solo se entenderá prestado el servicio sobre los bienes taxativamente señalados.	Visita Urbana / Visita Rural	\$ 35.000 / \$ 47.000	
Aseo	El contratista seleccionado, deberá prestar el servicio integral de limpieza, recolección y disposición de basuras y escombros, lavado de pisos, paredes, muebles y enseres. Para esto el contratista deberá disponer de los elementos necesarios, tales como implementos de aseo (jabón, escoba, trapeadora, entre otros) y elementos de seguridad (guantes, tapabocas, etc.)	M2	\$ 2.100	Tarifa todo incluido, mano de obra, insumos y disposición final de residuos.
Aseo de Piscina Básico	Para aquellos casos en los que se necesite la prestación de los servicios aseo básico de piscina en inmuebles que cuenten con piscina, jacuzzi, o similares, el contratista seleccionado deberá garantizar su limpieza, para lo cual deberá contar con todos los elementos necesarios.	M3	\$ 8.750	
Conserjería en modalidad de viviente	El contratista seleccionado deberá disponer y situar de una persona que desempeñe el cargo de conserje, quien estará encargado del cuidado, mantenimiento, custodia y aseo del inmueble. Para ello, quien sea elegido como EL CONTRATISTA deberá contar con los servicios de un viviente por cada inmueble sobre el que se requiere la prestación del servicio, el cual podrá estar acompañado por su familia, en cuyo caso, el número máximo de personas a habitar cada bien será de cuatro (4), así: dos (2) adultos, incluido el viviente y dos (2) niños. En caso de no existir niños, este número no podrá ser reemplazado por adultos. Para el desamollo del contrato, el empleado de EL CONTRATISTA se ubicará en una o dos habitaciones del bien, dependiendo del número de personas que compongan su familia, según lo ya estipulado en este mismo alcance.	Mensual	\$ 950.000	Este servicio contempla la modalidad de viviente en el inmueble.
- GRUPO PINEDA SAS cotización del 23 de abril de 2019				

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

PROPUESTA ECONOMICA				
SERVICIO A COTIZAR	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR	IVA - SOBRE AIU
MANTENIMIENTO PODA Y CUIDADO DE INMUEBLES	<p>El contratista seleccionado deberá prestar todo el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que los inmuebles, sus instalaciones y los enseres que se encuentren, puedan seguir funcionando adecuadamente, procurando siempre por su conservación, rentabilidad y habitabilidad, salvo el deterioro normal que puede presentarse en razón al tiempo y las condiciones de vetustez de ciertos inmuebles.</p> <p>(No incluye materiales - El contratista proporcionará los recursos necesarios para realizar la reparación y posteriormente se realizará el cobro al contratante mediante factura - Modelo - AIU).</p> <p>Dentro del cuidado de los bienes se encuentra el de poda de toda la maleza, arbustos y demás que puedan presentarse en el predio, incluyendo el servicio de recolección y manejo de escombros, así como los permisos a los que hubiere lugar para realizar estas actividades.</p>	METRO	\$ 22.000	INCLUIDO
CUSTODIA DE INMUEBLES	El contratista seleccionado deberá prestar diariamente el servicio de guarda y deberá escoltar los inmuebles objeto del contrato y todos los elementos adheridos, para salvaguardarlos de ocupaciones ilegales, hurtos y demás actividades ilegítimas que puedan perjudicar su preservación.	HORAS	\$11.500	INCLUIDO
CUSTODIA ESPORÁDICA	El contratista seleccionado deberá de manera esporádica visitar inmuebles y cerciorarse tanto del estado de ocupación como de su estado físico, para reconocer e informar las necesidades inmediatas. Las visitas no podrán durar más de treinta minutos al día y su nivel de concurrencia será según lo requiera el Contratante. Es decir que sólo se entenderá prestado el servicio sobre los bienes taxativamente señalados.	VISITA	\$ 40.000 URBANA \$ 50.000 RURAL (Máximo 20KM del perímetro urbano de Santiago de Cali)	INCLUIDO
ASEO GENERAL DEL INMUEBLE	El contratista seleccionado de manera habitual deberá prestar el servicio integral de limpieza, recolección y disposición de basuras y escombros, lavado de pisos, paredes, muebles y enseres. Para esto el contratista deberá disponer de los elementos necesarios, tales como los implementes de aseo (jabón, escoba, trapeadora, entre otros) y elementos de seguridad (guantes, tapabocas, etc.)	M2 Este valor incluye el suministro de agua para inmuebles	\$ 2.800	INCLUIDO
ASEO DE PISCINA BASICO	Para aquellos casos en los que se necesite la prestación de los servicios objeto del contrato en inmuebles que cuenten con piscina, jacuzzi, o similares, el contratista seleccionado deberá garantizar su limpieza, para lo cual deberá contar con todos los elementos necesarios.	M3 (incluye materiales e insumos básicos para el mantenimiento Cloro, Soda, Piedra Alumbre y Sulfato)	\$ 4.000	INCLUIDO
CONSEJERIA EN MOVILIDAD DE VIVIENTE PARA INMUEBLES	<p>El contratista seleccionado deberá disponer y situar de una persona que desempeñe el cargo de conserje, quien estará encargado del cuidado, mantenimiento, custodia y aseo del inmueble.</p> <p>Para ello, quien sea elegido como EL CONTRATISTA deberá contar con los servicios de un viviente por cada inmueble sobre el que se requiere la prestación del servicio, el cual podrá estar acompañado por su familia, en cuyo caso, el número máximo de personas a habitar cada bien será de cuatro (4), así: dos (2) adultos, incluido el viviente y dos (2) niños. En caso de no existir niños, este número no podrá ser reemplazado por adultos. Para el desarrollo del contrato, el empleado de EL CONTRATISTA se ubicará en una o dos habitaciones del bien, dependiendo del número de personas que compongan su familia, según lo ya estipulado en este mismo alcance.</p>	MES	\$1.390.000	INCLUIDO

