

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

A continuación, se presentan los estudios previos requeridos conforme con lo dispuesto en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80/93 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, para adelantar un proceso de contratación directa y la consecuente suscripción del contrato.

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

El Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024 **“BOGOTÁ UN NUEVO CONTRATO SOCIAL Y AMBIENTAL PARA EL SIGLO XXI”**, tiene como objetivo general (...) “Consolidar un nuevo contrato social, ambiental e intergeneracional que permita avanzar hacia la igualdad de oportunidades, recuperando la pérdida económica y social derivada de la emergencia del COVID-19, capitalizando los aprendizajes y los canales de solidaridad, redistribución y reactivación económica creados para atender y mitigar los efectos de la pandemia y de esta forma construir con la ciudadanía, una Bogotá donde los derechos de los más vulnerables sean garantizados a través de: la ampliación de las oportunidades de inclusión social y productiva, en particular de las mujeres, los jóvenes y las familias, para superar progresivamente los factores de naturalización de la exclusión, discriminación y segregación socioeconómica y espacial que impiden la igualdad de oportunidades y el ejercicio de una vida libre, colectivamente sostenible y feliz. El Plan prevé a Bogotá integrada con la región a través de la creación de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca y de un POT con visión regional, devolviéndole a la Estructura Ecológica Principal (EEP) su carácter de principal y en consecuencia de ordenadora del territorio, así como un sistema multimodal de movilidad basado en una red de metro regional, acorde con las proyecciones demográficas del censo 2018 para Bogotá y la región.”

El plan de desarrollo 2020-2024, adoptado mediante Acuerdo No. 761 de 2020, por el Concejo de Bogotá, cuenta con 30 logros distribuidos en cinco (5) propósitos a saber:

1. Hacer un nuevo contrato social con igualdad de oportunidades para la inclusión social, productiva y política.
2. Cambiar nuestros hábitos de vida para reverdecer a Bogotá y adaptarnos y mitigar la crisis climática.
3. Inspirar confianza y legitimidad para vivir sin miedo y ser epicentro de cultura ciudadana, paz y reconciliación.
4. Hacer de Bogotá – Región un modelo de movilidad multimodal, incluyente y sostenible.
5. Construir Bogotá – Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Mediante este plan de Desarrollo, en el artículo 129, se modificó y amplió el objeto y las funciones de la UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL - UAECD, asignándole como autoridad, gestor y operador catastral la posibilidad de ejercer funciones y prestar servicios en cualquier lugar del territorio nacional, que le permita establecer sedes, gerencias o unidades de negocio.

De esta manera, las acciones de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital se enmarcan dentro de los logros de ciudad que propone el Plan de Desarrollo “Un Nuevo Contrato Social y Ambiental para la Bogotá del siglo XXI”, en especial, con el logro 28 que pretende “promover procesos de integración y ordenamiento territorial en la Bogotá - Región sostenibles social, económica, ambiental e institucionalmente”, y tienen una estrecha relación para contribuir con el cumplimiento de lo establecido en el Programa 52 del Plan, a saber la “Integración regional, distrital y local”; para lo cual la UAECD promueve procesos de integración regional y ordenamiento territorial en la ciudad-región, sostenibles, sociales, económicos, ambientales e institucionales, por medio del desarrollo de acciones relacionadas con gestión catastral multipropósito a entidades territoriales; acompaña espacios de la democracia representativa de los procesos electorales; y reglamenta el Plan de Ordenamiento Territorial – POT, entre otras.

La UAECD en el marco del Plan Distrital de Desarrollo 2020-2024, formuló cuatro (4) proyectos:

- 7775 - Implementación y prestación de los servicios de gestión y/u operación catastral oficial con fines multipropósito en 20 entidades territoriales.
- 7839 - Fortalecimiento de la infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá como herramienta para la integración de la información de las entidades distritales para la toma de decisiones.
- 7840 - Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.
- 7841 - Fortalecimiento Institucional de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

Acorde a los proyectos antes mencionados, para el cumplimiento de los nuevos retos y metas de la entidad, especialmente el proyecto 7840, "Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.", siendo el/la Gerente del Proyecto el/la funcionario/o nombrado/a en el cargo de - Gerente de Información Catastral, este proyecto, le apunta a realizar la actualización de todos los predios de la ciudad, compuesto por las siguientes metas: “Realizar la actualización catastral del 100% de los predios del Distrito con enfoque multipropósito (urbano y rural con características urbanas)” y “Realizar la

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

actualización catastral del 100% de los predios rurales del Distrito con enfoque multipropósito, de acuerdo con los sectores definidos en cada vigencia.”; lo anterior, teniendo en cuenta que a través de este proyecto, la Unidad atiende los diferentes trámites radicados por los usuarios, buscando satisfacer a través de respuestas oportunas los requerimientos allegados tanto por los ciudadanos como por las entidades públicas y de carácter privado.

Es necesario reconocer que, si bien UAECD se destaca por su solidez técnica y por la confiabilidad en la información que entrega, se hace necesario fortalecer la capacidad de capturar, integrar y disponer información geográfica y catastral que responda a las necesidades de información para la gestión de políticas públicas y fiscales, permitiendo mejorar la oferta de servicios al ciudadano y contribuyendo a la implementación de un Catastro Nacional con enfoque multipropósito.

Este inventario no es estático en el tiempo, año a año la ciudad cambia urbanísticamente y de una manera acelerada en razón a la presencia de nuevos desarrollos y la construcción de hábitat en sectores formales y no formales, lo cual incide en un número mayor de predios, así como de cambios en las condiciones físicas, económicas y jurídicas que guardan cada uno de ellos, situación que demanda de la UAECD el máximo control para mantenerlo al día.

Es necesario entonces reflejar estos cambios para evitar desactualización en la información física, jurídica y económica de los predios, toda vez, que la veracidad de este recurso, le permitirá al Distrito contar con los ingresos adecuados a la realidad predial de la ciudad, permitiendo mitigar los riesgos asociados a la pérdida de recursos económicos como consecuencia de una incorrecta información y/o desconocimiento real de la dinámica del mercado inmobiliario.

A su vez, esta información es fundamental para el adecuado aseguramiento de la inversión pública para gestionar y procesar la información del territorio en coherencia con las necesidades que demanda su permanente desarrollo. De igual manera, impacta en los escenarios de evolución del catastro como plataforma soporte; tanto en la construcción de políticas públicas, como en los emprendimientos que persiguen la transformación de la realidad territorial.

En consecuencia, un catastro desactualizado además de perder gobernabilidad sobre la administración de datos inmobiliarios y productos relacionados con su gestión, perdería su valor de agregado público en los ámbitos de política tributaria, planificación de infraestructuras públicas o privadas, y de desarrollo de proyectos que requieren información

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

sobre el territorio, situación que podría generar una discordancia entre la misionalidad de la entidad y los compromisos socioeconómicos que tiene de cara a la ciudad.

Como todo sistema de producción, cuenta con equipos de soporte, para que generen soluciones y mejoras que permitan alcanzar los objetivos propuestos, en especial la actualización y conservación catastral. Toda vez, que esto permite que los ciudadanos cuentan ahora con acceso a información predial oportuna, confiable, y al mismo tiempo las entidades distritales cuentan con información predial e inmobiliaria completa, suficiente, y con calidad que permite enfocar de una mejor manera sus decisiones de planeación, intervención e inversión sobre la ciudad.

