ESTUDIOS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

ENTIDAD QUE CONTRATARÁ:	MUNICIPIO DE SINCELEJO, SUCRE
DEPENDENCIA QUE POSEE LA NECESIDAD:	SECRETARÍA GENERAL
FUNCIONARIO RESPONSABLE DEL ESTUDIO	SECRETARIO GENERAL
MODALIDAD DEL PROCESO:	INVITACIÓN PÚBLICA MINIMA CUANTÍA, ART 94 LEY 1474 DE 2011, Y DECRETO 1082 DE 2015 ART. 2.2.1.2.1.5.1 Y SGTES

De conformidad con lo previsto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015, se deberán realizar los estudios y documentos previos en los cuales se analice la conveniencia y la oportunidad para adelantar la contratación que pretenda realizar la entidad estatal, estableciéndose en ellos los criterios que permitan aportar la información pertinente y eficaz para desarrollar debidamente los procesos de contratación de manera que los proponentes, en el evento de ser necesarios por la modalidad de selección, puedan valorar adecuadamente el alcance de lo requerido por la entidad. En el presente documento se analizan por parte de la Secretaría General de la Alcaldía del Municipio de Sincelejo, los aspectos necesarios para contratar la **CONSULTORIA PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES PARA EFECTOS DE DETERMINAR LA PROCEDENCIA DE ENAJENACIÒN.**

1. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD.

El Municipio de Sincelejo, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos, 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. Para ello se requiere la información detallada de los valores reales de predios para efectos de determinar la procedencia de enajenación, con lo anterior lograr la satisfacción de una necesidad pública, así entonces, se procederá con el avaluó del predio relacionado en el siguiente cuadro:

NOMBRE DEL PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA DEL BIEN
Carrera 17 N° 22 – 69, centro de Sincelejo- antiguo edificio Secretaría de Hacienda.	340-50073
Calle 21 N° 17-44, centro de Sincelejo, edificio Secretaría de Educación.	340-19431
Carrera 17 N° 15-38/42. Chacurí.	340-32571
Denominado Las Estancia, Ubicado en la vía Sincelejo a Toluviejo, a la altura de la intersección que realiza la vía denominada Antigua Salida a Tolú (Sierra Flor).	340-694
Denominado Centro comercial la Paz Cra. 23a #27-26, Sincelejo, Sucre	340-31782

En desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, se hace necesario la elaboración y suscripción de un estudio previo que estará conformado por los documentos definitivos que servirán de soporte para la presente contratación.

De otro lado el Decreto 1420 del 1998, establece en el artículo 19 "Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación"

Teniendo en cuenta lo anterior el Municipio requiere la realización de avalúos, previsto por la Ley 1682 de 2013, que, para estos efectos, se entiende por Avalúo Comercial aquel que realiza 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, en todo caso deberá cumplir con los requisitos para el ejercicio de la profesión de avaluador conforme se establece en la Ley 1673 de 2013, a fin de garantizar las disposiciones del artículo 8 y 11 del Decreto 1420 de 1998.

La persona jurídica o natural que en ejecución de la profesión de avaluadores que elaborarán los avalúos deberán presentar la certificación de inscripción y registro, en el Registro Abierto de Avaluadores, expedida por una Entidad Reconocida de Autorregulación. En todo caso los peritos Avaluadores deberán cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan.

Ninguno de los profesionales Avaluadores que tengan relación con el avalúo podrá haber sido sancionado por la lonja o gremio que hace el avalúo, por cualquier otro gremio o lonja, o por alguna autoridad de autorregulación, por incumplimiento de las obligaciones y deberes a los que hace referencia los artículos 8 a 20 de la Ley 1673 de 2013 o por violación de cualquier código de ética.

NOTA: El perfil y experiencia del Avaluador, aquí requerido, será verificado por el supervisor del Contrato durante su ejecución, mediante la revisión de los documentos correspondientes al profesional que elaborará los avalúos.

Así las cosas, la propuesta deberá elaborarse considerando lo siguiente:

El contratista deberá certificar la sostenibilidad de los precios para evitar el incremento de los mismos durante el tiempo que dure el contrato que llegase a celebrar.

El contratista deberá incluir dentro de su presupuesto todos los gastos que demande el traslado hasta el lugar de ubicación de los inmuebles a avaluar.

La entidad podrá rechazar los avalúos comerciales que no se ajusten a las especificaciones. En este caso, el proponente remplazará los avalúos rechazados sin costo alguno para el Municipio de Sincelejo- Sucre.

