SECRETARÍA: *INFRAESTRUCTURA*

DOCUMENTO: *ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS*

OBJETO: *PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA APOYAR A LA SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA EN LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE LOS BIENES INMUEBLES REQUERIDOS PARA PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA VIAL, MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y/O EQUIPAMIENTOS EN EL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ.*

Itagüí, octubre de 2021

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 (modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011) del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la entidad.

Los fines del Estado se encuentran consagrados en el Artículo 2 de la Constitución Política de Colombia, el cual dispone: "Son fines esenciales del Estado: "Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

El Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia establece. "La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. (...)".

El artículo 3 de la Ley 80 de 1993 preceptúa: "DE LOS FINES DE LA CONTRATACIÓN ESTATAL. Los servidores públicos tendrán en consideración que al celebrar contratos y con la ejecución de estos, las entidades buscan el cumplimiento de los fines estatales, la continua y eficiente prestación de los servicios públicos y la efectividad de los derechos e intereses de los administrados que colaboran con ellas en la consecución de dichos fines (...)".

Resulta pertinente enfatizar, que en cumplimiento de lo establecido en el literal d, numeral 2º del artículo 91 de la Ley 136 de 1994 "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios", son funciones del Alcalde Municipal dirigir la acción administrativa del Municipio, asegurar el cumplimiento de las funciones y de la prestación de los servicios a su cargo, representarlo judicial y extrajudicialmente, promover su mejoramiento y desarrollo bajo los principios rectores de la Administración Municipal.

En este sentido, el artículo 311 de la Constitución Política establece: *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes".*

De acuerdo con la dinámica actual del Municipio de Itagüí, éste se ha ido transformando hasta pasar de ser una ciudad industrial a una ciudad residencial y comercial. En este orden de ideas, resulta de

vital importancia planificar e implementar políticas encaminadas a la movilidad eficiente y sostenible, a través, de la modernización de su infraestructura vial y física, a fin de impactar positivamente el sur del Valle de Aburrá, territorio que se encuentra inmerso en una dinámica de crecimiento y desarrollo urbano.

La concepción de movilidad en la ciudad de Itagüí se está ajustando a las nuevas condiciones del entorno, el cual se ve afectado por el desbordado crecimiento del parque automotor, que viene desmejorando las condiciones de movilidad actual. Itagüí, será una ciudad con movilidad sostenible y amigable con el medio ambiente, basados en la pirámide invertida de la movilidad, en donde la prioridad es el peatón.

Esta concepción de pirámide invertida llevará a la renovación y modernización de la infraestructura vial, contribuyendo al mejoramiento de la movilidad.

La modernización de la ciudad, no es ajena a los avances que deben realizarse en la construcción y mejoramiento de la infraestructura vial, por donde sus ciudadanos, y visitantes circulan constantemente, o son utilizados por ellos, en las diferentes prácticas deportivas, culturales, institucionales, sociales, tales como escenarios deportivos y recreativos, culturales, sociales, de salud, de justicia, y de uso institucional, propiciando el uso adecuado de los equipamientos con los servicios o productos que la comunidad demanda.

Esta nueva idea de intervención, tiene como propósito facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política. Según el numeral 2 del artículo 1° de la ley 388 de 1997, uno de los objetivos de esta ley consiste en *"el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes."*

Por otro lado, el numeral 3, enlista como otro objetivo de la norma citada, "*garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres."*

De lo anterior, se desprenden una serie de principios que fundamentan el ordenamiento del territorio: 1. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular; y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Esto explica por qué según el artículo 3° de la ley 388 de 1997, *"el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas,*

infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios" (...).

Así entendido, el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

El ordenamiento del Territorio Municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible. La realización de tales intervenciones implica en algunos casos la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial con fundamento en la declaración de éstos como de utilidad pública o interés social según los motivos consagrados en el artículo 58 de la ley 388 de 1997 que modificó el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989.

Respecto a la enajenación voluntaria, es importante señalar las modificaciones introducidas a este proceso por el artículo 61 de ley en comento, según el cual:
"ARTÍCULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA. *Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto Ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.*

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso. Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos." (...)

Sin embargo, también puede llegar a proceder la expropiación administrativa igualmente por motivos de utilidad pública o interés social, o por la existencia de condiciones de urgencia que la autoricen. En este caso, de conformidad con el artículo 67 de la ley 388, *"en el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria (...)".*

Respeto a los avalúos a que hacen referencia los artículo 61 y 67 de la ley 388, es procedente consultar el Decreto 1420 de 1998 (por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos) especialmente, lo establecido en el artículo 3º según el cual *"la determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración."* A la par de esta norma y con el fin de regular no solo la procedencia sino también el procedimiento necesario para la realización de los avalúos, se han expedido también entre otras, las siguientes normas:

La Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997), establece en el artículo 1º: *Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial"*

En coherencia con lo anterior, la ley 1682 de 2013 establece:

"Artículo 23. Avaluadores y metodología de avalúo. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

PARÁGRAFO. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

PARÁGRAFO 2o. Parágrafo adicionado por el artículo 18 de la Ley 1882 de 2018. En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1228 de 2008".

En el mismo sentido, el artículo 37 modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014, determina que: *"el precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir y su destinación económica y, de ser procedente, la indemnización que comprenderá el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble. El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.
En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013."

Por último, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), expidió la Resolución No. 898 de 2014 (por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013; y la Resolución 1044 de 2014 (Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013).

Que mediante el Acuerdo Municipal No. 08 de 2020, por el cual se establece el Plan de Desarrollo del Municipio "Itagüí Ciudad de Oportunidades en su TITULO II, POR LA MOVILIDAD SOSTENIBLE Y UN URBANISMO SOCIAL, en su Artículo 53, "ITAGÜÍ CIUDAD DE OPORTUNIDADES 2020-2023, en el desarrollo de su COMPROMISO POR LA MOVILIDAD SOSTENIBLE Y URBANISMO SOCIAL, busca mejorar las condiciones de equipamiento integral urbano de la ciudad de Itagüí, sus calles, sus escenarios colectivos, cualificarlos y ampliarlos , permitiendo mayores oportunidades de encuentro de participación social en sana convivencia , entregando nuevos espacios y mejorando los existentes. (...)".