Para poder materializar lo anteriormente descrito, la UAECD cuenta con cuatro procesos misionales, y en particular la Gerencia de Información Catastral se encuentra a cargo de liderar las actividades y acciones del proceso de Gestión Catastral que a su vez está integrado por seis componentes a saber así: 1. Formación Catastral, 2. Actualización Catastral, 3. Conservación Catastral, 4. Difusión Catastral, 5. Nomenclatura vial y domiciliaria, y 6. Proyectos territoriales: Diseño, estructuración, seguimiento.

La contratación planeada en el presente estudio previo tiene relación directa con el propósito 5 del Plan Distrital de Desarrollo que contempla lo siguiente: “Construir Bogotá - Región con gobierno abierto, transparente y ciudadanía consciente”; el cual busca garantizar un gobierno empático, íntegro, participativo y transparente que permita la integración del Distrito con la región, a través de la promoción de alianzas orientadas a la acción colectiva y al sentido de la corresponsabilidad, la concurrencia y la subsidiaridad entre todos los actores de Bogotá - Región, aportando con la información de la base predial catastral, de manera que facilite la toma de decisiones de la ciudad, puesto que la ejecución de las obligaciones, permiten coadyuvar con el cumplimiento de las acciones necesarias para desarrollar de manera adecuada el proceso de gestión catastral a cargo de la Gerencia de información Catastral, la Subgerencia de Información Física y Jurídica, y Subgerencia de Información Económica.

De acuerdo con la información suministrada por la Gerencia Comercial y de Atención al Ciudadano, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) tiene contratos interadministrativos vigentes y en ejecución para la atención de solicitudes de avalúos comerciales con entidades como el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, la Empresa de Acueducto de Bogotá, la Secretaría Distrital de Integración Social – SDIS, la Empresa de Renovación Urbana – ERU, la Empresa Metro, entre otras, sin perjuicio que más adelante se suscriban nuevos contratos.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

En el marco de estos contratos, se tiene proyectada una demanda de 1000 durante la vigencia 2022 y 780 adicionales solicitudes de avalúos comerciales para el segundo semestre provenientes de los diferentes convenios Interadministrativos suscritos con las entidades anteriormente mencionadas.

la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la Empresa de Renovación Urbana, el Instituto de Desarrollo urbano IDU, la Empresa Metro entre otros, de acuerdo con los contratos interadministrativos vigentes suscritos por la Unidad y la información suministrada por los referentes de las entidades.

Actualmente la UAECD tiene solo tres (3) funcionarios de planta asignados para la atención de avalúos comerciales y la realización del control de calidad con un rendimiento de 8 avalúos/mes, es decir, que máximo se podría atender 288 avalúos en el año (de complejidad alta) descontando el tiempo por vacaciones.

No obstante, este número de avalúos puede ser muy inferior si los predios están afectados por condiciones especiales como por ejemplo un plan parcial, plan maestro, plan de implantación, bien de interés cultural, predio no legalizado, remanentes de urbanizaciones, etc., que aumentan el grado de complejidad y por lo tanto, disminuyen la cantidad de avalúos que se pueden atender.

Por lo anterior, la Gerencia de Información Catastral requiere contratar la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión que permitan atender el volumen de solicitudes proyectadas para el segundo semestre de la vigencia 2022, de acuerdo con la información suministrada por los clientes de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD.

Es por ello, que se ha evidenciado la necesidad de contar con profesionales en Derecho y afines, Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines, Economía, Administración, Contaduría y afines, Ciencias Sociales y Humanas, con mínimo tres (3) años de experiencia en avalúos de bienes inmuebles, para que atiendan los requerimientos valuatorios de los convenios interadministrativos con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, la Empresa de Renovación Urbana, Instituto de Desarrollo urbano IDU, la Empresa Metro, la Secretaría de Integración Social - SDIS entre otros, relacionados con solicitudes de avalúos comerciales.

ACLARACIÓN PARA VERIFICACION DE EXPERIENCIA: Para la verificación de la experiencia se precisan los siguientes términos:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Avalúos de Bienes Inmuebles: válidese la experiencia en este campo como asignación y/o revisión y/o trámite y/o determinación y/o cálculo de valores de terreno y/o construcción, Zonas Homogéneas Físicas y/o Geoeconómicas), peritazgo en temas valuatorios, efecto plusvalía, valores de referencia, valores catastrales, adquisición de predios, revisiones de avalúo, control de calidad en temas valuatorios, y definición de criterios técnicos valuatorios.

En virtud de lo anteriormente expuesto, la entidad considera necesario adelantar el proceso contractual mediante la modalidad de contratación directa en virtud de lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, concordante con lo establecido en el artículo 2º numeral 4 literal h) de la ley 1150 de 2007.

Con la presentación de este estudio, se solicita adelantar el proceso de contratación, ya que queda evidenciada y justificada la necesidad y conveniencia de realizar este proceso, el cual contribuirá al cumplimiento de los fines de la UAECD.

Verificados los documentos del señor/a **OSWALDO JIMÉNEZ MESA** identificado/a con cédula de ciudadanía número 80.227.347 expedida en Bogotá, se encuentra que cumple con los requisitos de idoneidad y experiencia para adelantar la presente contratación.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.CON SUS ESPECIFICACIONES.

2.1. OBJETO:

Prestación de servicios profesionales en la elaboración de informes técnicos para los avalúos comerciales y demás requerimientos valuatorios del proceso de gestión de productos y servicios.

2.2. ALCANCE DEL OBJETO:

No aplica

2.3. ESPECIFICACIONES ESENCIALES DEL OBJETO A CONTRATAR:

No aplica

2.4. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

Las obligaciones generales del contratista serán las siguientes:

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

1. Constituir a más tardar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la firma electrónica del contrato las garantías establecidas y subirlas a la plataforma electrónica del SECOP II para su aprobación. En caso de que el contrato se haya suscrito físicamente, (SECOP II), las garantías se deberán entregar físicamente en la Subgerencia de Contratación de la UAECD para su aprobación.
2. Cumplir con sus obligaciones frente al Sistema Integral de Seguridad en lo que le corresponda (salud, pensiones, riesgos Laborales -ARL, cajas de compensación Familiar, SENA e ICBF).
3. El/la CONTRATISTA debe cumplir con las normas del Sistema General de Riesgos Laborales, en especial, las siguientes: 1. Procurar el cuidado integral de su salud. 2.- Contar con los elementos de protección conforme la actividad que deba desarrollar, cumpliendo con los procedimientos e instrucciones del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST 3. Informar al supervisor de la ocurrencia de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales. 4. Participar en las actividades de Prevención y Promoción organizadas por la UAECD o por los Comités Paritarios de Seguridad y Salud en el Trabajo o la Administradora de Riesgos Laborales.
4. Responder y hacer buen uso de los bienes, equipos y elementos que le sean asignados para el desarrollo de sus obligaciones y hacer entrega de los mismos en el estado en que los recibió, al supervisor del contrato (salvo su deterioro natural, o daños ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor), a la terminación de éste, en coordinación con la Subgerencia Administrativa y Financiera.
5. Responder, cuidar, hacer buen uso de la información y devolver oportunamente al responsable del archivo correspondiente, los documentos que sean prestados al contratista en desarrollo de sus actividades, conforme con las directrices fijadas por la Subgerencia Administrativa y Financiera.
6. Guardar la debida reserva y confidencialidad de los asuntos que conozca con ocasión de la ejecución del objeto contractual, así como de todos aquellos relacionados con el mismo.
7. Suscribir previo al inicio del contrato, el “Acuerdo de Confidencialidad para el Manejo y Buen Uso de la Información y la Tecnología de la UAECD”, el cual debe leerlo, conocerlo y darle cumplimiento; así mismo cumplir con las políticas de seguridad de la información de la Unidad.
8. En el evento que el contratista para el desarrollo del contrato requiera que la UAECD transmita total o parcialmente bases de datos con datos personales, este deberá cumplir con lo determinado en la Ley 1581 de 2012 de protección de datos, sus decretos reglamentarios y con la demás disposición que la modifiquen o complementen.
9. Dar aplicación a la política ambiental de la UAECD y a las actividades que en desarrollo de ésta se promuevan por parte de la Oficina Asesora de Planeación y Aseguramiento de Procesos, en especial las relacionados con el uso racional de los recursos a los que

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

tiene acceso en cumplimiento de las actividades específicas previstas en el presente contrato.

