EMPRESA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MARINILLA
"SUMAR"

CARTA DE INVITACIÓN DIRECTA

OBJETO:

REALIZAR ESTUDIO Y ELABORACIÓN DEL CÁLCULO, LA DETERMINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FASE 1 DE PLUSVALÍA ORIGINADOS POR LOS CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LOS CAMBIOS EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA EN DISTINTAS ZONAS Y ÁREAS DEL MUNICIPIO DE MARINILLA.

MARINILLA, ANTIOQUIA

NOVIEMBRE DE 2022

1. GENERALIDADES.

La Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR", es una Empresa Industrial y comercial del estado (EICE), de orden municipal descentralizada, con personería jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa y financiera y conforma a sus estatutos, se encuentra en competencia con el sector privado y/o público Nacional o Internacional, con forme al artículo 24 de sus estatutos (acuerdo 014 del 2020).

Las Empresa Industriales y comerciales del Estado pueden desarrollar más directamente la oferta de sus servicios en cualquier espacio bien sea local – regional, además cuenta con una amplia demanda para el desarrollo de intervenciones las cuales permiten la competitividad en las diferentes áreas.
Es así como la Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla SUMAR se proyecta para desarrollar diferentes actividades que faciliten y posiciones en Municipio en el nivel de funcionamiento y contratación logrando la competitividad a nivel local y regional.

La Empresa De Desarrollo Sostenible De Marinilla "SUMAR", tendrá por objeto gestionar, promover, estructurar, ejecutar, financiar, directamente y/o en asocio con otras entidades públicas y privadas proyectos de interés municipal, regional, nacional e internacional que comprendan la elaboración de estudios técnicos, diseños urbanísticos, arquitectónicos; desarrollo de proyectos viales, de movilidad y seguridad vial. Así mismo podrá desarrollar, gestionar, contratar proyectos ambientales, educativos, culturales, tecnológicos y turísticos, de servicios públicos, urbanísticos e inmobiliarios, gestión de vivienda, promoción construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, legalización, integración y reajuste de predios. En desarrollo de su objeto podrá celebrar convenios con cualquier entidad pública y privada, desarrollar todo tipo de contratos o asociarse o formar consorcios con otras personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, prestadoras o usuarias, procurando siempre el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, atendiendo criterios técnicos, rigor jurídico, costos de operación y prestación de los servicios, solidaridad y redistribución de ingresos.

En base al manual de Contratación de la Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla SUMAR se regirá bajo los parámetros que corresponden para tal fin y que en cuyo CAPITULO III punto 3.2 Modalidad para la contratación en virtud de la cuantía sin incluir el IVA. En la resolución No. 016 de marzo 31 de 2021 Artículo 3.3.1. Contratación directa. "*A pesar de las modalidades de contratación señaladas en los anteriores numerales, la EMPRESA DE DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE MARINILLA "SUMAR" podrá contratar directamente en los siguientes casos: ... "t. cuando SUMAR, actué como administrador de recursos podrá celebrar contratos de manera directa siempre que su cuantía no supere 200 smlmv, cuando así sea, deberá surtir las modalidades de contratación a que haya lugar".*

Es entonces que la Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR" busca adelantar el proceso de contratación para REALIZAR ESTUDIO Y ELABORACIÓN DEL CÁLCULO, LA DETERMINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FASE 1 DE PLUSVALÍA ORIGINADOS POR LOS CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LOS CAMBIOS EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA EN DISTINTAS ZONAS Y ÁREAS DEL MUNICIPIO DE MARINILLA proyecto que será financiado con los recursos provenientes del Contrato Interadministrativo No. 398SO2022 celebrado entre el Municipio de Marinilla y la Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR", cuyo objeto es "CONTRATO INTERADMINISTRATIVO DE ADMINISTRACIÓN DELEGADA SIN REPRESENTACIÓN PARA EL ESTUDIO Y

ELABORACIÓN DEL CÁLCULO, LA DETERMINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FASE 1 DE PLUSVALÍA ORIGINADOS POR LOS CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LOS CAMBIOS EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA EN DISTINTAS ZONAS Y ÁREAS DEL MUNICIPIO DE MARINILLA".

2. CRONOGRAMA.

ACTIVIDADES	FECHA Y HORA MILITAR	OBSERVACIONES
Publicación de las Condiciones de Contratación	04 de noviembre de 2022, hasta las 12:00	Página web de Colombia Compra Eficiente - SECOP https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii
Límite para presentar propuesta	Desde la publicación hasta el 08 de noviembre de 2022 hasta las 10:00	Los interesados deberán enviar propuesta con la documentación solicitada en el capítulo **15. REQUISITOS DEL CONTRATISTA SEGÚN MODALIDAD DE CONTRATO** al correo auxiliaradministrativo@sumar.gov.co hasta las 10:00
Apertura de propuestas	Desde la publicación hasta el 08 de noviembre de 2022 hasta las 10:10	https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii
Evaluación de las propuestas	Desde la publicación hasta el 08 de noviembre de 2022 hasta las 13:00	Este término podrá ser prorrogado atendiendo a las características, complejidad y la coordinación entre dependencias que exige la evaluación
Publicación del informe de evaluación Definitivo.	Desde la publicación hasta el 08 de noviembre de 2022 hasta las 14:30	https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii
Adjudicación del contrato.	Desde la publicación hasta el 08 de noviembre de 2022 hasta las 15:00	https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii
Firma del contrato	Desde la publicación hasta el 08 de noviembre de 2022 hasta las 16:00	https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii
Presentación de garantías	Desde la publicación hasta el 09 de noviembre de 2022 hasta las 16:30	https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii

Aprobación de garantías y acta de inicio	Desde la publicación hasta el 09 de noviembre de 2022 hasta las 17:30	https://www.colombiacompra.gov.co/secop/consulte-en-el-secop-ii

Tabla 1. Cronograma del Proceso

3. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE 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 y en concordancia con el artículo 2.2.1.2.1.5.1 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.

Que mediante el Acuerdo 007 de 2022 del Concejo del Municipio de Marinilla, realizo aprobación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) el cual es el instrumento establecido por la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias, mediante el cual la Administración, concertadamente con los particulares, los estamentos, las instituciones públicas y privadas, y la autoridad ambiental (CORNARE), fija objetivos y estrategias, traza políticas y acciones para regular la intervención en el territorio a corto, mediano y largo plazo.

La aprobación del Acuerdo 007 de 2022 generó la necesidad de hacer un estudio de participación en plusvalía, definido como el derecho de las entidades públicas a participar de los beneficios, que generan las acciones urbanísticas.

La participación en la plusvalía por parte de los municipios y distritos es un mecanismo creado por el artículo 82 de la Constitución Política establece:

Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.
Lo anterior es desarrollado por la Ley 388 de 1997 con el propósito de garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios de derivados del ordenamiento territorial.