Que en la actualidad para dar cumplimiento al acuerdo 08 de 2020, se requiere valorar el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1028266 y 61 construcciones o mejoras que se encuentran ubicadas sobre el inmueble de propiedad del municipio de Itagüí identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1260518, de las cuales 21 actualmente se encuentran cargadas en el Catastro Municipal con los números 1408551, 12464985, 12464986, 12464987,12464988, 12464989, 12480605, 12480606, 12480607, 12480608, 12480609, 12480610, 12597477, 12597478, 12597479,

12597480, 12597481, 12597482, 12597483, 12597484, 12597485 y las 40 restantes sin haber sido cargadas en Catastro , predio y mejoras que serán destinados al proyecto "PROLONGACIÓN VIAL DE LA CALLE 75 ENTRE CARRERAS 42 Y 46 DEL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ".

Adicionalmente, la Secretaría de Infraestructura requiere dos fajas parciales de lote de terreno que hacen parte de los inmuebles de mayor extensión identificados con folios de matrícula inmobiliarias 001-1102282 y 001-715889, las cuales deben ser valoradas para destinadas al proyecto de utilidad Pública "Construcción de redes de acueducto y alcantarillado vereda El Pedregal, sector Los Giraldo".

Así mismo, requiere otra faja parcial de lote de terreno que hace parte del inmueble de mayor extensión identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-882894, la cual debe ser valorada para destinarla al proyecto de utilidad pública del "Proyecto alcantarillado Vereda La María".

Por expresa disposición legal la realización de los avalúos relacionados es obligatoria y su omisión puede dar lugar a la imputación de responsabilidades disciplinarias de los servidores responsables de ella. Adicionalmente, dichos avalúos deben ser de naturaleza corporativa lo que implica el cumplimiento de estrictas normas, procedimientos y pautas técnicas que garanticen su objetividad y legalidad.

No obstante, lo anterior, en desarrollo del objeto contractual podrían identificarse predios adicionales que requieran ser avaluados para la ejecución de proyectos de infraestructura vial, espacio público y equipamientos. En este caso, las partes podrán acordar la realización de la adición o adiciones en valor o prórrogas procedentes, a fin de satisfacer efectivamente la necesidad de la Entidad.

Para satisfacer la necesidad anteriormente descrita, cuya materialización requiere experiencia, conocimiento técnico especializado, medios, capacidad operativa y personal calificado, se hace necesario adelantar un Contrato de Prestación de Servicios con una persona jurídica que acredite la idoneidad y experiencia requerida como lo es **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A.,** sociedad comercial legalmente constituida, que ha presentado propuesta dirigida al Municipio de Itagüí, la cual está estructurada acorde con los términos técnicos requeridos para la prestación del servicio requerido por la entidad. Es de advertir que en la entidad no existe personal de planta disponible para desarrollar directamente las actividades propias del objeto contractual.

Obedeciendo a los anteriores cometidos, mediante el presente proceso se busca entonces celebrar un contrato de prestación de servicios, descrito en el art 32 de la ley 80 de 1993 como aquellos "... *que celebren las entidades estatales para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad. Estos contratos sólo podrán celebrarse con personas naturales cuando dichas actividades no puedan realizarse con personal de planta o requieran conocimiento especializado. En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable*".

A su vez, el Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, "POR MEDIO DEL CUAL SE EXPIDE EL DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO DEL SECTOR ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN NACIONAL", en su artículo 2.2.1.2.1.4.9., señala:

"ARTÍCULO 2.2.1.2.1.4.9. Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales. Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita. Los servicios profesionales y de apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual diferentes a los de consultoría que se derivan del cumplimiento de las funciones de la Entidad Estatal, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas, o asistenciales. La Entidad Estatal, para la contratación de trabajos artísticos que solamente puedan encomendarse a determinadas personas naturales, debe justificar esta situación en los estudios y documentos previos."

Esta modalidad contractual fue desarrollada por el Consejo de Estado en Sentencia con radicado 110001-03-26-000-2011-00039-00 (41719) del dos (2) de diciembre del dos mil trece (2013), donde define de la siguiente manera los contratos de prestación de servicios profesionales:

"Son todos aquellos cuyo objeto esté determinado materialmente, por el desarrollo de actividades identificables e intangibles que impliquen el desempeño de un esfuerzo o actividad tendiente a satisfacer necesidades de las entidades estatales en lo relacionado con la gestión administrativa o funcionamiento que ellas requieran, bien sea acompañándolas, apoyándolas o soportándolas, al igual que a desarrollar estas mismas actividades en aras de proporcionar, aportar, apuntalar, reforzar la gestión administrativa o su funcionamiento con conocimientos especializados, siempre y cuando dichos objetos estén encomendados a personas catalogadas de acuerdo con el ordenamiento jurídico como profesionales. En suma, lo característico es el despliegue de actividades que demandan la aprehensión de competencias y habilidades propias de la formación profesional o especializada de la persona natural o jurídica, de manera que se trata de un saber intelectivo cualificado. Por consiguiente, el uso de esta concreta figura contractual queda supeditado a las necesidades a satisfacer por parte de la Administración Pública y la sujeción al principio de planeación; lo que encuentra su manifestación práctica en la elaboración de los estudios previos a la celebración del negocio jurídico, pues es allí donde deberán quedar motivadas con suficiencia las razones que justifiquen que la Administración recurra a un contrato de prestación de servicios profesionales".