10. Conocer y dar cumplimiento a las políticas y lineamientos establecidos en el Plan Institucional de Gestión Ambiental PIGA implementado por la UAECD, durante la ejecución del contrato.
11. Realizar los exámenes médicos pre ocupacionales y allegar a la entidad el certificado respectivo dentro del mes siguiente a la suscripción del acta de inicio, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 1562 de 2012, el Decreto 1072 de 2015 o aquellas que la modifiquen, adicionen o remplacen.
12. Conocer, acoger, aplicar y dar estricto cumplimiento a las políticas, procedimientos, formatos y/o lineamientos implementados por el Sistema de gestión Integrado SGI.
13. Ingresar y actualizar la información del formato único de hoja de vida y declaración de bienes y rentas en el aplicativo del Sistema de Información Distrital del Empleo y la Administración Pública -SIDEAP del Departamento Administrativo del Servicio Civil Distrital - DASCD, cuando ello se requiera.
14. Publicar los informes periódicos relacionados con el avance del objeto, en la plataforma transaccional SECOP II.
15. Presentar las cuentas de cobro o las facturas, en los tiempos y términos pactados en el contrato en la cláusula forma de pago.
16. Dar aplicación a la Ley 2013 de 2019, Por medio de la cual se busca garantizar el cumplimiento de los principios de transparencia y publicidad mediante la publicación de las declaraciones de bienes, renta y el registro de los conflictos de interés, para lo cual deberá ingresar la información correspondiente a la declaración de bienes y rentas y de conflicto de interés en el Sistema de Información de gestión del Empleo Público –SIGEP del Departamento Administrativo de la Función Pública. Todo cambio que modifique la información contenida en la declaración de bienes y rentas, y en el registro de conflictos de interés, deberá ser comunicado a la UAECD y registrado dentro de los dos (2) meses siguientes al cambio. La copia de la declaración del impuesto sobre la renta y complementarios se deberá actualizar dentro del mes siguiente a la presentación de la última declaración del año gravable ante la DIAN.
17. Realizar la actualización de la actividad económica y la responsabilidad tributaria en el RUT como contribuyente, cuando a ello haya lugar, en los términos de la Ley de Financiamiento 1943 de 2018.
18. Cumplir con las normas de bioseguridad que indique la Entidad.
19. Cumplir con las normas sobre integridad, transparencia y prevención de corrupción.
20. Las demás que se deriven de la naturaleza e inherencia del presente contrato.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

2.5. OBLIGACIONES ESPECIALES:

1. Realizar las visitas técnicas de los predios objeto de avalúo que le sean asignados en las fechas establecidas, de acuerdo con los cronogramas de trabajo. Las fechas del cronograma acordado con las entidades, quedarán consignadas en el aplicativo de avalúos comerciales, o se determinará mediante correo electrónico por el líder de avalúos comerciales.
2. Reportar en el aplicativo de avalúos comerciales el informe de las visitas a terreno realizadas (efectiva, o no ingreso, o no efectiva para devolver a la entidad) en un término no mayor a 24 horas, cualquiera que fuese el resultado para poder seguir con el flujo del proceso a cargo la Subgerencia Económica.
3. Realizar la verificación de la normatividad urbanística para los avalúos comerciales asignados y demás requerimientos valuatorios, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la asignación, e informar por escrito las novedades que se presenten al líder de avalúos, en desarrollo del proyecto de fortalecimiento de la gestión con enfoque multipropósito.
4. Proyectar los oficios de solicitud de concepto técnico de norma urbanística a la entidad competente o proyectar los oficios de solicitud de información para complementación cuando se requiera, a las entidades a que haya lugar, en el marco del proyecto de fortalecimiento con enfoque multipropósito.
5. Proyectar los oficios de solicitud de aclaración sobre las diferencias encontradas en la visita técnica con respecto a las áreas (terreno y/o construcción) con las cuales el cliente solicitó el avalúo comercial, máximo un (1) día hábil después de realizada la visita técnica.
6. Elaborar el estudio de mercado suficiente y consistente para la determinación de los valores del avalúo, en desarrollo del fortalecimiento de la gestión con enfoque multipropósito y entregar para el cargue las ofertas en el aplicativo que defina la UAECD de acuerdo con el procedimiento vigente.
7. Presentar al comité los análisis de mercado y el método a utilizar de los predios objeto de avalúo asignados, para la aprobación de los valores de terreno en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles después de realizada la visita.
8. Atender los requerimientos, observaciones y ajustes solicitados en el proceso de control de calidad y comité de avalúos, máximo al día (1) hábil siguiente a la solicitud.
9. Presentar ante el comité de avalúos comerciales los informes debidamente avalados por el control de calidad, para aprobación del informe técnico de avalúo a los siete (7) días hábiles siguientes de presentada y aprobada la metodología y valores de terreno.
10. Elaborar los avalúos de indemnización con base en los documentos aportados por la entidad solicitante, dando cumplimiento a la normatividad vigente cuando le sean asignados.
11. Entregar el informe técnico del avalúo comercial incluido el avalúo de indemnización, debidamente firmados con sus respectivos soportes, máximo al día hábil siguiente a la

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

presentación en Comité de Avalúos. Junto con la certificación vigente de inscripción en el Registro Abierto de Avalúadores-RAA.

12. Atender oportunamente las objeciones, aclaraciones, revisiones y complementaciones, con ocasión de la atención de requerimientos de información valuatoria por parte de las entidades solicitantes, máximo dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de la asignación por parte de la UAECD.
13. Asistir en las fechas y horas programadas a los comités de acuerdo con los tiempos establecidos en el proceso, para presentar los resultados de las investigaciones valuatorias y demás reuniones establecidas por la UAECD.
14. Disponer de la firma electrónica debidamente certificada, para suscripción de los avalúos.
15. Dar respuesta y/o efectuar la entrega de los insumos requeridos para atender las objeciones, reclamaciones, derechos de petición, demandas, tutelas y demás acciones judiciales de los informes de avalúo que suscriba durante la ejecución del contrato, aún finalizado el plazo de ejecución de este.
16. Ejecutar a su cargo todas las actividades necesarias e inherentes, para el desarrollo del objeto y obligaciones contractuales, siempre y cuando esto no implique estudios adicionales o especializados.
17. Guardar la debida confidencialidad e integridad de la información suministrada y generada con ocasión del contrato.
18. Las demás asignadas por el supervisor y relacionadas con el objeto del contrato.

2.6. PLAZO:

El plazo de ejecución del contrato es de un (01) mes y cinco (05) días, o hasta agotar presupuesto condición que primero ocurra, sin que en ningún caso exceda el 31 de diciembre de 2022. Dicho término empezará a contar desde la suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato que se celebre.

2.7. SITIO DE ENTREGA:

Se tiene previsto que el objeto y obligaciones contractuales se ejecuten en Bogotá D.C.