Teniendo en cuenta lo anterior el municipio de Marinilla con la aprobación del nuevo PBOT mediante el Acuerdo 007 de 2022, surge la necesidad de crear una acción urbanística que a su vez es un hecho generador de la participación en plusvalía, y requiere el estudio de acuerdo con la ley 388 de 1997 artículo 74, donde define como hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

4. Cuando se ejecuten obras públicas consideradas de "macroproyectos de infraestructura" previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Parágrafo 1°. En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso."

Téngase en cuenta que el impuesto de plusvalía es una contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.

Cuando un sector mejora gracias al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) , el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

Es decir, siempre que una acción urbanística del municipio aumente el valor de la tierra, el municipio participará de ese aumento de valor que finalmente se aplica en la construcción de la misma obra que está generando la afectación o la plusvalía en tu propiedad.

Este impuesto busca la equidad y la redistribución de las cargas públicas, además del mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de un lugar determinado.
La captura de la plusvalía es un instrumento de financiación para los Planes de Ordenamiento Territorial, esto asegura que se pueda dar un desarrollo urbano sostenible, útil y equitativo.

De acuerdo con todo lo anterior, el municipio de Marinilla requiere adelantar un contrato que permita evaluar el impacto del acuerdo 007 de 2022 frente a las variaciones en los valores del suelo, es decir, el mayor valor que se genera con el cambio normativo, se calcula teniendo en cuenta los parámetros señalados en los artículos 76, 77 y 78 de la ley 388 de 1997; y el decreto 1420 de 1998 y la Resolución del IGAC 620 de 2008, para identificar los vacíos y formular las precisiones necesarias para proceder a su complementación y articulación por vía del derrame del beneficio de la misma.

Por lo tanto, se deberá realizar el avalúo ANTES (P1) del cambio de norma para el sector Urbano el acuerdo 098 de 2007 y para el sector rural acuerdo 062 de 2010 y DESPUÉS (P2) del acuerdo 007 de 2022.
En consecuencia, resulta perentorio contar con el resultado del análisis de los estudios de plusvalía del municipio que permita definir los valores de referencia de terreno y construcción para las otras zonas de uso del PBOT y así poder expedir de manera confiable y oportuna los Decretos que determinan la liquidación del monto de la participación de la plusvalía para el resto del territorio y hacer exigible el cobro a los propietarios.

El objeto contractual abarca el análisis de información secundaria cartográfica y documental existente, la recolección de información primaria requerida para la elaboración de avalúos pre hechos generadores además del cálculo y asesoramiento en la liquidación del efecto de Plusvalía, la capacitación a empleados de la Secretaria de Planeación y el acompañamiento en la proyección de los diferentes actos administrativos pertinentes al proceso, el Cálculo final de la Plusvalía y Determinación del Beneficio de Plusvalía por cada predio y propietario.

Dentro del Plan de Desarrollo Municipal "Nuestro Compromiso eres tú" se contemplan las siguiente dimensión, eje estratégico y programa con su respectivo producto

Programa del Plan de Desarrollo Municipal (nombre y código) programas:	MARINILLA NUESTRO COMPROIMISO ¡ERES TU! Línea 5.1 Planeación Estratégica Programa 5.1.2 Desarrollo Institucional para una planeación territorial.

Tabla 2. Plan de Desarrollo

CÓDIGO CATÁLOGO DE PRODUCTOS DE ACUERDO AL MANUAL DE CLASIFICACIÓN PROGRAMÁTICO DEL GASTO PÚBLICO	2201051
Proyecto BPIM	2022054400044. Estudios complementarios del plan básico de ordenamiento territorial (PBOT) en el Municipio de Marinilla.

Tabla 3. Códigos del Proyecto

4. CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS DE LAS NACIONES UNIDAS PARA ESTANDARIZAR PRODUCTOS Y SERVICIOS (UNSPSC)

El presente proceso tiene Clasificación de las siguientes clases del Clasificador de Bienes y Servicios de las Naciones Unidas para estandarizar productos y servicios (UNSPSC):

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN PRODUCTO
80	10	15	80101505	Servicios de consultoría de negocios y administración corporativa
80	13	18	80131802	Servicios de avalúos de inmuebles

Tabla 4. Códigos UNSPSC

NOTA 1: Los códigos anteriormente citados son para la clasificación del objeto a contratar; no constituyen cumplimiento para el oferente.

5. OBJETO DEL CONTRATO.

REALIZAR ESTUDIO Y ELABORACIÓN DEL CÁLCULO, LA DETERMINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FASE 1 DE PLUSVALÍA ORIGINADOS POR LOS CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LOS CAMBIOS EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA EN DISTINTAS ZONAS Y ÁREAS DEL MUNICIPIO DE MARINILLA.

6. ALCANCE DEL CONTRATO

El objeto contractual abarca el análisis de información secundaria cartográfica y documental existente, la recolección de información primaria requerida para la elaboración de avalúos pre hechos generadores además del cálculo y asesoramiento en la liquidación del efecto de Plusvalía, la capacitación a empleados de la Secretaria de Planeación y el acompañamiento en la proyección de los diferentes actos administrativos pertinentes al proceso.

De acuerdo con los objetivos y alcance propuestos en esta fase I, se presentan los resultados de la evaluación del PBOT antes y después, referentes al tema de la plusvalía, se identifican los vacíos y se formulan las precisiones necesarias para proceder a su complementación y articulación por vía del derrame del beneficio de la misma.

El Cálculo Definitivo se fundamenta en la capacidad y experiencia del equipo de trabajo, constituido por expertos en urbanismo y ordenamiento territorial, avaluadores, equipo técnico de consultoría con experiencia en planeación subregional y Sistemas de Información Geográfica Los insumos básicos para el cálculo de la plusvalía corresponden a los acuerdos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio.

Por lo tanto, se deberá realizar el avalúo ANTES (P1) de la acción urbanística para el sector Urbano el acuerdo 098 de 2007 y rural acuerdo 062 de 2010.

El cálculo de la Fase 1, se realizará por medio de:

1. Identificación, clasificación y determinación de los hechos generadores de Plusvalía en término de la Ley 388 de 1997 y de la Resolución 620 de 2008.
2. Estudio de Zonas Homogéneas Físicas y Geoeconómicas de las áreas generadoras de plusvalía.
3. Cálculo de valores de referencia predio inicial P1 y actualizarlo a fecha de solicitud según indicadores de Ley.
4. Cálculo y zonificación de La posible Plusvalía Generada En El Municipio, por zonas, esto es en la zona rural: Parcelación (área aprox. 3.949 hectáreas), Suburbana (área aprox. 2.329 hectáreas), Corredor suburbano (área aprox. 186 hectáreas)
   En la zona urbana: Expansión (área aprox. 245 hectáreas), Desarrollo urbano (área aprox. 20 hectáreas), estudio de bordes que fueron incluidos en el perímetro urbano.
5. Verificar y/o construir las zonas homogéneas geoeconómicas del municipio.
6. Definir los puntos de muestra con sus valores pre hechos generadores, estos son (La incorporación de suelo rural a de expansión urbano y la consideración de parte del suelo rural como suburbano, El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez)en cada zona homogénea física, donde se ha presentado algún hecho generador, como resultado de las acciones urbanísticas consagradas en el PBOT.
7. Descontar las áreas de reserva protección y retiro de quebrada y demás zonas limitadas en su desarrollo por el PBOT y sus modificaciones.
8. Diferenciación del precio comercial por metro cuadrado antes de una acción urbanística (Ley 388 de 1997, Arts 75, 76, 77 y 80), actualizarlos con indicadores de ley
9. Localización de Hechos Generadoras de Plusvalía.
10. En concordancia con el hecho generador 1, descrito en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997; en aplicación del PBOT, se generan tres áreas susceptibles de captura de plusvalía por "La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano "Se destacan tres cambios y sus áreas generadoras a saber:
    a) Rural a Urbano
    b) Rural a suburbano.