La connotación más importante que se tuvo en cuenta para la selección de **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A**, como contratista fue que esta persona jurídica cuenta con la experiencia e idoneidad requerida para desarrollar las actividades propias del objeto del contrato y el personal competente para ello, pues éstas componen las actividades principales que puede desarrollar para lograr su objeto social tal y como consta en su Certificado de Existencia y Representación Legal, en el que se constata que el objeto social de la sociedad es la realización de avalúos, valoraciones y tasaciones de bienes inmuebles bienes muebles, intangibles, derechos, contratos, empresas, negocios, todo tipo de bienes, empresas en marcha y/o liquidación y títulos representativos de valores, realizar

actividades de operador catastral para adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos de enfoque catastral multipropósito. Otro aspecto de vital importancia, es que esta persona jurídica cumple con lo establecido el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, pues se encuentra registrada como avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), es afiliado y está autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Adicionalmente, es una firma especializada en la valoración de activos, consultoría, corretaje corporativo inmobiliario y banca de negocios, que ha sido impulsada por diferentes empresarios a nivel nacional y por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, contando con su respaldo, experiencia y apoyo en aspectos metodológicos, bancos de información e investigaciones especializadas y cuenta con talento humano capacitado y con experiencia en estos temas. Dentro de su equipo de trabajo con Ingenieros Catastrales y Geodestas con Postgrado en Avalúos, Ingenieros Mecánicos y Eléctricos, Administradores de Negocios, Economistas, Especialistas y Magister en Finanzas, Especialistas en Proyectos, entre otras áreas vitales que le permite prestar un servicio con la más alta calidad.

La presente necesidad se enmarca en el Plan De Desarrollo 2020 – 2023 "ITAGÜÍ CIUDAD DE OPORTUNIDADES" en:

COMPROMISOS 2 Y 5:	POR LA MOVILIDAD SOSTENIBLE Y UN URBANISMO SOCIAL Y COMPROMISO POR UNA ITAGÜÍ AMBIENTALMENTE SOSTENIBLE.
LÍNEAS ESTRATÉGICAS 7 Y 18 :	URBANISMO SOCIAL Y GESTIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.
PROGRAMAS 21 Y 61:	ESPACIOS PÚBLICOS DESARROLLADOS EN LA CIUDAD DE OPORTUNIDADES Y COBERTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO PARA UNA CIUDAD DE OPORTUNIDADES.
PROYECTO:	ADQUISICIÓN DE PREDIOS PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA *MEJORAMIENTO DE ESPACIOS PÚBLICOS Y/O EQUIPAMIENTOS EN EL MUNICIPIO DE ITAGÜÍ.*

La necesidad de contratación acá descrita se encuentra prevista en el Plan Anual de Adquisiciones (PAA) del Municipio de Itagüí para la vigencia 2021:

Código UNSPSC (cada código separado por ;)	Descripción	Duración del contrato (número)	Valor total estimado	Valor estimado en la vigencia actual	Unidad de contratación (referencia)	Nombre del responsable	Teléfono del responsable	Correo electrónico del responsable
80121700	Prestación de servicios para apoyar a la Secretaría de Infraestructura en la realización de los avalúos comerciales corporativos de los bienes inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura vial, mejoramiento de espacios públicos y/o equipamientos en el municipio de Itagüí	3	$70.567.000 COP	$70.567.000 COP	SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA	OSCAR IGNACIO ESPINEL RAVE	3737676	oscar.espinel@itagui.gov.co

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES E IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

a. **Denominación del bien o servicio:** Contrato de Prestación de servicios.

b. **Clasificación UNSPSC**: La clasificación de los bienes y servicios, objeto del Proceso de Contratación, son los siguientes:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE
[F] Servicios	[80] Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de empresa y Servicios Administrativos	[12] Servicios Legales	[17] Servicios de Responsabilidad civil
CÓDIGOS UNSPSC SOLICITADOS: 80121700			

c. **Unidad de medida:** Por actividades efectivamente realizadas.

d. **Descripción general.** El Municipio de Itagüí requiere para la adquisición o enajenación de inmuebles, la realización de los avalúos comerciales de tipo corporativo, según las exigencias normativas para proceder con la oferta de compra o venta. Lo anterior, toda vez que la estimación del valor comercial debe ser realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

ACTIVIDADES A REALIZAR O ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL BIEN:

1. Apoyar a la secretaría de Infraestructura del Municipio de Itagüí en la realización de los avalúos comerciales corporativos de los bienes inmuebles relacionados a continuación, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la Entidad que haga sus veces:

   1.1. Matrícula inmobiliaria Nº 001-1028266, de propiedad de FLORA ELISA URREGO MESA identificada con C.C.No. 39.160.346.

   1.2. Sesenta y un (61) construcciones o mejoras que se encuentran ubicadas sobre el inmueble de propiedad del municipio de Itagüí identificado con folio de matrícula inmobiliaria 001-1260518, de las cuales 21 actualmente se encuentran cargadas en el Catastro Municipal con los números: 1408551, 12464985, 12464986, 12464987, 12464988, 12464989, 12480605, 12480606,12480607,

12480608,12480609,12480610,12597477,12597478,12597479,12597480,12597481, 12597482, 12597483,12597484. 12597485 y las cuarenta (40) restantes que aún no han sido cargadas en el catastro.

1.3. Matrículas inmobiliarias 001-1102282 y 001-715889, las cuales deben ser valoradas para destinadas al proyecto de utilidad Pública "Construcción de redes de acueducto y alcantarillado vereda El Pedregal, sector Los Giraldo".

1.4. Matricula inmobiliaria 001-882894, la cual debe ser valorada para destinarla al proyecto de utilidad pública del "Proyecto alcantarillado V. La María", Área requerida: 3875,781 m2.

RESULTADOS:

Entregar en medio físico y/o digital el informe de avalúo comercial corporativo de cada uno de los bienes inmuebles descritos en las actividades. El informe deberá incluir en los casos que sea procedente, el cálculo de la indemnización que comprende el daño emergente y el lucro cesante, según lo establecido en el artículo 37 de la Ley 1682 del 2013, modificado por el artículo 6 de la Ley 1742 de 2014.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

1. Prestar con la mayor diligencia y cuidado los servicios establecidos a entera satisfacción y en las condiciones de calidad exigidas por el Municipio.

2. Cumplir cabalmente con el objeto del contrato, dentro del plazo y de conformidad con las disposiciones legales vigentes y en especial a las actividades, condiciones, especificaciones y obligaciones descritas en los estudios previos y en la propuesta presentada, los cuales hacen parte integral del contrato.