2.8. AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA LA EJECUCION DEL OBJETO CONTRACTUAL:

No aplica

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

2.9. CLÁUSULAS SANCIONATORIAS Y COSTOS A CARGO DEL CONTRATISTA:

El Contratista deberá tener en cuenta que el contrato incluirá cláusula de multas, cláusula penal pecuniaria, cláusulas excepcionales de ser procedentes. Igualmente, deberá asumir los costos de expedición de la garantía única si esta llegare a exigirse, así como todos los impuestos, tasas y contribuciones del orden nacional y distrital que gravan los contratos estatales.

2.10. SUPERVISIÓN O INTERVENTORÍA:

El seguimiento al cumplimiento del contrato será realizado por el/la Asesor Código 105, Grado 03, para el presente contrato de prestación de servicios se designa a la señora **MARIA OTILIA ADAN BARRETO** o por quien designe el ordenador del gasto, sin perjuicio a que pueda reasignarla en otros funcionarios.

2.11. OBLIGACIONES GENERALES Y ESPECIALES DEL SUPERVISOR O INTERVENTOR:

La supervisión del contrato será a cargo del funcionario o profesional que sea designado por la UAECD quien tendrá las siguientes obligaciones:

1. Expedir constancia oportuna sobre el cumplimiento de las obligaciones de EL CONTRATISTA, para efectos de realizar el pago del contrato.
2. Informar oportunamente sobre el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contractuales al ordenador del gasto y elaborar el informe respectivo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 86 de la Ley 1474 de 2011.
3. Certificar la ejecución del contrato dentro de las condiciones exigidas, lo cual es requisito para efectuar los pagos.
4. Elaborar y suscribir las actas respectivas, tales como el acta de inicio y de liquidación del contrato, si a ello hubiere lugar.
5. Vigilar que se mantenga vigente la póliza que ampara el contrato, y exigir su renovación, restablecimiento y actualización en el evento de presentarse modificaciones en el valor del contrato, su plazo o en virtud de la aplicación de multas, sanciones y demás vicisitudes.
6. El supervisor(a) ejercerá la labor encomendada de acuerdo con lo establecido en la Ley, en especial en el artículo 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011 y el Manual de Contratación y supervisión incluido en el Sistema de Gestión de Calidad de la UAECD, y sus modificaciones.
7. Exigir el pago efectuado por EL CONTRATISTA por concepto de salud, pensiones, y riesgos laborales, de acuerdo con lo exigido en el parágrafo 1 del artículo 23 de la ley

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

1150 de 2007, ley 1562 de 2012, ley 1607 de 2012, Ley 1819 de 2016 y demás normas que regulen la materia, en caso de que aplique de conformidad con lo señalado en el estudio previo.

8. Actualizar de manera oportuna la plataforma SECOP II, con los documentos de ejecución del contrato.
9. Reportar dentro de mes siguiente a la terminación del contrato, el informe final de supervisión a la Subgerencia de Contratación.
10. Gestionar la liquidación del contrato de manera oportuna, cuando haya lugar a ello.
11. Dar aplicación al Manual de Contratación y Supervisión aprobado por la UAECD.
12. Hacer cumplir las obligaciones establecidas en los estudios previos, y demás documentos anexos a los mismos.
13. En general, todas las que se desprendan del ejercicio de la supervisión.

Nota Primera: En ningún caso podrá el Supervisor exonerar al CONTRATISTA del cumplimiento o responsabilidad derivada de las obligaciones adquiridas contractualmente o por disposición legal, ni tampoco, modificar los términos del contrato.

Nota Segunda: Toda orden o instrucción que imparta el/la Supervisor/a deberá contar por escrito.

Nota Tercera: En todo caso, el competente de la ordenación del gasto podrá modificar unilateralmente la designación de supervisión, lo cual se comunicará por escrito al supervisor designado, con copia al contratista, a través de medio idóneo

Nota Cuarta: Cuando el supervisor entre en periodo de vacaciones, licencia o cualquier tipo de suspensión de funciones, antes de empezar dicho periodo, tendrá que personalmente hacer la gestión ante el ordenador del gasto, para que su labor como supervisor del presente contrato sea asumida por otra persona. Será responsabilidad del supervisor titular adjuntar la designación del supervisor temporal al expediente creado en la plataforma transaccional SECOP II.

Nota Quinta: La supervisión del presente contrato se sujeta en forma principal al cargo designado y no a la persona y tendrá que conocer todos los documentos del expediente electrónico de la plataforma transaccional SECOP II.

Nota Sexta: Será responsabilidad exclusiva del supervisor informar a la Administradora de Riesgos Laborales cuando por cualquier circunstancia se suspenda en forma definitiva o temporal la ejecución del presente contrato, o cuando se ceda el desarrollo del mismo.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

2.12. OBLIGACIONES DE LA UAECD:

La UAECD tendrá las siguientes obligaciones:

1. Designar un supervisor o interventor, para el seguimiento a la ejecución del contrato.
2. Pagar en la forma establecida en la estipulación contractual las facturas o cuentas de cobro, presentadas por el Contratista.
3. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato y en los documentos que de él forman parte.

2.13. TIPO DE CONTRATO A CELEBRAR:

De acuerdo con las características del objeto contractual, el contrato a celebrar es de PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES.

3. MODALIDAD DE CONTRATACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

La modalidad de contratación aplicable en el presente proceso de selección es la de Contratación Directa, de acuerdo con lo previsto en el artículo 2, numeral 4, literal de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, en sus artículos 2.2.1.2.1.4.1 y 2.1.2.1.4.9 Contratos de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales.

En este caso se celebra una contratación directa mediante: Prestación de servicios Profesionales y de apoyo a la gestión.

3.1. FORMACIÓN EXIGIDA AL CONTRATISTA:

Profesional en Derecho y afines, Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines, Economía, Administración, Contaduría y afines, Ciencias Sociales y Humanas,

3.2. EXPERIENCIA EXIGIDA AL CONTRATISTA:

Con mínimo tres (3) años de experiencia en avalúos de bienes inmuebles.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

4. EL ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO

4.1. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

El valor estimado para la contratación corresponde a la suma de **CINCENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MONEDA CORRIENTE (\$53.453.475,00)**. Valor que incluye todos los gastos, y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

Los avalúos comerciales se trabajan por las metodologías establecidas en la resolución No. 620 del 23 de septiembre del 2008 del IGAC¹, como son comparación o de mercado, capitalización de renta e ingresos, costo de reposición, y residual.

Dentro de la planeación para la ejecución del presente contrato, se estima la asignación de 75 avalúos de bienes inmuebles, previa verificación de la norma urbanística reglamentaria para determinar que el grado de complejidad en que se ubica el predio a avaluar está en un rango medio, cuyo avalúo se efectuará bajo las metodologías de comparación o de mercado, capitalización de renta e ingresos, o costo de reposición, dado que las variables para efectuar este tipo de actividades en relación a la experticia del evaluador permitirán alcanzar la cantidad anteriormente mencionada.

4.2. VARIABLES UTILIZADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO DE LA RESPECTIVA CONTRATACIÓN:

Para calcular el presupuesto de la presente contratación, se realizó un estudio de mercado el 17 de julio de 2022 con el cual se realizó un análisis ² con la finalidad de establecer el punto de equilibrio para la facturación y pago de los informes técnicos de avalúos comerciales a reconocer a los evaluadores que requiere la UAECD, el cual arrojó como resultado que el porcentaje a reconocer como honorarios para los evaluadores externos es del 30% del valor facturado ³ por la UAECD a los clientes externos.

Para el análisis se tomó como “datos muestra” los valores comerciales de los inmuebles entregados en el 2021 y que corresponden a los proyectos de Avenida 68, Avenida Ciudad de Cali,

¹ Instituto Geográfico Agustín Codazzi

² Detallado en la tabla “estimación de atención de avalúos comerciales.