11. Determinar y localizar áreas susceptibles de contribución en plusvalía definidas como áreas rurales que pasaron a ser de expansión urbana y que están pendientes de aprobación de Plan Parcial.
12. El proyecto se realizará con las directrices metodológicas de la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y consta de las siguientes etapas:
    - Determinación de los hechos generadores: Se analizará el cambio de norma para el componente Urbano con el acuerdo 098 de 2007 y el componente rural con el acuerdo 062 de 2010 y el acuerdo 007 de 2022, con el fin de determinar cuáles hechos generadores de plusvalía aplican para el municipio. De igual forma se determinará, teniendo en cuenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las obras civiles de infraestructura construidas si es aplicable el hecho generador número 4 en términos de la resolución 620 de 2008.
    - Determinación de los predios afectados: En esta etapa, mediante un análisis espacial de los hechos generadores y la cartografía predial actualizada, se determinarán el número real de predios afectados por cada uno de dichos hechos.
    - Determinación áreas exentas de plusvalía: Son aquellas zonas que presuntamente tienen hechos generadoras de plusvalía, pero tiene limitado su desarrollo por factores físicos.
    - Determinación de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF): Retomando y ajustando los estudios de los procesos catastrales, se determinarán las ZHF de las áreas generadoras de plusvalía descontando aquellas exentas por limitantes al desarrollo. En este punto se determinará el número de predios muestra por cada ZHF con un método estadístico y aleatorio a los cuales se les hará avalúo comercial.
13. Cálculo de P1: Cálculo de los avalúos comerciales de Zonas Homogéneas Físicas (ZHF): esto es en la zona rural:
    - Parcelación (área aprox. 3.949 hectáreas)
    - Suburbana (área aprox. 2.329 hectáreas)
    - Corredor suburbano (área aprox. 186 hectáreas)
    - En la zona urbana:
    - Expansión (área aprox. 245 hectáreas)
    - Desarrollo urbano (área aprox. 20 hectáreas)
14. Determinación de Zonas Homogéneas Geoeconómicas (ZHG): Se irradia el valor del avalúo en la ZHF respectiva, si hay varios valores por ZHF se parte la ZHG en las zonas que se considere necesarias.
15. Determinación del efecto plusvalía y georreferenciación de la misma.

Prestar asesoría mediante talleres sobre la implementación de la participación en plusvalía a los funcionarios del municipio encargados del procedimiento de liquidación y cálculo en el municipio. Estos talleres serán programados en conjunto entre el contratista, la secretaria de planeación en las instalaciones de la Alcaldía.

6.1. REVISIÓN DE LAS ACTAS DE MODIFICACIÓN DE CANTIDADES

El contratista en conjunto con la supervisión elaborarán las Actas de Modificación a las Cantidades del Proyecto iniciales del Contrato, verificando que la información incluida esté correcta; en caso de ser necesario introducir modificaciones a las cantidades de proyecto inicialmente contratadas, la supervisión hará una evaluación minuciosa de cada uno de los ítems del contrato, de forma tal que dichas modificaciones no impliquen cambios significativos en las actividades fundamentales para cumplir con el objeto del contrato, todo lo cual quedará a juicio del Municipio de Marinilla para su perfeccionamiento, siempre y cuando, como requisito previo, se esté ejecutando el proyecto de acuerdo con el cronograma de actividades aprobado. Es indispensable realizar las gestiones ante la supervisión del Municipio para las adiciones, prorrogas, incorporaciones presupuestales y demás modificaciones que sean necesarias realizar sin alterar el objeto del contrato derivado del presente proceso.

7. CONDICIONES TÉCNICAS.

El presente contrato se debe ejecutar bajo los lineamientos establecidos por las normas que regulan la planificación y ordenamiento territorial, demás conexas, y aquellas que las modifiquen y/o sustituyan.

En Cumplimiento del objeto del contrato, el oferente deberá realizar todas las actividades necesarias para velar por el respeto de los requerimientos exigidos para la ejecución de las actividades descritas en el alcance, las cuales estarán sujetas a control, verificación, seguimiento y aprobación de la supervisión de SUMAR y del Municipio. Es indispensable que el oferente (Ver Tabla 5) se apoye de profesionales en múltiples disciplinas para ejecutar cada una de las actividades propuestas, garantizando adecuada ejecución, estudios y aplicación.

COSTOS DIRECTOS (I)		
DESCRIPCIÓN	**UNIDAD**	**CANTIDAD**
Director de proyecto	gl	1
Experto en planificación	gl	1
Profesional experto en avalúos	gl	1
Especialista en SIG	gl	1
Abogado	un	2
Otro Profesional experto en avalúos	un	2
auxiliar administrativo	gl	1
COSTOS DIRECTOS (II)		
DESCRIPCION	**UNIDAD**	**CANTIDAD**
Gastos de desplazamiento - Viáticos y logística	gl	1
Seminarios, taller y comunicaciones	gl	1
Fotocopias	gl	1
Registro fotográfico (CD e impreso)	gl	1
papelería	gl	1
Edición de informes y cartografía	gl	1
Digitalización ajuste cartografía base y temática urbana	un	10
Digitalización ajuste cartografía base y temática rural	un	10
Ploteo de cartografía base y temática urbana (2 ejemplares full color)	un	10
Ploteo de cartografía base y temática rural (2 ejemplares full color)	un	10
2 ploteos de mapas urbanos y rurales	un	10
Edición de informes	un	2

Tabla 5. *Condiciones Técnicas*

NOTA 2: El cálculo del Personal citado en la **Tabla 5. Condiciones Técnicas**, su valor se deberá calcular con base a los productos a entregar y no por el plazo del Contrato derivado del presente proceso, por tal motivo la seguridad social de cada una de ellos, independiente de su tipo de vinculación a la empresa contratista deberá suplir el valor total a pagar pactado por honorarios entre las partes, se aclara que la contratación del personal que se deriva del contrato de consultoría no genera vinculación alguna con la Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR".

8. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA.

