1. Datos Generales de la Contratación.		
Plan Anual de Adquisiciones	Septiembre de 2021.	
Tipo de Presupuesto	Inversión - Recursos propios.	
Nombre del Proyecto	DISEÑO Y EJECUCION DE PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA, MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA, APOYO A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS	
Código BPID:	BPID- 2020-17000-0082	
2. Datos de la Contratación.		
Fecha del Estudio:	noviembre de 2021	
Secretario Responsable:	Natalia Gutiérrez Arcos	
Modalidad de Contratación	Minima cuantia	
Tipo de Contrato:	Prestación de servicios	Otro:

Conforme lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en armonía con los apartados pertinentes de la Ley 1150 de 2007, y en aplicación del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, se procede a suscribir el estudio previo necesario para el impulso de un proceso de selección abreviada de menor cuantía.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO.

El déficit de vivienda en Caldas afecta al 22,11% del total de hogares, discriminado así: 6,65 % con déficit cuantitativo y 15,46% con déficit cualitativo, de un total de hogares en Caldas de 244.685, lo cual genera que las condiciones físicas de algunas viviendas rurales y urbanas del departamento de Caldas sean precarias, no ofrezcan condiciones de vida digna, así como tampoco seguridad y protección a sus habitantes, lo cual implica grandes retos para el departamento y los municipios en dicha materia.

El incremento progresivo en el déficit de vivienda representa un desafío en cuanto a políticas sociales y asignación de recursos por parte del Estado, el cual debe garantizar la calidad de vida, hacer efectivos los derechos de su población y ejercer las acciones propias de los procesos sociales que sean necesarios para lograr el bienestar de grupos poblacionales altamente vulnerables.

El Articulo 2 de la Constitución Nacional establece: “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 (…)”

El Departamento de Caldas, como entidad territorial de la división política y administrativa del Estado, con autonomía política, administrativa y fiscal, tiene como misión constitucional y legal asegurar el desarrollo social, político, económico, físico y ambiental del Departamento, el bienestar general y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de su población; mediante el ejercicio de las funciones establecidas en la Constitución Política y las disposiciones legales, en concordancia con los Planes de Desarrollo Nacional y Departamental.

En este contexto y considerando que el sector vivienda cumple con el precepto del artículo 51 de la Constitución Política de 1991 que establece que “Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna” y que “El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes adecuados de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”, la Secretaría de Vivienda y Territorio del Departamento está trabajando en la formulación, gestión y ejecución de programas y proyectos encaminados a reducir el déficit habitacional de la población vulnerable del Departamento.

Así mismo, la Secretaría de Vivienda tiene la responsabilidad de realizar los procesos de contratación con el fin de ejecutar las acciones para el beneficio de la población Caldense en cumplimiento del Plan de Desarrollo Departamental, dicho proceso requiere de varias etapas que van desde estudios previos, proyección de requisitos contractuales establecidos para tal fin, proceso de selección, aceptación y adjudicación conforme a los lineamientos legalmente establecidos.

Actualmente la Secretaría de Vivienda se encuentra ejecutando varios proyectos, tales como:

Primero tú casa con bloqueras comunitarias fase I
Primero tú casa con bloqueras comunitarias fase II
Vivienda prefabricada Fase I
Vivienda prefabricada Fase II
Vivienda prefabricada Fase III
1000 viviendas Fase I
Pisos dignos
Vivienda Rural

Reserva de Santa María
Vivienda en guadua
Mejoramientos de vivienda, entre otros.

De acuerdo a esto, y en consonancia con las actividades se desarrollan por parte de la Secretaría de Vivienda, asociadas a los proyectos y la etapa previa a la ejecución de las obras contratar un servicio AVALUOS que permita ejecutar de manera eficiente y eficaz con base a los procedimientos establecidos por la norma para la Gestión predial en cumplimiento del objeto que desarrolla la entidad dentro, para efectos de cierre financiero es fundamental la información actualizada de los avalúos de los lotes, tpda vez que esta soportando la cofinanciación generada desde los municipios.