EQUIPO DE TRABAJO MÍNIMO REQUERIDO: El oferente debe aportar junto con su oferta el siguiente equipo para ejecutar el objeto contractual:

RECURSO HUMANO	EXPERIENCIA
Los profesionales que elaborarán los avalúos deberán ser peritos Avaluadores certificados, de acuerdo a los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013 o en las normas que la modifiquen o sustituyan. Anexar: 1.Hoja de vida firmada 2. Soportes de formación académica, 3. Cedula 4. Antecedentes disciplinarios, penales, fiscales, medidas correctivas. 5. Tarjeta profesional si aplica para su profesión.	Demostrar experiencia mínima de dos (2) años desde la inscripción en el Registro Abierto de avaluadores (RAA).

Por lo anterior requiere seleccionar un contratista para la **CONSULTORIA PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES PARA EFECTOS DE DETERMINAR LA PROCEDENCIA DE ENAJENACIÒN,** con el fin de establecer datos veraces y actualizados según normas de Contaduría General de la nación y legislación en la materia.

Por tal motivo se hace necesario contratar los servicios de una persona natural o jurídica para que desarrolle esta labor.

Que, verificado el presupuesto municipal aprobado para la actual vigencia, la contratación aquí requerida se encuentra prevista.

2. LA DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS (UNSPSC) Y LAS CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS.

2.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO: CONSULTORIA PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES PARA EFECTOS DE DETERMINAR LA PROCEDENCIA DE ENAJENACIÒN.

2.2. EL OBJETO PARA CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS (UNSPSC) Y LAS CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS.

CODIGO	NOMBRE PRODUCTO
80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

2.3. CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS: Numeral 3° del artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015.

El Municipio de Sincelejo, requiere contratar la **CONSULTORIA PARA LA ELABORACIÒN DE AVALÚOS DE BIENES INMUEBLES PARA EFECTOS DE DETERMINAR LA PROCEDENCIA DE ENAJENACIÒN,** para lo cual se establecen las siguientes condiciones técnicas y entregables que deben tener en cuenta los oferentes:

CRITERIOS TÉCNICOS:

Presentar los documentos debidamente elaborados y suscritos por el personal calificado en cada caso, teniendo en cuenta la normatividad vigente en Colombia (Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones, Ley 9 de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones", Ley 388 de 1997, conocida como la "Ley de Desarrollo Territorial", Resolución IGAC 898 2014 y en este orden de ideas, en el capítulo III de la ley 9 de 1989 y en las leyes 1682 de 2013 y 1742 de 2014, se establece el procedimiento para la adquisición de predios por enajenación voluntaria y por expropiación por vía judicial. Decreto 1420 de 1998 y las Resolución del IGAC No. 620 del 23 de septiembre de 2008, establecen la metodología y los procedimientos para la realización de los avalúos comerciales, así mismo se deberán tener en cuenta los siguientes criterios técnicos:

- El dictamen del avaluador sobre el valor del bien inmueble deberá estar basado en información clara y fidedigna, la cual se registrará en un informe escrito (Informe de Avalúo), que debe contener mínimo los siguientes aspectos:
- Aspectos generales del bien avaluado: Identificación básica del inmueble, dirección, linderos, información de la construcción, entre otros.
- Debe indicar el valor catastral del bien inmueble.
- Descripción de la propiedad, es decir las características generales del inmueble: tipo, tamaño, dependencias y demás.
- Aspectos jurídicos del inmueble.
- Aspectos urbanísticos y arquitectónicos, en el cual se contemplan las normas urbanísticas, la posibilidad y calidad de servicios públicos, red vial y entorno urbano.
- Debe contener un acápite con una introducción general que describa el entorno donde se encuentra el bien inmueble: información acerca de las vías principales de comunicación, equipamiento público (Colegios, hospitales, centros de salud, parques, Centros Comerciales, edad del inmueble, etc).
- La base del razonamiento incluyendo la investigación del mercado, método utilizado y demás factores determinantes para llegar al valor indicado.
- La determinación del valor.
- Registro fotográfico que identifique el predio.
- En caso de que la metodología del avalúo utilice índices, se debe señalar cuales se utilizaron y la (s) fuentes donde fueron tomadas.
- La vigencia de los avalúos no podrá ser inferior a un año.
- Anexar al informe de avalúo el certificado vigente del Registro Abierto de Avaluadores (RAA), de quien lo realiza.
- Al término del contrato, efectuar la entrega física y magnética del archivo documental, que le haya sido formalmente y/o producido durante el desarrollo del objeto contractual.