8.1. GENERALES

1. Aportar experiencia y conocimiento en cumplimiento oportuno y eficiente del objeto contractual.
2. Suministrar la información disponible y que se requiera para el proceso de planeación e implementación de cada uno de los objetivos del contrato.
3. Brindar orientación técnica en todas las acciones que se implementen dentro de la ejecución del contrato.
4. Designar los representantes en los diferentes comités técnicos que se definan para el presente contrato.
5. Disponer y hacer uso eficiente de los recursos humanos, técnicos y presupuestales para la debida ejecución del contrato.
6. Respetar el manual de imagen de cada una de las partes, dando los créditos correspondientes al municipio de Marinilla y SUMAR, en los diferentes espacios comunicacionales, campañas informativas, papelería, etc.
7. Estructurar y realizar los actos necesarios para la ejecución del contrato.
8. Dar cumplimiento a la normatividad tributaria

8.2. ESPECIFICAS.

Además de cumplir con las especificaciones técnicas descritas el numeral de las ***"7. CONDICIONES TÉCNICAS"***, el contratista se obliga para con SUMAR a cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Legalizar el contrato en los tiempos requeridos.
2. Ejecutar el objeto del presente contrato de acuerdo a lo establecido.
3. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato.
4. Informar al supervisor del contrato el avance de las diferentes etapas del contrato.
5. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entrabamientos.
6. Cumplir con los diferentes procedimientos técnicos durante la ejecución de las actividades propias del contrato de consultoría.
7. Velar por el cumplimiento de los estándares de calidad en cada una de las actividades y sus procesos.
8. Constituir de manera oportuna las diferentes pólizas conforme a la normatividad vigente, y declarar indemne al municipio y a SUMAR frente a cualquier reclamación que se realice al municipio de Marinilla.
9. ***Incluir en las pólizas al Municipio de Marinilla como beneficiario*** conforme al Decreto 1510 de 2013, compilado en el Decreto 1082 de 2015.
10. Suscribir actas de terminación, liquidación y demás actos administrativos que sean requeridos en pro del cumplimiento del objeto y alcance del contrato.
11. Elaborar el cronograma de actividades, sus modificaciones y planes de contingencia direccionados al cumplimiento del plazo contractual.
12. Acatar las reclamaciones necesarias por calidad de los trabajos, por incumplimiento, por falta de pago de salarios y prestaciones sociales a los diferentes subcontratistas, proveedores, trabajadores y demás con ocasión de la ejecución del presente objeto contractual.
13. Informar al municipio y a SUMAR sobre reclamaciones, notificaciones, conciliaciones que puedan llegarse a ocasionar durante la ejecución del contrato.
14. Cumplir con las normas técnicas, especificaciones técnicas, requerimientos técnicos y de planeación, y demás solicitados en cumplimiento del objeto y alcance contractual.

15. Entregar las actividades a satisfacción, en caso contrario ejecutar las correcciones que sean solicitadas por la supervisión de SUMAR y del Municipio.
16. Suministrar los planos, informes y demás documentos que se generen y sean solicitados durante la ejecución del contrato.
17. En desarrollo del objeto contractual, deberá garantizar todo el recurso técnico, financiero, administrativo, legal para la debida y correcta ejecución del contrato.
18. Presentar oportunamente, en los términos del contrato, los documentos que den cuenta de la ejecución de cada una de las actividades que componen el objeto del Contrato y sustenten el logro de los productos, bienes o servicios pactados.
19. Entregar a satisfacción del supervisor todos los productos, bienes o servicios requeridos, cumpliendo con las condiciones de calidad especificadas por el Municipio a través de SUMAR. En caso de que, por razones que le sean atribuibles, la calidad y especificaciones no sean en todo o en parte la esperada, éste deberá efectuar los ajustes, modificaciones y demás solicitadas.
20. Suscribir y presentar conjuntamente con el supervisor de SUMAR, Actas Parciales de avance, Actas Finales y todos los demás actos administrativos que se requieran en el desarrollo del contrato, los cuales serán elaborados por el contratista con aprobación de la supervisión de SUMAR. Los documentos suscritos deberán considerar cada uno de los componentes que hacen parte del contrato, y demás soportes requeridos, debidamente presentados en medio impreso y digital inalterables. Los documentos deben estar suscritos entre las partes.
21. Las actividades a realizar serán las viabilizadas en el proyecto presentado (ítems, cantidades, presupuesto, especificaciones técnicas y normatividad aplicable), cualquier variación deberá ser previamente revisadas por SUMAR, para solicitar la respectiva aprobación del Municipio de Marinilla.
22. Disponer del personal profesional necesario para la ejecución del contrato dentro del plazo establecido en atención al cronograma establecido y el tiempo de entrega de cada uno de los insumos.
23. El contratista debe garantizar que los trabajos se realicen bajo las Normas nacionales, departamentales y locales que en materia regulan la planeación y ordenamiento del territorio.
24. Responder oportunamente por las obligaciones laborales que emanen del presente contrato.
25. Atender de manera oportuna las observaciones que le presente la empresa SUMAR.
26. Comunicar oportunamente las circunstancias que surjan en el desarrollo del contrato que puedan afectar el objeto del mismo, la calidad del servicio o el correcto cumplimiento de sus obligaciones, cualquiera sea la causa u origen, y sugerir las posibles soluciones.
27. Informar la necesidad de ejecutar actividades extras previo a su ejecución para que sean verificadas y viabilizadas por SUMAR, quien realizará las solicitudes del caso ante el Municipio de Marinilla para su respectiva aprobación. Las solicitudes antes citadas deben estar respaldadas por la respectiva justificación técnica, los análisis de precios unitarios, cotizaciones y balance financiero.
28. Suscribir las pólizas establecidas en el contrato, sus modificaciones y ajustes cuando haya lugar.
29. Realizar el pago de la seguridad social a cada uno de sus empleados. Cumplir con sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral, so pena de constituirse en una causal de incumplimiento, tal y como así lo consagra la Ley 828 de 2003 en el parágrafo 2 del artículo 1°.
30. Ejecutar el objeto del presente contrato de acuerdo al presupuesto contemplado de manera eficaz y eficiente.