³ Resolución 0275 del 26 de marzo de 2021.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

y Proyecto metro primera línea, proyectos que continúan para la elaboración de avalúos comerciales durante la vigencia 2022. Lo anterior, permite establecer el valor a facturar por la UAECB por el servicio de avalúo comercial prestado a nuestros clientes.

Una vez obtenido el valor proyectado que cobrará la UAECB por los avalúos comerciales, se procedió a aplicar el 30% sobre el valor del bien inmueble, obteniendo como resultado el precio promedio proyectado que se pagará por cada informe de avalúo a los avaluadores.

Con los datos obtenidos se estableció el valor promedio a pagar a los avaluadores en la vigencia 2021 así:

- Valor promedio por cada avalúo comercial COP 647.921

Para la vigencia 2022 se incrementó en un 10% ⁴ permitiendo reconocer por cada avalúo comercial el siguiente valor:

- Valor promedio por cada avalúo comercial COP 712.713

Tabla. Estimación de atención de avalúos comerciales

CANTIDAD PROYECTADA DE AVALÚOS	VALOR UNITARIO POR AVALÚO PROYECTADO SIN IVA	VALOR TOTAL DEL CONTRATO NO RESPONSABLE DE IVA	CANTIDAD PROYECTADA DE AVALÚOS	VALOR UNITARIO POR AVALÚO PROYECTADO CON IVA	VALOR TOTAL DEL CONTRATO RESPONSABLE DE IVA
45	\$ 712.713	\$ 32.072.085	38	\$ 848.129	\$ 32.228.902
75	\$ 712,713	\$ 53,453,475	63	\$ 848,129	\$ 53,432,127
84	\$ 712.713	\$ 59.867.892	70	\$ 848.129	\$ 59.369.030
125	\$ 712.713	\$ 89.089.125	110	\$ 848.129	\$ 93.294.190

*Para la elaboración del análisis efectuado en la tabla "estimación de atención de avalúos comerciales" se tomaron en cuenta las siguientes variables: presupuesto disponible, el número de contratos, el plazo de ejecución, el valor proyectado a cobrar por avalúo y la cantidad de avalúos proyectados a atender durante el año 2022. Así mismo, se estimó la cantidad máxima aproximada de avalúos comerciales puntuales que se podrían elaborar.

**Esta cifra puede variar de acuerdo con los resultados de los informes de avalúo.

⁴ Corresponde al incremento del salario mínimo para el año 2022.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

4.3. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (CDP) Y RUBRO PRESUPUESTAL:

La presente contratación se encuentra respaldada con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 2434 de fecha 15 de noviembre de 2022, con cargo al rubro presupuestal O23011605530000007840 y No. 2435 de fecha 15 de noviembre de 2022, con cargo al rubro presupuestal O23011605530000007840, cuya descripción es “Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.”, indicados y adjuntos por la Entidad en la plataforma SECOP II.

4.4. FORMA DE PAGO:

Los productos dependen de su demanda y la UAECD pagará hasta que se agote el valor del contrato o desarrolle los productos en el tiempo estipulado o lo que primero ocurra. Se pagará mensualmente, previa certificación del supervisor del contrato de acuerdo con la asignación realizada y los productos efectivamente entregados y recibidos a satisfacción en el periodo respectivo. Los productos se entenderán entregados y recibidos a satisfacción cuando hayan sido aprobados por la UAECD, entregados al solicitante y este no haya presentado objeciones dentro de los diez (10) días hábiles siguientes o si el solicitante presentó objeciones dentro de dicho plazo, estas hayan sido atendidas por el CONTRATISTA.

AVALÚO COMERCIAL: RESPONSABLE IVA - El valor unitario para los avalúos comerciales es de un 30% del valor que facture la Unidad antes del IVA. El contratista presentará su factura por el valor de los servicios más IVA. **NO RESPONSABLE IVA** - El valor unitario para los avalúos comerciales será del 30% del valor que facture la Unidad antes del IVA.

El valor del contrato incluye todos los costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato. Se paga el 100% una vez se encuentre aprobado el avalúo por la entidad contratante, en todo caso, el plazo para este último no podrá exceder 15 días hábiles.

El pago del valor del contrato, por parte de la UAECD al/la contratista, se hará mediante el sistema Automático de Pagos, realizando consignaciones en la cuenta bancaria de la entidad financiera, de acuerdo con la información suministrada por el contratista en el momento de la suscripción del contrato. Sin perjuicio de lo anterior queda entendido que la forma de pago supone la prestación real y efectiva de la contraprestación pactada. Los pagos que efectúe la UAECD, en virtual del contrato estarán sujetos a la programación de recursos del Programa Anual de Caja – PAC y los recursos disponibles en Tesorería. (VER ANEXO ESTUDIO DE MERCADO).

Parágrafo 1: En el evento que, el contratista durante la ejecución del contrato cambie de número de cuenta o de entidad bancaria, esta situación se deberá informar a través de oficio a la supervisión, anexando a la misma copia de la certificación bancaria donde se deben

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

realizar los siguientes pagos. Esta información se deberá remitir por la supervisión a la Subdirección Administrativa y Financiera para las gestiones internas del caso y actualización de la información. El cambio de la cuenta bancaria no requiere de modificación del contrato.

Los pagos se efectuarán dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la radicación en la Subgerencia Administrativa y Financiera de la certificación de cumplimiento a satisfacción del objeto y obligaciones, expedida por el supervisor o interventor del contrato, acompañada de los respectivos recibos de pago por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral en Salud, Pensión y Riesgos Laborales, aportes parafiscales: Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

Los pagos se efectuarán en la cuenta de ahorros o corriente de la entidad financiera que indique el contratista, de la cual sea titular este. Sin perjuicio de lo anterior queda entendido que la forma de pago supone la prestación real y efectiva de la contraprestación pactada.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE (LEY 1150 DE 2007 Y DECRETO 1082 DE 2015.

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 Contratos de prestación de servicios profesiones y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas persona naturales del Decreto 1082 de 2015, mediante los cuales se reglamentan los eventos de contratación directa, se 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, sin tener en consideración factores de afecto o de interés y, en general, cualquier clase de motivación subjetiva.

Por consiguiente, por ser contrato de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo pueden encomendarse a determinadas personas naturales se podrá contratar directamente con quien esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, para lo cual se ha verificado la idoneidad y experiencia de las de las personas que cumplen con los requisitos para la celebración del contrato.

Así mismo, y conforme con la constancia expedida por el/la Subgerente de Recursos Humanos, se evidencia que la entidad no cuenta con personal de planta suficiente para desarrollar la actividad para la cual se requiere contratar la prestación del servicio.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

En ese orden de ideas, se tomaron, analizaron y evaluaron las hojas de vida de las personas que se presentaron o postularon para proceder con la presente contratación.

6. ANÁLISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Se encuentra contenido en la Matriz de Análisis de Asignación del Riesgo diligenciada y suscrita por el área de origen de acuerdo con la política establecida para la UAECD, según lo establecido en el artículo 4 de la ley 1150 de 2007, artículo 2.2.1.1.1.6.3 y numeral 6 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015. La cual se encuentra como anexo de este estudio previo. **Ver Anexo.**

7. EL ANÁLISIS DE LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, el contratista se obliga a garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presentación de la oferta, de la suscripción y ejecución del contrato, así como de las obligaciones generadas en virtud de la responsabilidad extracontractual en los casos en que ésta sea requerida. Para el efecto, el contratista podrá constituir cualquiera de las garantías previstas en el Decreto 1082 de 2015 (contrato de seguro contenido en una póliza, patrimonio autónomo, o garantía bancaria).