3. Presentar cuenta de cobro o factura según aplique cumpliendo con los requisitos que exige el Estatuto Tributario, previa presentación del informe de actividades ejecutadas o el documento que se haya pactado para el pago, y que se haya suscrito el informe de supervisión (Formato SIGI FO-AD-31) por parte de supervisor del contrato y el contratista. Es de anotar, que el contratista no podrá acumular cuentas de cobro o factura, según aplique, de servicios prestados en diferentes meses. A estos efectos y mientras dure la emergencia sanitaria declarada se dará aplicación al artículo 9 del Decreto 537 del 12 de abril de 2020 que establece: "*Durante la vigencia de la Emergencia Sanitaria declarada por el Ministerio de Salud y Protección Social, con ocasión de la pandemia derivada del Coronavirus COVID-19, las entidades estatales deberán implementar para la recepción, trámite y pago de facturas y cuentas de cobro de sus contratistas, mecanismos electrónicos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 616.1 del Estatuto Tributario*".

4. En el evento que el contrato o contratos suscritos por el contratista supere (n) el tope establecido o cumpla con la o las condiciones establecidas por el Estatuto Tributario, para que el contratista sea responsable del impuesto sobre las ventas –IVA, deberá inscribirse como tal ante la entidad competente, si aplica.

5. De conformidad con el artículo 5º de la Ley 80 de 1993, no acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la Ley con el fin de obligarles a hacer u omitir algún acto o hecho.

6. No ofrecer pagos o prebendas a los servidores públicos del Municipio de Itagüí.

7. Cumplir las exigencias, requerimientos y solicitudes que el supervisor del contrato realice con ocasión de las funciones que le corresponden.

8. Responder en los plazos que el Municipio de Itagüí establezca en cada caso, los requerimientos de aclaración o de información que le formule.

9. Proveer a su costo, todos los bienes y servicios necesarios para el cumplimiento de las actividades del contrato

10. Cumplir con sus obligaciones frente al Sistema General de Seguridad Social Integral y cumplir con las obligaciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) del Municipio de Itagüí contratante, conformidad con el Decreto 1072 de 2015 y los estándares mínimos que le corresponden, si aplica.

11. Obrar con lealtad y buena fe en la ejecución del contrato, evitando dilaciones injustificadas o entrabamientos.

12. Suscribir el acta de terminación del contrato.

13. Subsanar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación de la garantía, en caso de que haya sido exigida, el documento, anexo o consecutivo que sea emitido por parte de la compañía aseguradora, lo anterior con ocasión de las observaciones que sean dispuestas en la verificación del cumplimiento de la garantía por parte de secretaría Jurídica.

14. Suscribir el Acta de Liquidación del Contrato, solo en caso de presentarse una terminación anticipada, o si llegare a presentarse algún entrabamiento durante la ejecución del contrato y que incida en la disposición de obligaciones pendientes, aclaraciones o acuerdos que deban ser plasmados mediante acto pos contractual.

15. Pagar los tributos municipales y todas aquellas obligaciones que se deriven de la celebración del contrato.

16. Dar cumplimiento a las normas por medio de la cuales se adoptan los protocolos generales de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Coronavirus COVID-19.

17. Las demás obligaciones inherentes al objeto del contrato, que tengan por finalidad ejecutarlo y cumplirlo a cabalidad.

OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. Proporcionar la información requerida para la oportuna y debida ejecución de las actividades que permiten darle alcance al objeto del contrato.

2. Cumplir con la obligación de pagos en los plazos estipulados, para la debida ejecución y desarrollo del objeto contractual. No obstante, la forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual mensualizado de Caja PAC.

3. Hacer seguimiento a la calidad y oportunidad de la prestación del servicio definido en el contrato.

4. Informar cualquier necesidad o reclamación al contratista por escrito.

5. Las demás obligaciones inherentes al objeto del contrato, que tengan por finalidad ejecutarlo y cumplirlo a cabalidad.

e. **Plazo:** DOS (2) meses y Diecinueve (19) días contados a partir de la firma del acta de inicio del contrato y en todo caso, sin sobrepasar el 31 de diciembre de 2021.

f. **Lugar de ejecución y entrega:** Municipio de Itagüí toda vez que los inmuebles objeto de valoración se encuentran ubicado en la Jurisdicción de este Municipio. Secretaría de infraestructura, Carrera 51 No 51 – 55 Piso 2, Edificio Judicial.

g. **Supervisión:** Conforme a lo dispuesto en las Leyes 80 de 1993, 1150 de 2007 y 1474 de 2011, El MUNICIPIO ejercerá la vigilancia del presente contrato, a través del Secretario de Infraestructura o del (los) servidor (es) público (s), que sea (n) designado (s) por el Secretario de la dependencia solicitante o área ejecutora para tal fin, en razón a las funciones propias de su cargo, quien verificará el cumplimiento del objeto contractual conforme lo establece la Ley 1474 de 2011 "por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública", y el Manual de Supervisión e Interventoría el cual ejercerá la vigilancia mediante el seguimiento técnico, administrativo, financiero y jurídico sobre el cumplimiento del objeto, quien además cumplirá con todas las funciones inherentes a su cargo. Es responsabilidad del supervisor verificar que EL CONTRATISTA haya realizado los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social integral, conforme a lo establecido en el contrato y verificar el cumplimiento de los estándares mínimos

exigidos al contratista del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) de conformidad con el Decreto 1072 de 2015, si aplica.