El proyecto se encuentra registrado en el Banco de Programas y Proyectos de inversión departamental –BPID- 2020-17000-0082 “DISEÑO Y EJECUCION DE PROYECTOS DE VIVIENDA NUEVA, MEJORAMIENTOS DE VIVIENDA, APOYO A LAS ORGANIZACIONES POPULARES DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DE CALDAS.

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN.

OBJETO CONTRACTUAL: PRESTACION DE SERVICIOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS COMERCIALES DE PREDIOS EN LOS CUALES SE DESARROLLARÁN PROYECTOS DE VIVIENDA POR PARTE DE LA GOBERNACIÓN DE CALDAS.

Alcance del objeto:

Clasificación UNSPC

CÓDIGO	ITEM
80131802	SERVICIOS DE AVALUO DE INMUEBLES

ESPECIFICACIONES TECNICAS EXIGIDAS

Las siguientes condiciones técnicas y operativas son las que deberá cumplir EL AVALUADOR durante la ejecución del contrato:

La elaboración de los avalúos deberá ser realizada conforme a los criterios establecidos en el decreto 1420 del 1998, la resolución 620 del 2008 y la ley 1673 del 2013, en consonancia con los procesos de adquisición predial dispuestas en la Ley 9a de 1989 y ley 388 del 1997 y si fuera el caso, en tratándose de proyectos de infraestructura vial en la ley 1682 del 2013 y la resolución 898 de 2014, así como las demás normas que regulen la materia.

Para el desarrollo del objeto del presente estudio previo el proponente deberá aportar la siguiente correspondientes certificaciones que den cuenta el cumplimiento de los siguientes requisitos:

Conforme al Decreto Ley 2150 de 1995 en el capítulo segundo nos habla de las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.

> Artículo 8º.- Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente Decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.
>
> Artículo 9º.- Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.
>
> Artículo 10º.- Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente Decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.
> El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.
>
> Artículo 11º.- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

El artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, establece que los avalúos de inmuebles que deban realizar entidades públicas o que se realicen en actuaciones administrativas será elaborados por i) IGAC, ii) por personas privadas que se encuentren registradas en Lonjas de propiedad Raíz, y que si se escoge esta última alternativa "(…) corresponderá a la Lonja de propiedad raíz determinar, en cada caso, la persona natural o jurídica que adelante el avalúo.

A su vez, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (hoy compilado en el Decreto 1170 de 2015), que reglamenta la elaboración de avalúos, entre otros para procesos de adquisición de predios por utilidad pública tanto por enajenación voluntaria como por expropiación, establece lo siguiente:

- Las personas privadas que realicen avalúos comerciales deberán estar registradas en Lonjas de propiedad raíz, entendiendo por tales asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgos y avalúos de inmuebles. (artículos 8 y 9)
- De igual forma y en consonancia con el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, el artículo 11 hace hincapié en que la entidad privada a la cual se solicite el avalúo, así como el perito que lo realice son solidarios.
- La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con la ley.

Con base en lo anterior el contratista deberá cumplir con los siguientes requisitos para su contratación:

1. Deberá estar registrado y autorizadas por la lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio de Manizales, entendiéndose por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesiones en finca raíz peritazgo y avalúo de inmuebles.
2. Conforme a lo establecido por la Ley 1673 de 2013, se establece como requisito para la acreditación de la condición del avaluador que es el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) sin el cual no es posible ejercer la actividad de perito evaluador.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones del contratista.