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

- CAMARCA SAS, cotización del 23 de abril de 2019				
SERVICIO	DESCRIPCIÓN	Unidad de medida	Valor	Aclaraciones
Mantenimiento, Poda y Cuidado	El contratista seleccionado deberá prestar todo el conjunto de operaciones y cuidados necesarios para que los inmuebles, sus instalaciones y los enseres que se encuentren, puedan seguir funcionando adecuadamente, procurando siempre por su conservación, rentabilidad y habitabilidad, salvo el deterioro normal que puede presentarse en razón al tiempo y las condiciones de uso de los mismos. Dentro del cuidado de los bienes se encuentra el de poda de toda la maleza, arbustos y demás que puedan presentarse en el predio, incluyendo el servicio de recolección y manejo de escombros, así como los permisos a los que hubiere lugar para realizar estas actividades.	M2	\$ 29,600	Valor válido únicamente para la ciudad de Cali y Yumbo. Solo incluye un día de servicio y un viaje de recolección de escombros. En caso de ser en zona rural se cobrará valor adicional dependiendo de los kilómetros adicionales.
Custodia	El contratista seleccionado deberá prestar diariamente el servicio de guarda y deberá escoltar los inmuebles objeto del contrato y todos los elementos adheridos, para evitar ocupaciones ilegales, hurtos y demás actividades ilegítimas que puedan atentar contra su preservación.	Hora	\$ 35,000	Valor diario (24 horas). La persona a cargo de esta función será una persona natural, no armada y sin capacitaciones en seguridad. No incluye zonas rurales. En caso de requerirse el servicio en una ciudad diferente a Cali o Yumbo se incrementará el valor del transporte hasta el municipio informado por la
Custodia esporádica	El contratista seleccionado deberá de manera esporádica visitar inmuebles y cerciorarse tanto del estado de ocupación como de su estado físico, para reconocer e informar las necesidades inmediatas. Las visitas no podrán durar más de treinta minutos al día y su nivel de concurrencia será según lo requiera el Contratante. Es decir que sólo se entenderá prestado el servicio sobre los bienes taxativamente	Visita urbana	\$ 193,000	Por visita en zona urbana en las ciudades de Cali y Yumbo. En caso de requerirse el servicio en una ciudad diferente a Cali o Yumbo se incrementará el valor del transporte hasta el municipio informado por la
	El contratista seleccionado deberá de manera esporádica visitar inmuebles y cerciorarse tanto del estado de ocupación como de su estado físico, para reconocer e informar las necesidades inmediatas. Las visitas no podrán durar más de treinta minutos al día y su nivel de concurrencia será según lo requiera el Contratante. Es decir que sólo se entenderá prestado el servicio sobre los bienes taxativamente	Visita rural	\$ 370,000	
Aseo	El contratista seleccionado, deberá prestar el servicio integral de limpieza, recolección y disposición de basuras y escombros, lavado de pisos, paredes, muebles y enseres. Para esto el contratista deberá disponer de los elementos necesarios, tales como implementos de aseo (jabón, escoba, trapeadora, entre otros) y elementos de seguridad (guantes, tapabocas, etc.)	M2	\$ 7,400	
Aseo de Piscina Básico	Para aquellos casos en los que se necesite la prestación de los servicios aseo básico de piscina en inmuebles que cuenten con piscina, jacuzzi, o similares, el contratista seleccionado deberá garantizar su limpieza, para lo cual deberá contar con todos los elementos necesarios.	M3	\$ 10,900	
Conserjería en modalidad de viviente	El contratista seleccionado deberá disponer y situar de una persona que desempeñe el cargo de conserje, quien estará encargado del cuidado, mantenimiento, custodia y aseo del inmueble. Para ello, quien sea elegido como EL CONTRATISTA, deberá contar con los servicios de un viviente por cada inmueble sobre el que se requiere la prestación del servicio, el cual podrá estar acompañado por su familia, en cuyo caso, el número máximo de personas a habitar cada bien será de cuatro (4), así: dos (2) adultos, incluido el viviente y dos (2) niños. En caso de no existir niños, este número no podrá ser reemplazado por adultos. Para el desarrollo del contrato, el empleado de EL CONTRATISTA se ubicará en una o dos habitaciones del bien,	Mensual	\$ 4,800,000	Valor mensual. La persona a cargo de esta función será una persona natural, no armada y sin capacitaciones en seguridad. Valor únicamente para zonas urbanas.
En virtud del estudio realizado respecto de las cotizaciones presentadas se aprecia que el valor a desembolsar por parte de SAE dependerá de los servicios que efectivamente preste EL CONTRATISTA seleccionado sobre los activos que SAE señale, de manera mensual vencida. Sin embargo, dado el valor unitario de cada uno de los servicios cotizados, la cantidad de activos administrados por la Regional Suroccidente y el plazo de ejecución				