NOTA: Corresponde al (los) supervisor (es) del contrato alimentar periódicamente la carpeta física del contrato con los documentos originales que se vayan generando en la ejecución de este, como los relacionados con los comprobantes de egreso y sus respectivos anexos, etc. Además, debe velar porque sean publicados oportunamente en los diferentes sistemas de información requeridos, los documentos y actos administrativos inherentes al proceso. En el evento de presentarse una nueva designación por ausencia temporal o definitiva de supervisión, desde la dependencia se elaborará el formato FO-AD-36 cambio en la designación de supervisión, allegándolo al expediente del contrato. La persona designada inicialmente para la supervisión efectuará el debido empalme dejando constancia de las actividades ejecutadas y los pagos realizados desde el inicio del contrato a la fecha del empalme, con las evidencias necesarias para tal fin. En caso de que no se realice el cambio de supervisión la misma será asumida por el secretario de despacho o director, sin necesidad de diligenciar el citado formato.

h. Convenio o contrato Interadministrativos: No Aplica

3. ESTUDIO DEL SECTOR

De conformidad con lo dispuesto en el Articulo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector (versión G-EES-02) expedida por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente en los Procesos de Contratación directa, el análisis del sector depende del objeto del contrato y de las condiciones de idoneidad y experiencia que llevan a contratar a la persona natural o jurídica que está en condiciones de desarrollar dicho objeto.

Persona jurídica: [X] **Persona natural con Tarjeta o Matricula profesional:** [ ]

El Municipio de Itagüí a través de la Secretaría de Infraestructura, requiere contratar el servicio profesional a través del cual se pueda apoyar a la Secretaría de Infraestructura en la realización de los avalúos comerciales corporativos de los bienes inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura vial, mejoramiento de espacios públicos y/o equipamientos en el municipio de Itagüí, pues por expresa disposición legal, la realización de esta actividad es de obligatorio cumplimiento para el Municipio y requiere el cumplimiento de estrictas normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos exigidos normativamente por la Entidad competente.

Es de advertir que en la Entidad no existe personal de planta idóneo disponible para desarrollar las actividades propias del objeto contractual, razón por la cual se hace necesario adelantar un Contrato de Prestación de Servicios con una persona jurídica que acredite la idoneidad y la experiencia requerida, como lo es **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S. A,** misma que puede verificarse en el objeto social registrado en el certificado de existencia y representación legal que reposa en la carpeta del contrato y según el cual el objeto social de la sociedad es la realización de avalúos, valoraciones y tasaciones de bienes inmuebles bienes muebles, intangibles, derechos, contratos,

empresas, negocios, todo tipo de bienes, empresas en marcha y/o liquidación y títulos representativos de valores, realizar actividades de operador catastral para adelantar procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos de enfoque catastral multipropósito.

Respecto de la norma que regula esta modalidad de contrato, se puede verificar en los documentos anexos a la propuesta que la **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S. A,** en su Certificado de Existencia y Representación Legal cuenta con la idoneidad requerida para el desarrollo de actividades propias del alcance del objeto. Así mismo y aunque la norma permite acreditar para este tipo de contratos la idoneidad o la experiencia, es pertinente registrar que el contratista con quien se realizará el objeto contractual, acredita por demás experiencia en la ejecución de contratos con objeto y actividades similares a las que se pretende contratar. Además, esta persona jurídica cumple con lo establecido el artículo 23 de la ley 1682 de 2013, pues se encuentra registrada como avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), es afiliado y está autorizada por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia.

Adicionalmente, es una firma especializada en la valoración de activos, consultoría, corretaje corporativo inmobiliario y banca de negocios, que ha sido impulsada por diferentes empresarios a nivel nacional y por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, contando con su respaldo, experiencia y apoyo en aspectos metodológicos, bancos de información e investigaciones especializadas y cuenta con talento humano capacitado y con experiencia en estos temas. Dentro de su equipo de trabajo con Ingenieros Catastrales y Geodestas con Postgrado en Avalúos, Ingenieros Mecánicos y Eléctricos, Administradores de Negocios, Economistas, Especialistas y Magister en Finanzas, Especialistas en Proyectos, entre otras áreas vitales que le permite prestar un servicio con la más alta calidad.

Experiencia que requiere quien presta el servicio: El contratista deberá acreditar su experiencia mediante certificados de contratos celebrados previamente con otras entidades públicas o privadas contratantes, donde se detalle el objeto desarrollado, la duración, el valor, las actividades realizadas y contienen la información que permite deducir la idoneidad del contratista.

Documentos o Constancias Técnicas para acreditar la capacidad del contratista: La contratación directa para la prestación de servicios que se requiere, podrá hacerse con persona jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, para el caso concreto, se requiere el respaldo de una mesa consultiva en la realización del avalúo comercial, que esté debidamente registrada y autorizada por las Lonjas de Propiedad Raíz y que cuyo objeto social contenga la realización de avalúos de bienes inmuebles. Así mismo, la experiencia requerida en objetos relacionados con el cual se pretende contratar, por lo cual, es importante acreditar en el archivo del expediente del contrato, certificados o contratos en los cuales haya desarrollado actividades similares y dentro de la generalidad de las actividades propias del contrato.

Demanda anterior del servicio en la entidad:

Consultados los registros en el SECOP, el Municipio de Itagüí acredita Contratos con procesos de selección con objetos y actividades relacionadas, así:

OBJETO	VALOR	PLAZO DE EJECUCIÓN	GARANTÍAS	ASOCIADOS/ CONTRATISTAS	¿LA NECESIDAD DE LA ENTIDAD FUE SATISFECHA?
POR PARTE DEL MUNICIPIO					
Prestación de servicios para apoyar a la Secretaría de Infraestructura en la realización de los avalúos comerciales corporativos de los bienes inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura vial, mejoramiento de espacios públicos y/o equipamientos en el municipio de Itagüí.	$24,395,000	Dos (2) meses contados a partir de la firma del acta de inicio del contrato y en todo caso, sin sobrepasar el 31 de diciembre de 2021. Acta modificatoria 1: La cláusula cuarta del contrato de prestación de servicios profesionales Nº SI-245-2021, que contempla el plazo, se adiciona en un mes y diez días, esto es del 24 de agosto, al 3 de octubre de 2021, ambas fechas inclusive	No aplica	Avalúos y tasaciones de Colombia-Valorar S.A	En ejecución

Honorarios o pago recomendado para la prestación del servicio: Teniendo en cuenta la naturaleza del contrato de prestación de servicios y el desarrollo del mismo, la Administración Municipal en cabeza de la secretaría de Infraestructura, considera por eficacia y eficiencia que la forma de pago del contrato, se realizará en pagos mensuales de acuerdo con los avalúos entregados y aprobados por la secretaría de infraestructura.

4. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

Se celebrará una CONTRATACIÓN DIRECTA de conformidad con el artículo 2 numeral 4º de la ley 1150 de 2007 y lo preceptuado en la Subsección 4 del Decreto 1082 de 2015.
(Indicar con una X la Causal de la solicitud de contratación.)

1) Convenio o Contrato Interadministrativo _____
2) Contratos para el desarrollo de actividades científicas y tecnológicas _____
3) Contratos cuando no exista pluralidad de oferentes _____
4) Contrato de prestación de servicios:
   a) Contrato de prestación de Servicios profesionales __X__
   b) Contrato de prestación de Servicios de apoyo a la gestión _____
   c) Contratos para el desarrollo de trabajos artísticos que sólo Pueden encomendarse a determinadas personas naturales _____

Conforme lo esbozado, dando estricto cumplimiento a los fines y principios establecidos en la contratación estatal, el Municipio de Itagüí, adelantará una CONTRATACIÓN DIRECTA de conformidad con los parámetros legales establecidos en los Contratos de Prestación de Servicios profesionales y de Apoyo a la Gestión, Artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

"*Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales: Las Entidades Estatales pueden contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión con la persona natural o jurídica que este en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando la Entidad Estatal verifique la idoneidad o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En éste caso, no es necesario que la Entidad Estatal haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el ordenador del gasto debe dejar constancia escrita*".

La presente contratación directa se regirá por la ley 80 de 1993, Decreto 1082 de 2015 y las demás normas legales vigentes sobre la materia y en lo regulado particularmente por las normas civiles y comerciales y en general todas aquellas que adicionen o complementen o regulen las condiciones que deben acreditar los proponentes y todas las relacionadas con el objeto de la presente contratación.

En la presente modalidad de selección no procede el acto administrativo de que trata el Artículo 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015, según lo indica el inciso final del mismo artículo.

5. ANÁLISIS DE LAS VARIABLES QUE SOPORTAN EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

VARIABLES	DESCRIPCION DE VARIABLES
Personal	El contratista debe involucrar personal profesional idóneo y competente, que le permita ejecutar el contrato en forma adecuada. Estas personas deben contar con conocimiento y experiencia en la realización de avalúos corporativos de inmuebles públicos o privados.
Oficina	El contratista debe disponer de un lugar para realizar sus labores de planeación y coordinación, así, como, para asignar el personal requerido para la ejecución de las obligaciones contractuales y atender el personal de la administración municipal en caso de ser requerido.
Insumos, materiales y equipos de oficina	El contratista deberá contar con los insumos, materiales y equipos necesarios para desarrollar el objeto contractual en debida forma.
Comunicaciones	El contratista debe contar con el servicio de telefonía fija y móvil, fax, correo electrónico, para realizar las actividades planteadas y lograr así los objetivos.
Administración	El contratista debe agotar labores administrativas y de coordinación de los recursos que debe ejecutar para garantizar el cumplimiento oportuno de las actividades y la calidad de los resultados. El contratista deberá tener en cuenta los gastos en que deberá incurrir por la celebración del contrato, esto es, estampillas, tasas, garantías (pólizas de cumplimiento a favor de entidades estatales y de responsabilidad civil extracontractual), impuestos municipales,

	departamentales o nacionales que se causen en razón de su actividad y demás deducciones de ley

ITEM	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	VALOR UNITATIO SIN IVA	VALOR TOTAL SIN IVA
1	Predio con matrícula inmobiliaria No. 001-1028266 y sus mejoras	1	$3.000.000	$3.000.000
2	Construcciones (mejoras) existentes en el lote identificado con matrícula inmobiliaria 001-1260518	61	$800.000	$48.800.000
3	fajas parciales de lote de terreno que hacen parte de los inmuebles de mayor extensión identificados con folios de matrícula inmobiliarias 001-1102282 y 001-715889	2	$2.500.000	$5.000.000
4	Predio en la Vereda La María, identificado con matrícula inmobiliaria 001-882894	1	$2.500.000	$2.500.000
			VALOR TOTAL SIN IVA	$59.300.000
			IVA (19%)	$11.267.000
			VALOR TOTAL INCLUIDO IVA	$70.567.000

a. **VALOR:** De conformidad con el perfil requerido por la entidad y la propuesta presentada, por **AVALÚOS Y TASACIONES DE COLOMBIA VALORAR S.A**, el presupuesto oficial de la presente contratación corresponde a la suma de **SETENTA MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y SIETE MIL PESOS M/L ($70.567.000)** IVA incluido.

b. **FORMA DE PAGO.** El Municipio de Itagüí pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente manera: Tres (3) Pagos de acuerdo con el número de avalúos realizados que seas aprobados por la secretaría de infraestructura, previa presentación del informe de actividades ejecutadas o el documento que se haya pactado para el pago, acompañada del informe de supervisión elaborado por el supervisor del contrato (Formato SIGI FO-AD-31), el comprobante de pago de aportes al sistema de seguridad social del mes inmediatamente anterior, si es persona natural o la certificación de estar al día con el pago de los aportes al sistema de seguridad social y para fiscales, si es persona jurídica y que la cuenta de cobro o factura, según sea el caso, sea aceptada por el Municipio de Itagüí – Secretaría de Hacienda. El Municipio de Itagüí, deducirá de dicho valor los tributos de ley o las normas que los regulen a que haya lugar. No obstante, la forma de pago prevista, queda sujeta a la situación de los recursos del Plan Anual mensualizado de Caja PAC.

c. **Rubro Presupuestal:** 10.2.3.2.01.03.001.01-01

6. REQUISITOS DE VERIFICACIÓN

DOCUMENTOS DE CONTENIDO JURÍDICO OBJETO DE VERIFICACIÓN

HOJA DE VIDA DE LA FUNCIÓN PÚBLICA: APLICA _X_ NO APLICA ___

La persona jurídica deberá allegar la hoja de vida de la función pública que contenga sus datos personales, formación académica, experiencia laboral, junto con los documentos soporte.