31. Ejecutar las actividades en observancia a los criterios de calidad exigibles y especificaciones técnicas y normativas con sujeción a los precios unitarios estipulados en el presupuesto y dentro del plazo establecido.
32. Preparar informes requeridos que comprendan los componentes técnicos, financiero, administrativo, legales, de ejecución y demás componentes inherentes a la ejecución del contrato de consultoría.
33. Poner en conocimiento a SUMAR la necesidad de prorrogar o suspender el contrato, lo anterior con previa justificación de los hechos generadores de la solicitud, quedando a juicio de SUMAR y el Municipio de Marinilla la aprobación o no de la solicitud
34. Entregar todos los insumos solicitados por la supervisión de SUMAR para efectos de liquidación del contrato dentro de los términos establecidos.
35. Mantener indemne al Municipio y a SUMAR de toda reclamación que tenga origen en las actuaciones derivadas de la ejecución de las actividades a través de las cuales se causen daños o perjuicios a terceros.
36. Todas las demás obligaciones que se desprendan del objeto del contrato

8.3. TÉCNICAS, ADMINISTRATIVAS, LEGALES Y FINANCIERAS:

1. Definir y localizar cartográficamente los hechos generadores descritos en Ley 388 de 1997 Arts 74 y 87; y en el Decreto. 1599 de 1998.
2. Elaborar la memoria técnica – entrega de resultados, en medio físico y magnético.
3. Cumplir con las obligaciones laborales del personal contratado en la ejecución del contrato, si fuere el caso. Además Se obliga a afiliar a los terceros que emplee para la ejecución del contrato a una entidad promotora de salud y en general a todo el sistema de seguridad social, conforme lo exige la ley, de manera tal que se garantice la cobertura de los diferentes riesgos y en especial de accidentes de trabajo (Decreto 1295 de 1994), y a aplicar en forma estricta los controles y obligaciones que le competen, de acuerdo con lo establecido en la ley 789 de 2002, el artículo 23 de la ley 1150 de 2007 y el decreto 1703 de 2002 y demás normas concordantes o complementarias, en materia de aportes a seguridad social, y pago de parafiscales, vigentes a la fecha de presentación de la propuesta y durante la vigencia del contrato.
4. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
5. Mantener la reserva profesional sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
6. Informar oportunamente a SUMAR sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del Contrato.
7. Acatar las instrucciones, sugerencias, observaciones y orientaciones escritas por el (los) Supervisor (es) del contrato.
8. Presentar las cuentas de cobro parciales del valor del contrato, anexando todos sus soportes y documentos necesarios para ello, dentro de los plazos convenidos.
9. Acreditar sus pagos de SSI (Seguridad Social Integral) como cotizante.
10. Hacer acompañamiento y asesorar al municipio en la proyección de los modelos de los diferentes actos administrativos pertinentes al proceso e implementación de la plusvalía en el período del contrato

11. Acoger las normas del sistema de calidad establecidas en el municipio.
12. Informar al municipio relación completa de las personas que conformarán el equipo de trabajo en el proyecto materia del objeto del contrato y mantenerlos debidamente identificados en campo.
13. Presentar los informes mensuales de avance, ajustados al cronograma y plan de trabajo establecido, sobre la ejecución y desarrollo del presente Contrato.
14. Facilitar la labor de supervisión dando respuesta oportuna a las observaciones o requerimientos que se realicen y atender todos los requerimientos de la supervisión del Contrato.
15. Participar en las reuniones de trabajo necesarias para la ejecución del Contrato.
16. Cancelar los gastos de perfeccionamiento, ejecución, e impuestos que se generen en razón del Contrato.
17. Acreditar la afiliación y el pago de los aportes a la seguridad social y parafiscales donde se certifique el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, 828 de 2003 y 1150 de 2007.
18. Cumplir con los requisitos para la prevención de accidentes y enfermedades laborales del personal, de acuerdo con lo establecido en el Código Sustantivo del Trabajo y demás normas que rijan la materia, dando aplicación en lo que corresponda al Manual de Seguridad y Salud en el Trabajo del Municipio de Marinilla.
19. Mantener vigentes las pólizas de cumplimiento y calidad y demás garantías exigidas en el presente contrato.
20. En caso de prórroga, adición o cualquier modificación que sufra el contrato, el mandante deberá recomponer, prorrogar o adicionar las coberturas de las garantías en proporción a los cambios que sufra el contrato.
21. Las demás que se requieran para el cumplimiento del Contrato de acuerdo con los lineamientos del objeto y alcance contractual.
22. Acatar las recomendaciones emanadas de los informes de supervisión e implementar inmediatamente los planes de acción y de mejoramiento que se requieran.
23. Presentar mensualmente informes que den cuenta del avance y ejecución técnica, administrativa y financiera del Contrato, con los debidos soportes, trazabilidad y evidencias.
24. Atender los requerimientos que sean realizados por el supervisor del Contrato en conveniencia de la satisfactoria ejecución contractual.
25. Suministrar al Municipio de Marinilla y/o supervisor del Contrato, toda la Información que se requiera con el fin de verificar el cumplimiento sobre el desarrollo de las actividades objeto del Contrato, en los tiempos programados.
26. Mantener indemne al Municipio de Marinilla, libre de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros y que se deriven de sus actuaciones o las de sus sub operadores o dependientes.
27. Guardar reserva absoluta de toda la información que se intercambie en el desarrollo del presente Contrato.
28. Seguir los protocolos de bioseguridad establecidos por El Gestor y/o El Municipio en el que va a realizarse el objeto contractual, para llevar a cabo entregas presenciales de productos, reuniones presenciales y demás actividades que requieran presencia en las instalaciones de estos.

29. El mandante manifiesta bajo la gravedad del juramento que se entenderá prestado con la firma del contrato que ni él, ni sus accionistas o socios y/o administradores, miembros de Junta Directiva, representantes legales, apoderados, revisor fiscal o quienes hagan sus veces: a) Están incluidos en la Lista ONU emitida por el Consejo de Seguridad de las Naciones Unidas, o la lista emitida por la Oficina de Control de Activos Extranjeros (OFAC) también conocida como Lista Clinton, ni en ninguna otra lista restrictiva emitida por Organismos nacionales e internacionales, policiales, judiciales o de investigación con igual fin. b) Han participado en actividades de lavado de activos o financiación del terrorismo. El mandante, entiende y acepta que en el evento de incurrir en cualquiera de las situaciones referidas en los literales anteriores, su propuesta será rechazada de plano, o si se materializa durante la relación contractual con el Municipio de Marinilla, esta entidad dará por terminado el contrato de manera unilateral."

9. ANALISIS DEL SECTOR RELATIVO AL PROCESO DE CONTRATACION.

A) ANÁLISIS DEL MERCADO:

Dando cumplimiento al estudio del sector que trata el artículo 2.2.1.2.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y de la Guia para la Elaboración de Estudios de Sector expedida por la Agencia Nacional Colombia Compra Eficiente en los Procesos de Contratación directa, donde indican que 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.

Quien suscribe los presentes estudios previos, tuvo en cuenta el objeto del contrato, particularmente las condiciones del mismo, como los plazos y formas de entrega y de pago; lo cual permitió sustentar la decisión de hacer una contratación directa, desde el punto de vista de la eficiencia, eficacia y economía.

De acuerdo con las normas citadas, la presente contratación se debe realizar con una entidad de naturaleza pública que su misión y objeto social estén relacionadas con el objeto contractual y que beneficie la calidad de vida de la comunidad, y que su capacidad administrativa, financiera y jurídica esté ligada con las obligaciones del contrato que se será celebrado.

Se advierte que para la ejecución del objeto contractual se requiere una entidad pública que presente idoneidad y capacidad jurídica relacionada con el objeto a contratar.

El contratista demuestra su idoneidad conforme a su objeto social, el cual es acorde y permite la realización del objeto contractual.