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<p>del contrato, se estima que el contrato deberá tener un valor de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$270.000.000), incluido IVA, insumos para el aseo y piscina, impuestos, tasas y costos que demanden la ejecución del contrato y aquellos que surjan con motivo de la misma, para así garantizar que aquellos activos que se encuentren desocupados o sean objeto de vandalismo y ocupaciones ilegales, cuenten con el personal que se encargue de su custodia, mantenimiento y cuidado.</p> <p>Esto teniendo en cuenta la cantidad de activos administrados por la entidad que requieren de manera inmediata de dichos servicios, y teniendo en cuenta el antecedente de que el anterior contrato de conserjería se efectuó inicialmente por un valor total de \$70.000.000 millones de pesos MCTE, de los cuales \$50.000.000 millones de pesos MCTE para bienes declarados extintos y \$20.000.000 millones de pesos MCTE para bienes en proceso de extinción de dominio, cuya duración fue desde el 10 de mayo de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2019. Sin embargo, la Regional contó con la necesidad de realizar una adición en tiempo y dinero a este contrato, la cual fue por un valor de \$60.000.000 millones de pesos MCTE, de los cuales \$20.000.000 millones de pesos MCTE para bienes declarados extintos y \$40.000.000 millones de pesos MCTE para bienes en proceso de extinción de dominio, cuya adición se realizó por los meses de enero y febrero del año 2019. Es decir, la totalidad del contrato anterior de Conserjería fue por un valor de \$130.000.000 millones de pesos MCTE, \$60.000.000 millones de pesos para bienes extintos y \$70.000.000 de pesos MCTE para bienes incautados. Teniendo en cuenta también que recayó sobre 15 inmuebles en total, de los cuales 11 fueron por el servicio de conserjería (3 en proceso de extinción, 5 extintos y 3 en diligencia de materialización) y 4 fueron por el servicio de custodio (2 incautados y 2 extintos), lo que nos demuestra la necesidad de que el nuevo contrato sea por un valor mayor en dinero y tiempo con el fin poder cubrir mayor número de inmuebles y además evitar posibles inconvenientes y asegurar la prestación continua del servicio hasta finalizar el año 2019</p> <p>Dichos recursos se discriminarán de la siguiente manera:</p> <ul style="list-style-type: none">– CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$170.000.000) para activos incautados.– CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE (\$100.000.000) para activos extintos.																						
4.	ANÁLISIS DE RIESGOS Y COBERTURAS																							
4.1.	RIESGOS	<p>Para los efectos del proceso de contratación, se realizó el análisis de riesgos descrito en la siguiente tabla, denominada “ANÁLISIS, VALORACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE RIESGOS”.</p> <table><tr><th>Tipo de riesgo</th><th>Tipificación</th><th>Impacto</th><th>Probabilidad de Ocurrencia</th><th>Asigna al Contratista</th><th>Asigna a la Entidad</th></tr><tr><td>Financiero</td><td>Incumplimiento en el pago en la fecha establecida</td><td>Insignificante</td><td>Improbable</td><td></td><td>X</td></tr><tr><td>Financiero</td><td>Variación en los precios de mercado, necesarios para cumplir con el</td><td>Insignificante</td><td>Posible</td><td>X</td><td></td></tr></table>					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	Insignificante	Posible	X	
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	Insignificante	Posible	X																				