EXPERIENCIA: APLICA _X_ NO APLICA ____

El contratista debe adjuntar certificados de experiencia emitidos por entidades contratantes, donde acredite la ejecución de actividades similares o relacionadas con el objeto contractual y que contengan toda la información necesaria para que el municipio de Itagüí pueda verificar la experiencia del contratista.

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL: APLICA _X_NO APLICA _____

Cuando el oferente sea persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal, mediante certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio con fecha de expedición igual o inferior a los treinta (30) días calendario, en el que conste su existencia, objeto y vigencia, y el nombre del representante legal de la sociedad o de la persona o personas que tengan la capacidad para comprometerla jurídicamente y sus facultades y en el cual se señale expresamente que el representante no tiene limitaciones para presentar la propuesta, suscribir el contrato y comprometer a la entidad a través de su propuesta.

Para el presente caso el oferente deberá acreditar dentro de su objeto social capacidad jurídica para prestar los servicios requeridos en el alcance del objeto.

PERSONA NATURAL Si el proponente es persona natural deberá anexar los siguientes documentos: Si la propuesta es presentada por persona natural sin establecimiento de comercio deberá presentar fotocopia de la cédula de ciudadanía; si la propuesta es presentada por persona natural con establecimiento comercial deberá presentar el certificado del registro mercantil con fecha de expedición inferior a treinta (30) días calendario, en todo caso deberá estar vigente al momento de la suscripción del contrato; además tarjeta o matricula profesional y Certificado de Vigencia y Antecedentes Disciplinarios del ente encargado de certificarlo de acuerdo a la profesión, cuando sea el caso y la declaración de bienes y rentas.

EXAMEN MÉDICO PRE-OCUPACIONAL: APLICA __ NO APLICA _X_

De conformidad con el artículo 2.2.4.2.2.18 del Decreto 1072 de 2015 (solo para personas naturales que prestarán servicios profesionales y de apoyo a la gestión).

CLASIFICACIÓN EN EL RUT. APLICA _X_ NO APLICA __

Registro Único Tributario, Indicando a que régimen pertenece y actualizado.

CONSTANCIA DE CUMPLIMIENTO DE APORTES PARAFISCALES: APLICA _X_ NO APLICA ___

Persona Jurídica mediante certificación firmada por el revisor fiscal o cuando haya lugar, debe acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, (Pensión, Salud, y Riesgos Profesionales) así como los propios del SENA, ICBF y Cajas de Compensación Familiar.

Si es persona natural, se debe anexar declaración en la cual manifieste que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales y anexar evidencia del pago de seguridad social y pensión.

SISTEMA DE GESTIÓN DE LA SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO (SGSST): APLICA _X_ NO APLICA ___

Constancia o certificación sobre el cumplimiento del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) y los estándares mínimos exigidos, firmada por el representante legal La entidad, conforme al artículo 2.2.4.6.4 del Decreto 1072 de 2015, si aplica.

BOLETÍN DE RESPONSABILIDAD FISCAL: APLICA _X_ NO APLICA ___

Conforme a la Circular 005 del 25 de febrero de 2008 expedida por la Contraloría General de la República, el Certificado Boletín Responsables Fiscales será consultado directamente por el municipio de Itagüí en la página WEB de dicha entidad.

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES DISCIPLINARIOS: APLICA _X_ NO APLICA ___

Conforme a la Ley 1238 de 2008, el Certificado de Antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la Nación deberá ser consultado directamente por el Municipio de Itagüí en la página WEB de dicha entidad.

CERTIFICADO DE ANTECEDENTES JUDICIALES: APLICA _X_ NO APLICA ___

El municipio de Itagüí, de conformidad con lo previsto en la ley, verificará, los antecedentes judiciales de la persona natural o del representante legal de la persona jurídica en la página web de la Policía Nacional.

FOTOCOPIA O CERTIFICADO DE LIBRETA MILITAR: APLICA __ NO APLICA _X_
La persona natural o el representante legal de la persona jurídica y de los integrantes del consorcio o unión temporal para las personas menores de 50 años: Conforme al Artículo 42 de la LEY 1861 DE

2017"... las entidades públicas o privadas no podrán exigir a los particulares la presentación de la libreta militar, correspondiéndole a éstas la verificación del cumplimiento de esta obligación en coordinación con la autoridad militar competente y de conformidad con el artículo 105 del Decreto 019 de 2012 se verificara del link https://www.libretamilitar.mil.co/Modules/Consult/MilitaryCardCertificate.

PROPUESTA: APLICA _X_ NO APLICA __

El proponente debe anexar documento en el cual presente la propuesta de conformidad con la invitación enviada por la administración municipal.
FOTOCOPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANÍA: APLICA _X_ NO APLICA ____
Del representante legal.

CERTIFICADO BANCARIO: APLICA _X_ NO APLICA ____

El Proponente debe hacer entrega de una Certificación Bancaria correspondiente al año 2021, que indique nombre del titular (igual que la persona que contrata), cedula de ciudadanía o NIT, tipo de cuenta, número de cuenta.

7. EL SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACIÓN, ESTIMACIÓN, Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS FINANCIEROS, TÉCNICOS Y JURÍDICOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

La entidad evaluó el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación Versión M-ICR-01 que para el efecto expidió Colombia Compra Eficiente y el CONPES 3714 de 2011. El resultado de este ejercicio es la siguiente matriz de riesgos:

N°	CLASE	FUENTE	ETAPA	TIPO	DESCRIPCIÓN	CONSECUENCIAS	CONTROL RIESGO	PROBABILIDAD	IMPACTO	VALORACIÓN	CATEGORÍA DEL RIESGO	ASIGNACIÓN
1	General	Interno	precontractual	Operacional	**Riesgo:** Demoras en el inicio del contrato. **Causa:** Entrega tardía de los documentos de perfeccionamiento del contrato.	• Demoras y retrasos para el inicio del contrato o la realización de las actividades. • No publicación en términos de oportunidad, de los documentos del proceso en SECOP y Gestión Transparente vulnerando principio de publicidad.	Evitar el Riesgo	Posible	Menor	5	Baja	Contratista