De igual forma, otra de las bondades que representa para el Municipio es liberar su carga administrativa y que la Entidad territorial pueda utilizar su recurso humano en la mejor planificación y gestión del recurso; pues contar con una Empresa con capacidad para gerencia el proyecto, permitirá disminuir riesgos en la contratación y alcanzar efectivamente la finalidad contractual.

La presente contratación se pretende realizar con SUMAR que es un Empresa Industrial y Comercial del Estado de orden municipal, su objeto social se encuentra relacionado con este objeto contractual, de conformidad con el artículo 5 del Acuerdo 01 de 2021: La empresa SUMAR, tiene como objeto principal todo desarrollo de

infraestructura que proyecte el municipio, incluyendo el desarrollo de proyectos viales, de servicios públicos, urbanísticos e inmobiliarios, gestión de vivienda, promoción, construcción, administración, enajenación, desarrollo, mantenimiento, adquisición, titularización, legalización, integración y reajuste de precios.

Y especialmente lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 1 del acuerdo 01 de 2021: Realizar la elaboración, revisión y /o ajustes de planes de ordenamiento territorial, de normas urbanísticas de detalle de los POT, de planes maestros y de estudios de plusvalía.

B) ANÁLISIS DE LA DEMANDA:

Para el análisis se tuvo en cuenta la información histórica y los procesos con objetos similares publicados en el SECOP, tal como se indica a continuación con algunos ejemplos obtenidos del sistema:

OBJETO	VALOR	FECHA CONTRATO	Nro. PROCESO SECOP	MODALIDAD
ELABORACIÓN DEL CÁLCULO, LA DETERMINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO EN LA IMPLEMENTACIÓN DE LA FASE 1 DE PLUSVALÍA ORIGINADOS POR LOS CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LOS CAMBIOS EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA EN DISTINTAS ZONASY ÁREAS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN.	$150.000.000	04-11-2016	20160177CISP	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)
CONVENIO DE ASOCIACIÓN CON EL FIN DE AUNAR ESFUERZOS PARA CONTRIBUIR AL FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN FINANCIERA DE LA PLUSVALÍA Y DEL PROCESO DE PLANIFICACIÓN MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO EN EL PBOT EN EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL	$177.269.936	27-01-2017	110-CONV-005-2017	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)

ELABORACIÓN DEL CALCULO, LA DETERMINACIÓN Y EL ASESORAMIENTO EN LA IMPLEMENTACION DE LA FASE 2 DE PLUSVALÍA ORIGINADOS POR LOS CAMBIOS EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y LOS CAMBIOS EN NORMATIVIDAD URBANÍSTICA EN DISTINTAS ZONAS Y ÁREAS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN	$167,000,000	05-04-2017	20170091CISP	Contratación Directa (Ley 1150 de 2007)

Tabla 6. Compras Efectuadas por el Municipio

C) ANÁLISIS DE LA OFERTA:
Dinámica de producción, distribución y entrega de bienes o servicios.

D) EXPERIENCIA ESPECÍFICA DEL PROPONENTE
Para el presente proceso deberá acreditar su experiencia especifica con la presentación de un (1) certificado de un contrato del proponente bien sea de la Persona Jurídica y/o Representante Legal cuyo objeto esté relacionado con contratos de Consultoría para el estudio y elaboración del cálculo, la determinación y el asesoramiento en la implementación de la fase 1 de plusvalía, y/o con Ordenamiento Territorial, y/o con Avalúos y/o en Procesos Catastrales.

La experiencia del proponente deberá acreditarse mediante certificación expedida por el respectivo contratante, y/o cualquier otro documento contractual, suscrito por el funcionario competente de la Entidad contratante que contenga, como mínimo, la siguiente información:

- Nombre del contratista
- Número del contrato, cuando aplique
- Nombre o razón social de la empresa o persona contratante
- Objeto del contrato o cargo y/o actividades desempeñadas
- Plazo de ejecución
- Fecha de inicio y terminación del contrato.

10. RESULTADOS ESPERADOS.

Además del alcance descrito en numerales anteriores, el contratista de consultoría deberá tener en cuenta dentro de los productos finales lo siguiente:

1. Deberá garantizar la experiencia y conocimiento en cumplimiento oportuno y eficiente del objeto contractual.

2. En el contrato deberán estar incluidos todos los costos directos o indirectos y todo tipo de gravamen a que haya lugar y que son necesarios para el cumplimiento del mismo.
3. El contratista debe seguir los parámetros establecidos en la información suministrada por la Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR"

10.1. PRODUCTOS A ENTREGAR.
Los siguientes son los mínimos entregables para el cumplimiento del Contrato objeto del proceso; es decir, que es posible que se generen solicitudes adicionales:

- ✓ Realización de Seminarios, taller y demás, de los cuales deberán presentar los respectivos respaldos.
- ✓ Registro fotográfico (CD e impreso)
- ✓ Edición de informes y cartografía
- ✓ Digitalización ajuste cartografía base y temática urbana
- ✓ Digitalización ajuste cartografía base y temática rural
- ✓ Ploteo de cartografía base y temática urbana (2 ejemplares full color)
- ✓ Ploteo de cartografía base y temática rural (2 ejemplares full color)
- ✓ Dos (2) ploteos de mapas urbanos y rurales
- ✓ Informes conforme a lo solicitado
- ✓ Demás entregables solicitados y requeridos por SUMAR y el Municipio para dar cumplimiento al objeto del contrato derivado del presente proceso.

11.OBSERVACIONES.
Toda la información que la Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR" suministre al Contratista con ocasión de la ejecución de la consultoría sólo deberá ser utilizada para efectos del cumplimiento del objeto contractual.

12.LEGISLACIÓN.
En general se aplicarán las normas legales aplicables al presente contrato, serán las estipuladas en este documento, en el Reglamento para la contratación de bienes y servicios de la Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR" y las propias que rigen los negocios entre particulares en la República de Colombia.

El contratista deberá someterse en todo caso a las leyes colombianas vigentes que sean aplicables en los aspectos laborales, tributarios, industriales, comerciales, de contratación, entre otras. La Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR" no aceptará como causal de reclamo o incumplimiento la ignorancia o cambios de la Ley colombiana.

13.PRESUPUESTO.
El valor estimado para la ejecución de este contrato es de **CIENTO SESENTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA MIL PESOS MLC ($ 161,840,000)** Incluidos Impuestos y Demás Gastos Aplicables, los cuales se

pagarán en tres pagos, a la presentación de la documentación solicitada, de acuerdo al Certificado de Disponibilidad Presupuestal No **328** del 31 de octubre de 2022 que se anexará a este documento una vez sea aprobado. La se calculó por el Factor Multiplicador, es decir, a razón del Plazo. La Forma de Pago se estipula en coherencia al cálculo del Contrato de Consultoría.

14.PLAZO.

El plazo del presente Contrato se cuantifica desde la firma del Acta de Inicio del contrato hasta el 31 de diciembre de 2022.