El contratista para la ejecución del contrato deberá constituir una garantía, que ampare el cumplimiento del objeto y obligaciones contractuales, discriminada así:

7.1. GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas en virtud del contrato a suscribir, el contratista otorgará una garantía de cumplimiento a favor de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, UAECD, identificada con NIT 900.127.768-9 que debe cubrir los siguientes amparos:

Modalidad	Porcentaje	Vigencia de amparos
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato estatal incluyendo el pago de multas y cláusula penal pecuniaria	Por el 30 % del valor total del contrato.	El término de ejecución del contrato más 6 meses, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

Calidad del servicio	Por el 20 % del valor total del contrato.	El término de ejecución del contrato más 1 año, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.
----------------------	---	--

7.2. GARANTÍA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL:

Si aplica ____ NO aplica X

7.3. GARANTÍA DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES:

Si aplica ____ NO aplica X

8. INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Para dar aplicación a lo previsto en el numeral 8 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 y verificar la aplicación de Acuerdos Comerciales y Trato Nacional en la presente contratación, una vez consultado el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública "Colombia Compra Eficiente", la UAECB determinó que el presente proceso de contratación se encuentra excluido de la aplicación de Acuerdos Comerciales, por tratarse de un contrato celebrado bajo la modalidad de contratación directa y conforme con las excepciones que aplican para dichos acuerdos.

9. ANÁLISIS DEL SECTOR. (ARTÍCULO 2.2.1.1.6.1 DECRETO 1082 DE 2015)

El área de origen hace constar que durante la etapa de planeación realizó el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de riesgo, así como el conocimiento de los posibles oferentes.

9.1. PERSPECTIVA LEGAL:

De conformidad con las actividades que se desarrollarán a través del contrato que se celebrará, se tiene como sustentos y fundamentos normativos las siguientes normas aplicables al presente proceso:

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

- Ley 80 de 1993 “Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública”
- Ley 1150 de 2007. “Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos”
- Decreto 1082 de 2015 “Por medio del cual se expide el decreto único reglamentario del sector administrativo de planeación nacional”

Así mismo, con respecto al fundamento legal que ampara la ejecución de las actividades del contrato a celebrar se encuentran principalmente:

- Ley 1437 de 2011 “Por el cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.”
- Ley 1755 de 2015 “Por medio de la cual se regula el Derecho Fundamental de Petición y se sustituye un título del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”
- Artículo 79 Naturaleza y organización de la gestión catastral de la Ley 1955 de 2019 “Por el cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2018-2022 “Pacto por Colombia, Pacto por la Equidad”
- Acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006, “por el cual se transformó el Departamento Administrativo de Catastro Distrital en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD”
- Acuerdo 004 de 2021, " Por el cual se determinan las reglas de organización, funcionamiento y estatutos de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, se deroga el Acuerdo N° 005 de 2020 y se dictan otras disposiciones”

9.2. PERSPECTIVA COMERCIAL Y ORGANIZACIONAL:

Una vez realizada la indagación de los sectores económicos en los cuales se enmarcan las actividades relacionadas con procesos catastrales y que apuntan al desarrollo del proyecto 7840 “Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.” se puede evidenciar que la experticia en el manejo de estos procesos se focaliza principalmente en profesionales y personal de apoyo a la gestión, que desarrollen la actualización en sus componentes físicos, cartográficos, jurídicos y económicos de los predios de la ciudad.

De acuerdo con las condiciones indicadas en los correspondientes estudios previos, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD ha realizado contrataciones de prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, estableciéndose que el

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

resultado de la contratación a través de esta modalidad fue efectivo y beneficioso para el cumplimiento del objeto de la contratación y la obtención del resultado esperado.

9.3. PERSPECTIVA FINANCIERA:

Se tomaron como datos muestra los valores comerciales de los inmuebles entregados en el 2021 y que corresponden a los proyectos de Avenida 68 y Avenida Ciudad de Cali, Proyecto metro primera línea, los cuales son los mismos que se continúan para la elaboración de avalúos comerciales durante la vigencia 2022, lo que permite establecer el valor a cobrar o cobrado por la UAECD en razón de la elaboración de los correspondientes avalúos comerciales.

Una vez obtenido el valor proyectado que cobrará la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD por los avalúos comerciales, se procedió a aplicar el 30% sobre dicho valor, dando como resultado el precio promedio proyectado que se pagará, por cada predio a los evaluadores, por la elaboración de los informes técnicos de avalúos comerciales.

Así las cosas y sobre la base de los datos a los cuales se logró establecer el promedio del valor proyectado a pagar a los evaluadores que se lleguen a contratar. El valor resultante del ejercicio anterior dio como resultado promedio por cada avalúo comercial para el 2021 es de \$647.921 y para el 2022 se incrementa el 10% que corresponde al incremento del salario mínimo para la vigencia actual, quedando un valor promedio por avalúo para el año 2022 de \$712.713.

9.4. PERSPECTIVA TÉCNICA:

Dentro de la planeación para la presente contratación, la Gerencia de Información Catastral, revisó las condiciones técnicas y tecnológicas del objeto del proceso de contratación, incluyendo el estado de la innovación y desarrollo técnico que permitió crear nuevos productos y oportunidades y las nuevas tendencias en el sector catastral.

Para satisfacer la necesidad de la Entidad en la prestación de servicios profesionales para el desarrollo de la etapa precontractual, se requiere de un perfil que acredite la experiencia e idoneidad así:

- Profesional en Derecho y afines, Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines, Economía, Administración, Contaduría y afines, Ciencias Sociales y Humanas,
- Con mínimo tres (3) años de experiencia en avalúos de bienes inmuebles.

ESTUDIOS PREVIOS PROCESOS DE CONTRATACIÓN DIRECTA DECRETO 1082 DE 2015

9.5. ANÁLISIS DE RIESGO:

Este análisis se encuentra identificado en la Matriz de Asignación de Riesgo.

10. DIRECTIVA DISTRITAL NO. 001 DE 2011.

No aplica

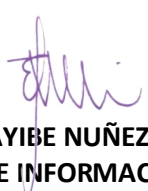
11. IDONEIDAD

En mi calidad de Gerente de Información Catastral de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y en consonancia con lo previsto en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, dejo constancia de que el Señor(a) OSWALDO JIMÉNEZ MESA, identificado(a) con Cédula de Ciudadanía No. 80.227.347 expedida en Bogotá, está en capacidad de ejecutar el contrato cuyo objeto es “Prestación de servicios profesionales en la elaboración de informes técnicos para los avalúos comerciales y demás requerimientos valuatorios del proceso de gestión de productos y servicios.”, ya que demostró la idoneidad y experiencia requerida para el efecto en los estudios previos correspondientes, según revisión y evaluación adelantada por Adriana Patricia Mier Meléndez contratista de la Gerencia de Información Catastral.

12. RECOMENDACIÓN.

Con la presentación de este estudio, se solicita adelantar el proceso de contratación, ya que queda evidenciada y justificada la necesidad y conveniencia de realizar este proceso, el cual contribuirá al cumplimiento de los fines de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

ÁREA DE ORIGEN


ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL

Elaboró:	María Isabel Maldonado
Revisó:	Carlos Andrés Arenas
Aprobó:	Elba Nayibe Núñez Arciniegas

Líneas SCDPI-160-02359-22 y SCDPI-160-02360-22

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



CONSTANCIA DE ESTUDIO DE MERCADO

El día 17 de julio de 2022 se efectuó la consulta de los precios del mercado y su análisis.