2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO, SU JUSTIFICACIÓN Y FORMA DE PAGO.

2.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN: El valor estimado de la contratación es la suma de **QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y TRES MIL SETECIENTOS CINCO PESOS ($15.973.705) M/CTE** Este valor incluye los costos directos e indirectos que se deriven de la legalización y ejecución del contrato.

2.2. JUSTIFICACION DEL VALOR: El Municipio de Sincelejo ha realizado un presupuesto oficial basado en un estudio de mercado realizado por la Secretaría General, consultando y solicitando cotizaciones de los elementos que se requieren. Luego de analizados los datos y de promediar los costos, se llegó al presupuesto final que es el que determina el costo real de la contratación.

2.3. DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El valor de la presente contratación se encuentra amparada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 10182 del 19 de enero de 2022, expedido por la Oficina de Presupuesto, con cargo al presupuesto de la vigencia 2022.

2.4. FORMA DE PAGO: El Municipio de Sincelejo pagará al contratista de la siguiente forma: en un solo pago, es decir, el 100% del valor total a la entrega y recibo a satisfacción de los avalúos objeto del presente proceso, con la consecuente y previa presentación de la(s) respectiva(s) factura(s) por parte del CONTRATISTA al Supervisor, y la posterior expedición de constancia de cumplimiento de las obligaciones por parte de este.

El Municipio de Sincelejo no se responsabilizará por la demora en el pago al contratista y/o contratistas, cuando ella fuere provocada por encontrarse incompleta la documentación que sirva de soporte para el trámite de las facturas y no se ajuste a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente contrato.

3. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo para la expedición de los avalúos será de (30) días calendario, contado a partir del cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución. El contrato se entiende perfeccionado con la firma de las partes. Para su ejecución se requerirá de la aprobación de las garantías si a ello hubiere lugar y la expedición del registro presupuestal.

Parágrafo: la vigencia de los avalúos será de 365 días contados a partir de la expedición del documento.

4. SUPERVISIÓN: La supervisión del presente contrato estará a cargo de la Secretaria General de la Alcaldía del Municipio de Sincelejo, quien velará que el contrato se ejecute con el cumplimiento de las obligaciones contractuales y legales pertinentes.

5. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO: El contrato se ejecutará en el Municipio de Sincelejo-Sucre y sus respectivos corregimientos.

6. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

a. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: A fin de garantizar el cumplimiento del objeto contractual a satisfacción del MUNICIPIO DE SINCELEJO, el contratista deberá asumir para con la Entidad las siguientes obligaciones:

- Expedir y entregar los avalúos de los bienes inmuebles ubicados: **1).** en la Carrera 17 No. 22 – 69, centro de Sincelejo- antiguo edificio Secretaría de Hacienda., **2).** Calle 21 No. 17-44, centro de Sincelejo, edificio Secretaría de Educación., **3).** Carrera 17 No. 15-38/42. Chacurí., **4).** Denominado Las Estancia, Ubicado en la vía Sincelejo a Toluviejo, a la altura de la intersección que realiza la vía denominada Antigua Salida a Tolú (Sierra Flor)., **5).** Denominado Centro comercial la Paz, Cra. 23a #27-26, Sincelejo, Sucre; objeto del contrato y demás documentos a que esté obligada de manera pronta y oportuna, cumpliendo con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales presentadas en la propuesta.
- Manejar la información en forma sistematizada conforme a los requerimientos de LA ENTIDAD, garantizando información ágil y oportuna.
- Entregar copias o duplicados de los avalúos cuando LA ENTIDAD lo solicite, sin ningún costo Para LA ENTIDAD.

- Cuando lo solicite el MUNICIPIO DE SINCELEJO, acordar los cambios en las condiciones de contratación que sean benéficas para LA ENTIDAD.
- Cumplir con las condiciones técnicas básicas obligatorias.
- Acreditar el cumplimiento de sus obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral y Parafiscales (Caja de Compensación Familiar, Sena e ICBF), de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2.007.
- Informar inmediatamente al MUNICIPIO DE SINCELEJO y demás autoridades competentes cuando se presenten peticiones o amenazas de quienes actúan por fuera de la ley con el fin de obligar al CONTRATISTA a omitir algún acto o hecho que le competa o que resulte determinante para el adecuado cumplimiento del presente contrato. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada o a la que tenga acceso para el desarrollo del objeto del contrato.
- Las demás que se le asignen, relacionadas con el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato y con los avalúos que lo instrumenta.
- Pagar los tributos a que hubiere lugar.

b. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO:

- Cancelar el valor del contrato en la forma y términos establecidos.
- Permitir la ejecución y desarrollo del contrato por parte del Contratista.
- Supervisar correcta y oportunamente la ejecución del contrato.
- Las demás que se deriven de la correcta ejecución del contrato y las estipuladas por la Ley.

7. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La modalidad de selección del contratista es la contratación de mínima cuantía, por no superar el valor de esta contratación el 10% de la menor cuantía de la Entidad, determinado por el presupuesto anual del Municipio de Sincelejo para la vigencia 2022 Las adquisiciones de bienes, servicios y obras cuyo valor no exceda del diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad contratante, independientemente de su objeto, se determinan por las reglas definidas en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, reglamentada por los 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

8. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN PARA ESTA CONTRATACIÓN: El único criterio de selección que se tendrá en cuenta será el menor precio.

9. GARANTIAS

EL CONTRATISTA se obliga a constituir a favor del MUNICIPIO una póliza de garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, o por cualquier mecanismo de cobertura de riesgo tal y como lo contempla el Articulo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto N° 1082 de 2015, la cual deberá cubrir los siguientes amparos: **1. Cumplimiento del contrato** por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, vigente durante el término de su duración y cuatro (4) meses más. **2. Calidad de servicio**, por un valor equivalente al diez por ciento (10%) del valor del contrato, vigente durante el término de su duración y cuatro (4) meses más. **3. Pago de Salarios y Prestaciones Sociales**, por un valor equivalente al cinco por ciento (5%) del valor del contrato, vigente durante el término de su duración y tres (3) años más.

El CONTRATISTA se compromete a entregar al Municipio, para su aprobación, las correspondientes pólizas y sus certificados, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la firma del contrato. La garantía estará constituida por una póliza única de garantía otorgada por una compañía de seguros legalmente establecida en Colombia, o por cualquier mecanismo de cobertura de riesgo tal y como lo contempla el Articulo 7 de la Ley 1150 de 2007 y el Articulo 2.2.1.2.3.1.1 y subsiguiente del Decreto No. 1082 del 26 de mayo de 2015. En caso de que se amplíe o prorrogue la garantía única, los gastos que esto implique estarán a cargo del Contratista.

10. MATRIZ DE RIESGOS:

ETAPA DEL PROCESO	TIPO DE RIESGO	PROBABILIDAD DE	IMPACTO EN CASO	MEDIDAS PARA	FUNCIONARIO	ASIGNACIÓN DEL

CONTRACTUAL		OCURRENCIA	DE OCURRENCIA	MINIMIZAR O EVITAR EL RIESGO	RESPONSABLE	RIESGO
ETAPA PRECONTRACTUAL-PLANEACIÓN	Elaboración inadecuada de los estudios previos e invitación.	Baja	Alto	Que el estudio y la invitación sean elaborados por personal idóneo.	Secretario General	Entidad Estatal
ADJUDICACIÓN	Adjudicar el proceso de selección a un oferente que no presentó la mejor oferta.	Baja	Alto	Realizar una evaluación con recurso humano idóneo.	Comité/ Funcionario Evaluador	Entidad Estatal
EJECUCIÓN DEL CONTRATO	Incumplimiento del objeto del contrato por parte del contratista.	Media	Alto	Ejercer una supervisión adecuada del contrato.	Representante legal/Supervisor del Contrato	Contratista

11. VEEDURÍAS CIUDADANAS.

Se invita a las veedurías ciudadanas establecidas de conformidad con la Ley 850 de 2003 para que desarrollen su actividad durante la etapa precontractual, contractual y poscontractual en el presente proceso de selección de conformidad con lo establecido en la Constitución Política y demás normas pertinentes.

12. CONSTANCIA DEL CUMPLIMIENTO DEL DEBER DE ANÁLISIS DE LAS ENTIDADES ESTATALES (DECRETO 1082 DE 2015)

Se deja constancia que la Entidad cumplió con el deber de análisis para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo.

13.CONSTANCIA DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIÓN

Se deja constancia que, una vez consultado el Plan Anual de Adquisiciones, se observa que el servicio que se requiere contratar, objeto del presente estudio, se encuentra incluido en el documento antes mencionado.

Funcionario responsable,

LUIS ALFONSO SOLANO COLÓN
Secretario General

FUNCIONARIOS RESPONSABLES	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Revisó	Margoth Álzate Atehortúa	Asesora Externa.	
Elaboró	Alejandro Diarid Mendoza Herrera	Asesor Externo.	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente.			