2	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** Incumplimiento de las obligaciones o actividades surgidas del contrato por el contratista. **Causas:** programación tardía, falta de coordinación de las actividades, reducción del plazo para la prestación del servicio. **Causa:** No prestación del servicio o entrega de los productos dentro de los términos las condiciones establecidas	• Demoras o retrasos en la realización de actividades. • Imposición de sanciones legales y terminación unilateral del contrato. • Cobro de la cláusula penal, así como las respectivas multas.	Evitar el Riesgo	Posible	Menor	2	Baja	Contratista
3	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** Incumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato por el municipio **Causas:** Imposibilidad de acceso a las realizar los pagos convenidos o contar con los funcionarios requeridos para la ejecución de las actividades	• Demoras o imposibilidad de entrega del contratista de las actividades pactadas. • Investigaciones disciplinarias a los directivos docentes que no permiten el afianzamiento de las actividades dirigidas a población con discapacidad.	Asumir el riesgo	Improbable	Menor	3	Baja	Municipio Itagüí
4	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** Accidente de trabajo **Causa:** Condiciones inseguras hechos Fortuitos, omisión del cumplimiento de las normas del SG-SST	• Retraso en el desarrollo de las actividades • Trastornó funcional o emocional en el personal	Evitar el riesgo	Posible	Menor	3	Baja	Contratista
5	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** Demoras en la prestación de los servicios **Causas**: Suspensión de actividades por paros, huelgas, manifestaciones sociales, alteraciones del orden público o emergencias sanitarias.	• Demoras y retrasos en la realización de actividades • Imposibilidad o anormalidad para el pago de facturas causadas por fuera del principio de anualidad	Asumir el riesgo	Posible	Mayor	7	Alta	Contratista
6	Específico	Externos	Planeación	Financiero	**Riesgo:** Desequilibrio económico **Causa:** La proyección inadecuada de los diferentes costos que se tuvieron en cuenta al momento de la presentación de su oferta, sin haber efectuado un detallado estudio de mercado, y que hacen parte del giro ordinario del negocio. Variaciones técnicas, operativas o comerciales imprevisibles	• No realización de las actividades en los plazos y condiciones requeridas.	Asumir el riesgo	Posible	Moderado	6	Alto	Contratista
7	General	Interno o	Ejecución	Regulatorio	**Riesgo:** Desequilibrio económico **Causa:** Cambio de normatividad vigente	• Modificación de condiciones de atención que no fueron planificados. • Imposibilidad de entrega en los plazos y condiciones establecidos	Asumir el riesgo	Posible	Menor	4	Bajo	Contratista y Municipio
8	Específico	Interno	Ejecución	Financiero	**Riesgo:** Desequilibrio económico **Causa:** Demoras en los pagos por actividades propias de la administración, por fuera de lo que se encuentra sujeto al PAC y ajenas al cumplimiento del contratista	• No sostenibilidad del punto de equilibrio del contratista • Imposibilidad de atención en los plazos y condiciones establecidos. • Demanda por medio control contractual.	Control riesgo	Posible	Mayor	7	Alta	Municipio Itagüí

9	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	**Riesgo:** Pérdida de información, uso indebido de aquella a la que tenga acceso, que conozca en desarrollo del contrato o que se encuentre amparada con reserva legal. **Causa:** No realizar copias de Seguridad del desarrollo de las actividades no se Tiene Backup o divulgación de información personal, institucional o con reserva	• Demandas o sanciones asociadas por incumplimiento normatividad Habeas Data • Posibilitar el desarrollo de acciones no autorizadas o simulaciones por terceros	Evitar el Riesgo	Improbable	Menor	3	bajo	Contratista
10	Específico	Interno-externo	Ejecución		**Riesgo:** No contar con los materiales y/o personal idóneo que garantice la ejecución de las actividades en el término establecido. **Causa:** Incumplimiento de las obligaciones y/o actividades surgidas del contrato.	• Incumplimiento de la normativa propia de la ley 982 de 2005 y el decreto 1075 de 2015, en relación con la idoneidad que debe soportar el equipo de trabajo de intérpretes y profesionales en lenguaje de señas colombiana.	Evitar el riesgo	Posible	Menor	2	Bajo	Contratista
11	General	Externo	Ejecución		**Riesgo:** Imposibilidad de prestar el servicio para el cual fue contratado y para ejecutar las actividades de manera presencial o virtual. **Causa:** Declaración de emergencia sanitaria y estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio nacional por causa del COVID-19 **Causa:** imposibilidad de usar herramientas, plataformas o aplicaciones digitales para el desarrollo de actividades en modalidad no presencial.	• Demoras en la realización de actividades. • Imposición de sanciones legales, hacer efectiva las pólizas -y terminación unilateral del contrato.	Control del riesgo	Posible	Mayor	7	Alta	Contratante - Contratista

8. EL ANÁLISIS QUE SUSTENTA LA EXIGENCIA DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL O EXTRACONTRACTUAL

De acuerdo con el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en la sección 3 subsección 1 del Decreto 1082 de 2015 no es obligatoria. Así las cosas, en el presente contrato atendiendo las razones legales expuestas, en consideración a su cuantía, y aunado a que el supervisor del contrato realizará un seguimiento diario al cumplimiento de las actividades a desarrollar, se prescinde de la constitución de garantías.

9. ANEXOS

Solicitud de propuesta.
Propuesta.
Formato de necesidad de contratación.
Solicitud de viabilidad técnica (si es gasto de inversión).
Certificado de viabilidad técnica (si es gasto de inversión).

Resolución de idoneidad o justificación de la contratación directa (excepto para la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión).
Todos los documentos del numeral 6.

Responsable:

WILFREDO MADRIGAL HOYOS
Secretario de Infraestructura

Aprobó:

OSCAR DARIO MUÑOZ VASQUEZ
Secretario Jurídico
Ordenador del Gasto

Revisión Jurídica:

Lorena Mejía Henao
Profesional Universitario
Secretaria Jurídica

Proyecto:

Ana María Gamboa C
Jefe de Oficina de Socialización de Proyectos
Secretaria de Infraestructura.