15. CORRESPONDENCIA Y COMUNICACIONES.

Toda la correspondencia del contratista durante el desarrollo del contrato, se debe dirigir en original y copia, en la siguiente forma:

Señores
Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR"
Dr. German Vélez
Gerente General
Calle 28 B No. 34- 26 Plaza de mercado – Centro administrativo No 2
auxiliaradministrativo@sumar.gov.co

16.CONDICIONES DE EJECUCION DEL CONTRATO.

A. PERSONAL DEL CONTRATISTA:

El contratista se obliga a proveer el personal requerido para la ejecución del contrato de consultoría con el perfil necesario para desarrollar las distintas actividades que requiere realizar la Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR". A dicho personal le suministrará los servicios generales y administrativos normales de su organización para el desempeño de sus labores. Este personal dependerá exclusivamente del contratista quien será patrono único y directo, quien responderá por los salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás gastos directos o indirectos a que esté obligado con su personal.

El personal solicitado para la ejecución del proceso es el siguiente:

CARGO	TITULO ACADÉMICO	EXPERIENCIA ESPECÍFICA	ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	ACTIVIDADES A REALIZAR
DIRECTOR DE PROYECTO	Profesional en cualquier área	Mínimo dos (2) años de experiencia general contados a partir del Acta de Grado de la especialización, y al menos dos certificados que certifiquen experiencia especifica como Director de Proyectos cuyo Objeto y/o alcance estén relacionados con temas orientados al Ordenamiento Territorial, Planificación y/o Plusvalía.	Sistemas de Información Geográfica (SIG), Desarrollo Urbano, Derecho Urbano y/o estudios complementarios afines.	Será el responsable de coordinar el equipo técnico, las reuniones con los propietarios, las concertaciones interinstitucionales, así como de consolidar los documentos e impulsar el trámite de la fase 1 de la Plusvalía.
PROFESIONAL EN SIG	Profesional en cualquier área	Mínimo dos (2) años de experiencia general contados a partir del Acta de Grado de la especialización, y al menos dos certificados que certifiquen experiencia especifica como Profesional en SIG.	Sistemas de Información Geográfica (SIG)	Será el responsable de la elaboración de la cartografía, tanto de diagnóstico como de formulación, así como de la geodatabase correspondiente a los estudios de Plusvalía.
PROFESIONALES AVALUADORES	Profesional en cualquier área	Mínimo un (1) año de experiencia general contado a partir de la fecha el RAA, y al menos dos certificados que certifiquen experiencia especifica como Profesional Avaluador cuyo Objeto y/o alcance estén relacionados con avalúos. Mínimamente Uno de los profesionales debe estar adscrito a la Lonja, lo cual debe acreditar con su respectivo carnet, además debe estar inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)	Avalúos	Será la responsable de coordinar y realizar los estudios comerciales de los valores P1 para la Plusvalía.
PROFESIONAL CIENCIAS JURÍDICAS	Abogado(a)	Mínimo un (1) año de experiencia general contado a partir del Acta de Grado de la especialización, y al menos un certificado que acredite experiencia como asesor jurídico en proyectos cuyo Objeto y/o alcance estén relacionados en los estudios o investigación en Ordenamiento Territorial y/o Derecho Urbanístico o inmobiliario.	Derecho Urbano, administrativo o Inmobiliario, con cursos, diplomados afines al objeto del desarrollo territorial	Será el encargado de orientar jurídicamente al equipo técnico y de proyectar los decretos por medio de los cuales se adopta la Plusvalía.
PLANIFICADOR URBANO	Ingeniero Civil, Ingeniero Urbanista o afines	Mínimo dos (2) años de experiencia general contados a partir del Acta de Grado de la especialización, y al menos una certificación en experiencia relacionada con el Ordenamiento Territorial y/o	Planeación urbano, rural, regional o a fines al desarrollo y/o planeación del territorio	Será el responsable de apoyar la estructuración del cambio de norma y el cálculo de las zonas con hechos generadores de plusvalía.

		inmobiliario.		
ASISTENTE ADMINISTRATIVO	Profesional en el área administrativa	Mínimo dos (2) años de experiencia general contados a partir del Acta de Grado, y al menos dos certificados que certifique experiencia especifica como Asistente Administrativo	N.A	Será el encargado de dar apoyo administrativo y de gestión documental para el estudio fase 1 de la Plusvalía.

Tabla 7. Personal Requerido

NOTA 3: Para el profesional que acredite título de especialización se computará la experiencia, sumando el tiempo de la experiencia a partir de la expedición de la tarjeta profesional más lo otorgado por el título de posgrado aplicando la equivalencia de la siguiente manera:

Postgrado con título	Requisitos de Experiencia General	Requisitos de Experiencia Específica
Especialización	Veinticuatro (24) meses	Doce (12) meses
Maestría	Treinta y seis (36) meses	Dieciocho (18) meses
Doctorado	Cuarenta y ocho (48) meses	Veinticuatro (24) meses

Tabla 8. Computación Experiencia_Estudios Adicionales

NOTA 4:

1. El coordinador de la Consultoría estará a cargo de direccionar las labores del equipo de trabajo, de atender los llamados del supervisor de SUMAR y de generar las subsanaciones a que haya lugar, asimismo estará a cargo de la entrega de los insumos requeridos dentro del alcance y de los productos a entregar en cumplimiento del contrato que se deriva del presente proceso.

El contratista será el responsable de realizar todas las verificaciones debidas al personal a contratar, garantizando la idoneidad del mismo y serán revisadas por la supervisora de La Empresa de Desarrollo Sostenible de Marinilla "SUMAR"

Es necesario entregar:

- Hoja de vida de los profesionales con sus respectivos certificados de experiencia.
- Cedula de ciudadanía.
- Tarjeta profesional.
- Certificación de vigencia de la tarjeta profesional.
- Antecedentes COPNIA
- Certificados de experiencia del profesional.

17.REQUISITOS DEL CONTRATISTA SEGÚN MODALIDAD DE CONTRATO.