Además de las previstas en las leyes y normas reglamentarias inherentes a la naturaleza del contrato y a las obligaciones derivadas de las disposiciones legales vigentes que regulan su actividad, el contratista debe cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Acatar las recomendaciones y requerimientos del supervisor del contrato.
2. Prestar al Departamento un servicio de óptima calidad, conforme las especificaciones técnicas aplicables en la materia. Proporcionar al supervisor la información y/o documentos que éste requiera para dar cuenta del cumplimiento de las obligaciones contractuales.
3. Suscribir las actas y formatos que resulten necesarios con ocasión de la ejecución del contrato.
4. Efectuar la visita correspondiente al lugar de los predios.
5. Cumplir dentro del término establecido por el supervisor del contrato con los requisitos exigidos para la ejecución del mismo.
6. Asumir los gastos de desplazamiento para cumplir con el objeto contractual
7. Guardar absoluta reserva sobre la información personal y datos de los beneficiarios y/o participantes de los eventos programados por la Secretaria.
8. Participar en las sesiones de trabajo que el supervisor estime necesarias para asegurar la adecuada y oportuna ejecución del contrato.
9. Cumplir las obligaciones derivadas de las disposiciones legales en materia de anticorrupción, protección del medio ambiente, seguridad industrial, seguridad social integral y prevención y contención del Covid-19.
10. Constituir y mantener vigente la garantía única de cumplimiento del contrato.
11. Responder por el pago de los tributos que se causen o llegaren a causarse por la celebración, ejecución y liquidación del contrato derivado de presente proceso de selección.
12. Presentar oportunamente las facturas y soportes documentales necesarios para efectos de pago.
13. Mantener los precios ofertados durante el término de ejecución del contrato.
14. Las demás que resulten necesarias o convenientes para guarda del interés público.
15. Realizar los avalúos conforme a las normas que rigen la materia actualmente.
16. Realizar las respectivas revisiones y correcciones de manera inmediata de tal forma que no se vean afectados los términos que exige el procedimiento de compra de predios por expropiación vía administrativa.
17. Presentar oportunamente los informes que sean requeridos por la empresa en relación con la ejecución del contrato.
18. Cumplir oportunamente con todos los requisitos y ofrecimientos concertados.
19. Mantener a disposición de la entidad, de manera permanente el equipo de trabajo ofrecido en su oferta

Obligaciones del Departamento.

Resultaran obligaciones del Departamento, las siguientes:

1. Suministrar de manera oportuna y suficiente la información que resulte necesaria para la organización de los eventos derivados de la ejecución del contrato.
2. Prestar la colaboración que demande el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones.
3. Designar la supervisión del contrato.
4. Pagar al contratista conforme lo establecido en los apartados pertinentes del contrato suscritos entre las partes.
5. Entregar la documentación y los formatos necesarios para el control de asistencia 3. Realizar seguimiento, monitoreo y evaluación a los programas.
6. Ejercer control sobre la inversión y el cumplimiento del servicio a través de supervisor.

Funciones del supervisor:

1. El supervisor está autorizado para impartir instrucciones y ordenes al contratista sobre asuntos de su responsabilidad siempre y cuando las mismas estén sujetas a lo estipulado en el contrato.
2. Todas las comunicaciones u órdenes destinadas al contratista serán expedidas o ratificadas por escrito y formarán parte de los documentos del contrato.
3. Serán funciones de quienes ejerzan el control de ejecución las tendiente a asegurar que las partes cumplan con las obligaciones pactadas en el contrato, en el pliego de condiciones y en la Ley, para la correcta ejecución de su objeto.
4. El supervisor del contrato no está facultado para tomar decisiones administrativas y, por lo tanto, no puede exonerar al contratista de ninguna de sus obligaciones contractuales, ni modificarlas, ni ordenar trabajo o labor alguna que traiga consigo variaciones en el plazo o en el valor del mismo, y deberá velar por la concreta ejecución del contrato, en las condiciones, especificaciones técnicas y demás contenidas en la propuesta presentada por el contratista y en el pliego de condiciones.
5. En desarrollo de su función, deberá presentar mediante escrito las observaciones que estime necesarias para la concreta entrega del bien adquirido objeto de este contrato, por parte del contratista.
6. Verificar la calidad e idoneidad de los bienes del Objeto contractual.
7. Efectuar los requerimientos necesarios, frente a las omisiones que se presenten relacionadas con los bienes entregados. Lo anterior, con el fin de que se adopten las medidas tendientes a presentar las reclamaciones correspondientes y hacer efectivas las deducciones en los pagos, si fuere el caso.
8. Atender y dar respuesta por escrito, a las reclamaciones, sugerencias y demás solicitudes presentadas por el contratista y respecto a aquellas que no sean de su soporte, dará traslado competente, adjuntado si es el caso el respectivo concepto.
9. Adelantar todas las actuaciones que sean necesarias para el cumplimiento de las labores de vigilancia y control a su cargo, en desarrollo del presente contrato.
10. Elaborar y suscribir conjuntamente con el contratista el acta de inicio.
11. Velar por la Liquidación del contrato se efectué dentro del término establecido en la cláusula respectiva, para lo cual deberá proceder al diligenciamiento del acta de liquidación correspondiente, para la firma de las partes.