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

			objeto y las Obligaciones pactadas en el contrato.				
		Jurídico	No prestar el servicio en las condiciones exigidas	Moderado	Improbable	X	
		Jurídico	Pago de salarios y prestaciones sociales del personal que labore al servicio del respectivo contratista	Moderado	Improbable	X	
		Jurídico	Accidentes, daños o lesiones a terceros o bienes ajenos	Moderado	Probable	X	
		Jurídico	Cumplimiento del contrato	Mayor	Posible	X	
		Técnico	No suministrar el bien y servicio de acuerdo con el ofrecimiento de la oferta presentada.	Moderado	Improbable	X	
		Técnico	Calidad de los bienes o equipos materia de suministros o instalación	Moderado	Improbable	X	
		Técnico	Calidad del Servicio	Moderado	Improbable	X	
		Hurto y vandalismo	Efectos desfavorables o cualquier daño, perjuicio o pérdida de los bienes a cargo del Contratista.	Mayor	Probable	X	
4.2	MECANISMOS DE COBERTURA	<p>La Sociedad de Activos Especiales SAE 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 a favor de “Entidades Estatales con Régimen Privado de Contratación” y que tenga los siguientes amparos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cumplimiento del contrato por un monto equivalente al 10% del valor total del contrato, la cual deberá estar vigente durante todo el plazo de ejecución del contrato y dos (2) meses y diez (10) días más. 					

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

		<ul style="list-style-type: none"> Calidad del Servicio, por un monto equivalente al 10% del valor del contrato, el cual deberá estar vigente por el término de ejecución del contrato y seis (6) meses más. Pago de salarios y prestaciones sociales del personal que labore al respectivo servicio del contratista por un monto equivalente al 5% del valor total del contrato, la cual deberá estar vigente durante todo el término de ejecución del contrato y tres (3) años diez (10) más. Póliza de Responsabilidad Extracontractual, por un monto igual a 100 SMLMV, la cual deberá estar vigente por el término de ejecución del contrato y por seis (6) meses más
5.	FUNDAMENTO JURÍDICO E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR	De conformidad con el numeral quinto (5) del Procedimiento de Modalidad de Contratación de Concurso Directo P-BS2-026 aplicado por SAE habrá lugar al Concurso Directo, en los casos en que el presupuesto o estimativo de costos del respectivo contrato sea igual o superior a TRESCIENTOS (300) SMLV, incluyendo IVA y menor a MIL SEISCIENTOS (1.600) SMLV, incluyendo IVA.
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 y demás normas aplicables existentes sobre la materia, así como lo establecido en el Manual de Contratación adoptado por la Sociedad de Activos Especiales SAS – SAE SAS y las demás normas que los complementen, modifiquen o reglamenten que regulen el objeto de la presente contratación
5.2	Mecanismo de selección	De acuerdo a la modalidad de contratación estipulada por la SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. – SAE, la contratación se realizará por Concurso Directo debido a la cuantía de este, teniendo en cuenta lo estipulado en el Procedimiento de Modalidad de contratación por concurso directo P-BS2-026, en su numeral quinto.
6.	SI SON ORDENES DE BIENES O SERVICIOS INDICAR EL NOMBRE DEL POSIBLE CONTRATISTA	N/A
7.	DOCUMENTOS ANEXOS	<p>Certificados de disponibilidad Presupuestal No. 144 del 27 de marzo de 2019 para activos incautados y DP. No. 143 del 27 de marzo de 2019 y DP No. 120 del 27 de febrero de 2019 y DP No. 91 del 28 de enero de 2019 para activos extintos.</p> <p>Cotizaciones presentadas por PROTESEG SAS, PINEDA Y ASOCIADOS ADMINISTRACIONES SAS, CAMARCA SAS</p> <p>PROPUESTA ECONÓMICA</p>
7.1	No de DP (Disponibilidad presupuestal)	Disponibilidad Presupuestal No. 144 del 27 de marzo de 2019 para activos incautados por la suma de \$170.000.000 y Disponibilidades Presupuestales No. 143 del 27 de marzo de 2019, por \$80.000.000 DP No. 120 del 27 de febrero de 2019 por \$10.000.000 y DP No. 91 del 28 de enero de 2019 por \$10.000.000 para activos extintos.
7.2	No de Línea Plan Anual de	22

FORMATO DE ESTUDIOS PREVIOS

	Adquisiciones	
7.3	Otros	N/A

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

NURY YANETH MOSCOSO MENA
Gerente Regional Suroccidente

Revisó: Paula Andrea Parra Peña
Elaboró: July Vanessa Munares Pérez