La propuesta deberá acompañarse de cada uno de los documentos que se describen a continuación:

		DESCRIPCIÓN
JURIDICOS	1	Carta de presentación de la Propuesta
	2	Copia Cedula del Proponente (PJ – PN)
	3	Hoja de vida de la función pública (PJ - PN)
	4	Certificado de Existencia y Representación Legal no sea superior de treinta (30) calendario.
	5	Registro Único Tributario (RUT) Actualizado
	6	Copia de la Tarjeta Profesional, del Certificado de la Junta de Contadores con una vigencia no superior a tres meses al momento de presentar la oferta y de la cédula del Contador o Revisor Fiscal del Proponente
LEGALES	7	Certificado de Antecedentes Disciplinarios PROCURADURÍA (PJ - PN)
	8	Certificado de Responsabilidad Fiscal CONTRALORÍA (PJ - PN)
	9	Antecedentes Judiciales POLICÍA NCIONAL (PN)
	10	Certificado de Medidas Correctivas POLICÍA NACIONAL (PN)
	11	Certificado de Inhabilidades e Incompatibilidades (PN)
	12	Declaración Juramentada de Multas o Sanciones (PN)
	13	Certificación del pago de parafiscales y aportes a la seguridad social de los empleados.
F	14	Estados Financieros del último año, con corte al 31 de diciembre
TÉCNICO	15	Carta manifestación de Interés, HdeV, diploma de grado, Certificados de Estudios Complementarios, cédula, experiencia específica del Director del Proyecto.
	16	Carta manifestación de Interés, HdeV, diploma de grado, Certificados de Estudios Complementarios, cédula, experiencia específica del profesional en SIG.
	17	Carta manifestación de Interés, HdeV, diploma de grado, Certificados de Estudios Complementarios, cédula, experiencia específica de los Profesionales Avaluadores.
	18	Carta manifestación de Interés, HdeV, diploma de grado, Certificados de Estudios Complementarios, cédula, experiencia del Profesional en Ciencias Jurídicas.
	19	Carta manifestación de Interés, HdeV, diploma de grado, Certificados de Estudios Complementarios, cédula, experiencia del Planificador urbano.
	20	Carta manifestación de Interés, HdeV, diploma de grado, Certificados de Estudios Complementarios, cédula, experiencia del Asistente administrativo.
	21	Experiencia Especifica del Oferente (Acreditar su experiencia especifica con una certificación del proponente donde se deberá tener coherencia con el objeto y el alcance de la presente invitación)
	22	Propuesta Económica – Presupuesto (Formulario 1)
	23	Formato Digital

Tabla 9. Requisitos

18. ACTA DE INICIO DEL CONTRATO:

La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR" expedirá un Acta escrita informando la fecha en la que deben iniciarse la intervención para el cumplimiento del objeto contractual, previo cargue por pare del Contratista de las Garantías estipuladas en el presente y Aprobación de las mismas por parte de SUMAR.
La Empresa de Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR" no se hará responsable por las actividades que realice el contratista, con anterioridad a la fecha de iniciación estipulada en el Acta.

19. COSTOS DEL OFERENTE (FUTURO CONTRATISTA):

El contratista, declarará expresamente que para la fijación de los precios de su oferta tuvo en cuenta todos los requisitos estipulados en esta carta y que incluyó todos los gastos que debe hacer, se informó a cabalidad de las circunstancias y condiciones físicas y económicas en las cuales se prestaran los servicios y que conoce de las leyes y reglamentación colombianas que inciden en los costos, ejecución y plazos del Contrato.

El contratista, debe obtener de las autoridades competentes todas las licencias y permisos que pueda necesitar. Igualmente debe cumplir con todos los requisitos exigidos por las leyes colombianas y sus reglamentaciones, pagar los gastos legales y, en general, cualquier otro gasto necesario para cumplir con el objeto del contrato.

20.FORMA DE PAGO.

La Empresa SUMAR pagará un **30%** del valor del contrato con la presentación del cronograma de actividades y Plan de Trabajo, previa firma del Acta de Inicio, y una vez se hayan verificados los requisitos establecidos para el desembolso citado; un **40%** del valor del contrato una vez se realice entrega del estudio y los avalúos p1; para lo cual se debe suministrar toda la información solicitada que de veracidad de la ejecución de las actividades, anexando la respectiva factura, el Informe Técnico completo, el Pago de la Seguridad Social del personal encargado del desarrollo de las actividades inherentes al contrato derivado del presente proceso, y demás documentación que se solicite en atención a las Listas de Chequeo de SUMAR y del Municipio, junto con la certificación del supervisor de haber recibido el objeto a entera a satisfacción para el periodo de pago. Los recursos están sujetos a los desembolsos que realice el Municipio a SUMAR, según como se estipula en el Contrato Interadministrativo No. **398SP2022** en su **Clausula Cuarta. FORMA DE PAGO:**

> El Municipio un primer pago correspondiente al **30%** del total del contrato con la presentación del cronograma de actividades y plan de trabajo, un segundo pago del **40%** una vez se realice entrega del estudio y los avalúos p1 y el **30%** con el acta de recibo final y recibo a satisfacción por parte de la supervisión y pago de la seguridad social.

Las Actas serán canceladas una vez sean autorizas por el Municipio y este transfiera los recursos a las cuentas de SUMAR, lo anterior previa autorización del supervisor de SUMAR. Los Informes deberán ser presentados dentro de los últimos cinco (5) días del mes en que se efectúe el cobro, acompañados de la respectiva factura electrónica, en original mediante la plataforma SECOP II, y dos (2) copias, la cual debe cumplir, como mínimo, los requisitos de las normas fiscales establecidas. La fecha de la factura debe corresponder al mes de su elaboración, y en ella constará el número del contrato, el concepto del bien o servicio que se está cobrando, la dependencia responsable y el nombre del interventor designado o funcionario responsable.

El **30%** del valor del contrato se pagará para efectos de liquidación del contrato, una vez se haya procedido por parte de la supervisión de SUMAR y del Municipio con el Recibo a Satisfacción de los servicios y demás, y se haya procedido con la verificación del cumplimiento de los requisitos y documentos solicitados para los efectos del último pago. Para dicho pago, el Contratista Consultor se debe encontrar a paz y salvo con los proveedores, empleados y subcontratistas, para lo cual debe anexar las respectivas certificaciones donde conste que no tiene deuda alguna con los antes citados.

Para el último pago se debe suministrar la información solicitada por SUMAR y el Municipio, bajo el entiendo que el pago está supeditado al desembolso de los recursos por parte del Municipio.

NOTAS 5:

1. El Contratista podrá cobrar el **70%** del valor del Contrato en el último pago siempre y cuando se haya procedido por parte de la supervisión de SUMAR y del Municipio con el Recibo a Satisfacción de los servicios y demás solicitados en numerales anteriores.
2. La información se debe entregar en los formatos que se indiquen para los fines pertinentes.

3. **Toda la documentación solicita para los pagos parciales o totales (Plan de Pagos) se deben cargar por el contratista en la Plataforma SECOP II, previa verificación de los requisitos y viabilización de la información por parte de la supervisión de SUMAR.**

21. GARANTÍAS

AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA
Cumplimiento	10% del total de los costos a administrar	Vigencia del contrato y un (1) año mas
Pago de salarios y prestaciones sociales, e indemnizaciones laborales	Quince por ciento (15%) del valor total del contrato	Igual a su plazo del contrato y tres (3) años más
Calidad	10% del valor del contrato	Vigencia del contrato y seis (6) meses mas

Tabla 10. Garantías

GERMAN DARIO VÉLEZ OCAMPO
Gerente
Empresa De Desarrollo Sostenible del Municipio de Marinilla "SUMAR"

Elaboro: Joana A. Orozco B. / Directora de planeación e infraestructura.
Anexos: Presupuesto Oficial y Formularios. / Documentación requerida para contratar.