Plazo de ejecución: el plazo de ejecución será desde la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento hasta el 30 de diciembre de 2021.

Lugar de ejecución. en los diferentes municipios del departamento de Caldas.

Supervisor: estará a cargo de un profesional especializado designado por la Secretaria de Vivienda y Territorio.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y JUSTIFICACION INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

El presente proceso de selección, así como el contrato que de él se derive, se sujetarán a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, contenido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, la Ley 1474 de 2011, la Ley 1450 de 2011, el Decreto Ley 0019 de 2012 y el Decreto 1082 del 2015 y las disposiciones aplicables a la naturaleza del objeto de este proceso de selección y del contrato respectivo, y las demás normas concordantes. El Artículo Segundo de la Ley 1150 de 2007 modificado por la ley 1474 de 2011, por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia, señala que la escogencia del proveedor se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de Licitación Pública, Selección abreviada, concurso de méritos contratación directa y mínima cuantía. El artículo 2° numeral 1 de la Ley 1150 de 2007 establece: "…La escogencia del contratista se efectuará por regla general a través de licitación pública, con las excepciones que se señalan en los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo (…)", en consecuencia, en atención al objeto a contratar y a la cuantía del presente proceso de selección se realizara a través de mínima cuantía. El proceso de selección que se adelanta se realizará por la modalidad de mínima cuantía, teniendo en cuenta el objeto a contratar y el presupuesto oficial, el cual no es superior la mínima cuantía de la Entidad, lo anterior

de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y JUSTIFICACIÓN.

El valor estimado del contrato asciende a la suma de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS ($7.650.000)**, incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

ESTIMACION DEL PRESUPUESTO Y PRECIOS

Se realizó un análisis de cada uno de los componentes del proyecto y se determinó el siguiente presupuesto, el cual guarda consonancia con los precios actuales del mercado a través de solicitud de tres cotizaciones las cuales hacen parte integral de este estudio previo, tomando como base el menor valor de las cotizaciones solicitadas.

PRESUPUESTO OFICIAL

CRONOGRAMA MIL VIVIENDAS			
GRUPO / ZONA	**No. Avaluos**	**MUNICIPIO**	**VALOR UNITARIO**
GRUPO MAGDALENA CALDENSE	1	SAMANA VILLA SALOME	$ 850.000
	1	MARQUETALIA	$ 850.000
GRUPO NORTE	1	PACORA	$ 850.000
	1	SALAMINA	$ 850.000
GRUPO BAJO OCCIDENTE	1	VITERBO	$ 850.000
GRUPO ALTO OCCIDENTE	1	FILADELFIA	$ 850.000
	1	MARMATO	$ 850.000
GRUPO CENTRO SUR	1	PALESTINA	$ 850.000
	1	CHINCHINA	$ 850.000
TOTAL AVALUOS	9	VALOR TOTAL	$ 7.650.000

Nota 1: LA OFERTA ECONÓMICA QUE PRESENTEN LOS PROPONENTES NO PODRÁ SUPERAR LOS VALORES PROMEDIOS INDICADOS, NI EL VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO OFICIAL ASIGNADO, SO PENA DEL RECHAZO DE LA PROPUESTA.