OBJETO	Prestación de servicios profesionales en la elaboración de informes técnicos para los avalúos comerciales y demás requerimientos valuatorios del proceso de gestión de productos y servicios.
---------------	---

Para tal efecto se consultaron los valores de las vigencias anteriores y actual contratadas por la Unidad y se consultaron los procesos de contratación directa en el Sistema Electrónico de Contratación Pública – SECOP II.

DESARROLLO DEL ESTUDIO DE MERCADO

Para determinar el presupuesto oficial para la presente contratación, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, por medio de la Gerencia de Información Catastral procedió de la siguiente manera:

1. Se realizó consulta en el SECOP II buscando procesos de contratación en estado adjudicado y celebrado de las vigencias anteriores con objeto similares a la necesidad evidenciada y requerida por la UAEC D¹.

PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE AVALUADORES COMERCIALES EN SECOP II²

Entidad	Objeto	Número del contrato / proceso	Duración contrato	Cuantía del contrato	Valor mensual
Municipio de Cartago / Valle del Cauca	Prestación de servicios como evaluador para realizar el avalúo comercial de diferentes bienes inmuebles ubicados en el Municipio de Cartago	Contrato No. 1- 140 -2020	3 meses	15.000.000 COP	El valor del contrato será cancelado en pagos parciales de lo realmente ejecutado por avalúo realizado, cada avalúo tendrá un valor de un millón

¹ Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

² Sistema Electrónico de Contratación Pública II.

1

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso 2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co

CONSTANCIA DE ESTUDIO DE MERCADO

					doscientos mil pesos m/cte COP 1.200.000.
Municipio de Guatavita	Prestación de servicios profesionales para la elaboración de dos avalúos comerciales sobre dos bienes inmuebles ubicados en las veredas de Monquentiva y Amoladero del Municipio de Guatavita – Cundinamarca	CD-SP-057-2018	1 mes	9.520.000 COP	Un solo pago una vez cumplido el objeto contractual.

2. PROCESOS DE CONTRATACIÓN DE AVALUADORES COMERCIALES EN SECOP II³ SUSCRITOS POR LA UAECD

Entidad	Objeto	Número del contrato / proceso	Duración contrato	Cuantía del contrato
UAECD	Prestación de servicios profesionales para el proceso disposición de información en elaboración de informes técnicos de los avalúos comerciales y requerimientos valuatorios.	320-2021	8 meses	62.200.416 COP

Los productos dependen de su demanda y la UAECD pagará hasta que se agote el valor del contrato o desarrolle los productos en el tiempo estipulado o lo que primero ocurra. Se pagará mensualmente, previa certificación del supervisor del contrato de acuerdo con la asignación realizada y los productos efectivamente entregados y recibidos a satisfacción en el periodo respectivo. Los productos se entenderán entregados y recibidos a satisfacción cuando hayan sido

³ Sistema Electrónico de Contratación Pública II.

CONSTANCIA DE ESTUDIO DE MERCADO

aprobados por la UAEC D, entregados al solicitante y este no haya presentado objeciones dentro de los diez (10) días hábiles siguientes o si el solicitante presentó objeciones dentro de dicho plazo, estas hayan sido atendidas por el CONTRATISTA. AVALÚO COMERCIAL: El valor unitario para los avalúos comerciales será del 30% del valor que facture la Unidad antes del IVA.

Entidad	Objeto	Número del contrato / proceso	Duración contrato	Cuantía del contrato
UAEC D	Prestación de servicios profesionales para el proceso disposición de información en elaboración de informes técnicos de los avalúos comerciales y requerimientos valuatorios.	322-2021	8 meses	61.682.079 COP

Los productos dependen de su demanda y la UAEC D pagará hasta que se agote el valor del contrato o desarrolle los productos en el tiempo estipulado o lo que primero ocurra. Se pagará mensualmente, previa certificación del supervisor del contrato de acuerdo con la asignación realizada y los productos efectivamente entregados y recibidos a satisfacción en el periodo respectivo. Los productos se entenderán entregados y recibidos a satisfacción cuando hayan sido aprobados por la UAEC D, entregados al solicitante y este no haya presentado objeciones dentro de los diez (10) días hábiles siguientes o si el solicitante presentó objeciones dentro de dicho plazo, estas hayan sido atendidas por el CONTRATISTA. AVALÚO COMERCIAL: El valor unitario para los avalúos comerciales será del 30% del valor que facture la Unidad antes del IVA.

Entidad	Objeto	Número del contrato / proceso	Duración contrato	Cuantía del contrato
UAEC D	Prestación de servicios profesionales para el proceso disposición de información en elaboración de informes técnicos de los avalúos comerciales y requerimientos valuatorios.	428-2021	18 meses	48.444.000 COP

3

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital

Av. Carrera 30 No. 25 - 90

Código postal: 111311

Torre A Pisos 11 y 12 – Torre B Piso2

Tel: 2347600 – Info: Línea 195

www.catastrobogota.gov.co

Trámites en línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



CONSTANCIA DE ESTUDIO DE MERCADO

Los productos dependen de su demanda y la UAEC D pagará hasta que se agote el valor del contrato o desarrolle los productos en el tiempo estipulado o lo que primero ocurra. Se pagará mensualmente, previa certificación del supervisor del contrato de acuerdo con la asignación realizada y los productos efectivamente entregados y recibidos a satisfacción en el periodo respectivo. Los productos se entenderán entregados y recibidos a satisfacción cuando hayan sido aprobados por la UAEC D, entregados al solicitante y este no haya presentado objeciones dentro de los diez (10) días hábiles siguientes o si el solicitante presentó objeciones dentro de dicho plazo, estas hayan sido atendidas por el CONTRATISTA. AVALÚO COMERCIAL: El valor unitario para los avalúos comerciales será del 30% del valor que facture la Unidad antes del IVA.

3. ANÁLISIS

Se realizó un análisis ⁴ con la finalidad de establecer el punto de equilibrio para la facturación y pago de los informes técnicos de avalúos comerciales a reconocer a los evaluadores que requiere la UAEC D, el cual arrojó como resultado que el porcentaje a reconocer como honorarios para los evaluadores externos es del 30% del valor facturado ⁵ por la UAEC D a los clientes externos.

Para el análisis se tomó como “datos muestra” los valores comerciales de los inmuebles entregados en el 2021 y que corresponden a los proyectos de Avenida 68, Avenida Ciudad de Cali, y Proyecto metro primera línea, proyectos que continúan para la elaboración de avalúos comerciales durante la vigencia 2022. Lo anterior, permite establecer el valor a facturar por la UAEC D por el servicio de avalúo comercial prestado a nuestros clientes.

Una vez obtenido el valor proyectado que cobrará la UAEC D por los avalúos comerciales, se procedió a aplicar el 30% sobre el valor del bien inmueble, obteniendo como resultado el precio promedio proyectado que se pagará por cada informe de avalúo a los evaluadores.

Con los datos obtenidos se estableció el valor promedio a pagar a los evaluadores en la vigencia 2021 así:

- Valor promedio por cada avalúo comercial COP 647.921

Para la vigencia 2022 se incrementó en un 10% ⁶ permitiendo reconocer por cada avalúo comercial el siguiente valor:

- Valor promedio por cada avalúo comercial COP 712.713

⁴ Detallado en la tabla “estimación de atención de avalúos comerciales.

⁵ Resolución 0275 del 26 de marzo de 2021.

⁶ Corresponde al incremento del salario mínimo para el año 2022.