Nota 2: EL VALOR DEL PRESUPUESTO ESTIMADO ESTÁ DADO EN PESOS CORRIENTES, INCLUYE IVA Y LOS EFECTOS INFLACIONARIOS, E IMPUESTOS A QUE HAYA LUGAR, Y POR LO TANTO NO SE LE RECONOCERÁ AL CONTRATISTA NINGÚN AJUSTE O FACTOR ADICIONAL.

Nota 3: SE VERIFICARÁ QUE EL VALOR CONSIGNADO EN LA CASILLA CORRESPONDIENTE AL “VALOR TOTAL OFERTADO EN PESOS INCLUIDO IVA.

EN NINGUN CASO HABRA LUGAR A CORRECCIONES SOBRE EL VALOR UNITARIO

El Departamento advierte para efectos de estructuración de la oferta, que el proponente seleccionado asumirá el costo de las siguientes estampillas calculado sobre el valor adjudicado: Prodesarrollo (2%), Prouniversidad (1%), Prohospital Santa Sofía (1%), y Proadulto Mayor (3%). Según el artículo 174 del Estatuto de Rentas (Ordenanza No. 816 de 2017), el pago de estampillas (equivalente al 7%) se efectuará mediante retención sobre los pagos en cuenta del futuro Contratista.

Forma de pago.

Se pagará mediante actas parciales de acuerdo a las actividades realizadas por parte del contratista, previa presentación de la factura correspondiente, la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor y la certificación del revisor fiscal o representante legal, según corresponda, sobre el cumplimiento en el pago de los aportes.

Para la realización del pago derivado del presente contrato, el contratista deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

5. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD DE RECURSOS QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN.

El presupuesto oficial se encuentra respaldado por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal N°10114.

6. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

La Ley 1150 de 2007 en su artículo 5º establece que es "… objetiva la selección en la cual la escogencia se haga al ofrecimiento más favorable a la entidad y a los fines que ella busca". Considerando lo anterior, la escogencia de la oferta más favorable para la Entidad, se realizará en los términos señalados en el numeral 6 del artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, en el que se establece:

"La Entidad Estatal debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía. En la aceptación de la oferta, la Entidad Estatal debe informar al contratista el nombre del supervisor del contrato"

7. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

El DEPARTAMENTO DE CALDAS, entiende por riesgo cualquier posibilidad de afectación en la ejecución del servicio que limite, retrase o suspenda la ejecución del Contrato, o perjudique en cualquier forma y de acuerdo con la tipificación de los riesgos a funcionarios, terceros o cualquier otro ser humano en su integridad y salud física y mental. El suceso que prevé el riesgo deberá tener relación directa con la ejecución del Contrato para que sea asumido como un riesgo del actual proceso de contratación. De acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y al Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborados por Colombia Compra Eficiente se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación. (Se anexa matriz de riesgos).

8. GARANTÍAS EXIGIBLES AL CONTRATISTA

El contratista deberá constituir una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del presente contrato, para lo cual constituirá una póliza expedida por una Compañía de Seguros legalmente autorizada para funcionar en Colombia a favor del Departamento de Caldas, de conformidad con lo establecido el Art. 7 de la ley 1150 de 2007 y en el Artículo 2.2.1.2.3.1.7. del Decreto 1082 de 2015, que cubre los siguientes amparos:

Amparo	Suficiencia	Vigencia***
Cumplimiento incluido amparo de posibles multas y la cláusula penal pecuniaria.	20% del valor del Contrato.	Plazo de ejecución y 4 meses más.
Calidad del servicio	20% del valor del Contrato.	Plazo de ejecución y 6 meses más.

Manizales, noviembre de 2021

Natalia Gutiérrez Arcos
Secretaria de Vivienda y Territorio
Departamento de Caldas

Proyecto
Revisó: Laura Ramírez rey
Abogada secretaria Jurídica