CONSTANCIA DE ESTUDIO DE MERCADO

Tabla. Estimación de atención de avalúos comerciales

CANTIDAD PROYECTADA DE AVALÚOS	VALOR UNITARIO POR AVALÚO PROYECTADO SIN IVA	VALOR TOTAL DEL CONTRATO NO RESPONSABLE DE IVA	CANTIDAD PROYECTADA DE AVALÚOS	VALOR UNITARIO POR AVALÚO PROYECTADO CON IVA	VALOR TOTAL DEL CONTRATO RESPONSABLE DE IVA
45	\$ 712,713	\$ 32,072,085	38	\$ 848,129	\$ 32,228,902
75	\$ 712,713	\$ 53,453,475	63	\$ 848,129	\$ 53,432,127
84	\$ 712,713	\$ 59,867,892	70	\$ 848,129	\$ 59,369,030
125	\$ 712,713	\$ 89,089,125	110	\$ 848,129	\$ 93,294,190

*Para la elaboración del análisis efectuado en la tabla “estimación de atención de avalúos comerciales” se tomaron en cuenta las siguientes variables: presupuesto disponible, el número de contratos, el plazo de ejecución, el valor proyectado a cobrar por avalúo y la cantidad de avalúos proyectados a atender durante el año 2022. Así mismo, se estimó la cantidad máxima aproximada de avalúos comerciales puntuales que se podrían elaborar.

**Esta cifra puede variar de acuerdo con los resultados de los informes de avalúo.

Notas:

- El valor mínimo para pagar a un evaluador por la elaboración de un informe técnico de avalúos es de COP 300.000 que corresponde al 30% de un salario mínimo mensual legal vigente más IVA cuando haya lugar; teniendo en cuenta lo contemplado en el artículo 2.1 de la Resolución 445 del 27 de mayo de 2020.
- El valor máximo para pagar a un evaluador por la elaboración de un informe técnico de avalúos es de COP 300.000.000 que corresponde al 30% de un salario mínimo mensual legal vigente más IVA cuando haya lugar; teniendo en cuenta lo contemplado en el parágrafo 3 del artículo 2.1 de la Resolución 445 del 27 de mayo de 2020.
- Para la proyección se tuvo en cuenta el salario mínimo decretado para el año 2022, esto es COP 1.000.000.
- Se precisa que se hace una proyección de avalúos por el valor contractual acordado con el contratista (evaluador). Sin embargo, este valor o la proyección puede variar de acuerdo con el valor del avalúo entregado por el contratista.
- Los productos dependen de su demanda y la UAEC D, pagará hasta que se agote el valor del contrato o entregue los productos en el tiempo estipulado, lo que ocurra primero.

CONSTANCIA DE ESTUDIO DE MERCADO

- En caso de suscribir contrato con personas RESPONSABLES DE IVA la forma de pago es:

AVALÚO COMERCIAL: El valor unitario para los avalúos comerciales es de un 30% del valor que facture la UAEC D antes del IVA. El contratista presentará su factura por el valor de los servicios más IVA.

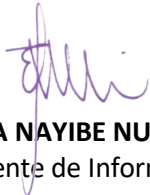
En caso de suscribir contrato con personas NO RESPONSABLES DE IVA la forma de pago es:

AVALÚO COMERCIAL: El valor unitario para los avalúos comerciales será del 30% del valor que facture la Unidad antes del IVA.

- El valor del contrato incluye todos los costos directos e indirectos asociados a la ejecución del contrato.
- Los pagos se efectuarán así:

Se paga el 100% una vez se encuentre aprobado el avalúo por la entidad contratante.

AREA DE ORIGEN:



ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS
Gerente de Información Catastral

Elaboró:

Gina María Gamba Suarez / Contratista

María Otilia Adán Barreto / Asesora Dirección

MATRIZ DE ASIGNACIÓN DE RIESGOS PREVISIBLES

Objeto de la contratación PERFIL AVALUADOR COMERCIAL Prestación de servicios profesionales en la elaboración de informes técnicos para los avalúos comerciales y demás requerimientos valuatorios del proceso de gestión de productos y servicios.

El artículo 2.2.1.1.1.6.3 del Decreto 1082 de 2015, "Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratatación pública" , establece que la "Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento de sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente".

En consecuencia, para el Proceso de Contratación cuyo objeto fue referido anteriormente, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, una vez establecido el contexto del mismo, ha identificado, clasificado, evaluado, asignado y ha previsto el tratamiento y monitoreo de los siguientes riesgos :

TABLA MATRIZ DE RIESGOS PREVISIBLES

No.	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?		No.				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable de la implementación del tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	E	E	P	O = Operacionales	Encontrar personal con el perfil requerido teniendo en cuenta el carácter técnico de la entidad	Demoras en el proceso de selección o la no contratación del personal	3	2	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratante	* Verificar el personal disponible. Establecer un perfil adecuado a las actividades a realizar. * En caso de no conseguir el personal realizar convocatorias. * Verificar el perfil establecido cuando haya lugar.	2	2	4	Z. DE RIESGO BAJA	NO	Jefe de la dependencia Gestora del contrato - Subgerente de recursos Humanos	Durante la etapa de selección del contratista	Cuando se suscribe el contrato	Con la base de datos de personal que cumpla los requisitos exigidos	Único
2	G	E	C	O = Operacionales	No suscripción del contrato por el personal seleccionado.	El no cumplimiento o afectación del cumplimiento de las metas del proyecto de inversión.	3	2	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratista	Informar al posible contratista las condiciones del contrato y verificar su interés en el mismo, antes de efectuar la solicitud del contrato. Si se presenta la situación se buscará reemplazar al candidato.	1	2	3	Z. DE RIESGO BAJA	NO	Jefe de dependencia Gestora	Antes de la firma del contrato	Cuando se suscribe el contrato	Revisar en la base de datos de personal candidatos que cumplan los requisitos exigidos para la contratación del perfil.	Único
3	G	E	S	O = Operacionales	Presentación de información falsa por parte del futuro contratista para cumplir con el perfil exigido y poder celebrar el contrato o que el contratista suscriba el contrato pese a encontrarse incurso en causal de inhabilidad	Contratación sin el lleno de los requisitos legales. Nulidad del contrato. Investigaciones penales y disciplinarias	2	4	6	Z. DE RIESGO ALTO	Contratista	Revisión de documentos por quien elabora el contrato y verificar cuando encuentre alguna anomalía. Informar al candidato las posibles consecuencias de las presentaciones de información no veraz. Informar a las autoridades correspondientes si se presenta la situación.	2	4	6	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Jefe de dependencia Gestora y Subgerencia de Contratación	Antes de la firma del contrato	A la finalización del contrato	Revisión de la documentación frente a la información consignada en la hoja de vida de SIDEAP. Hacer seguimiento a las denuncias presentadas.	Permanente
4	G	I	E	O = Operacionales	No claridad en el objeto y obligaciones del bien o servicio requerido.	El incumplimiento del contrato u obligaciones del contrato	2	4	6	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante	Identificar con exactitud la necesidad que se requiere satisfacer con la celebración del contrato, revisión de la redacción del objeto y obligaciones antes de la suscripción del contrato, determinar la viabilidad de hacer los ajustes correspondientes a la redacción de las obligaciones y del objeto sin cambiar la naturaleza del contrato, acudiendo de interpretación que determina la ley.	2	2	4	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Jefe de dependencia Gestora , Subgerencia de contratación y Ordenador del gasto.	Desde el inicio de la ejecución del contrato	Con el cumplimiento deo objeto y obligaciones del contrato	El supervisor realizará un control a la ejecución del objeto y obligaciones en los informes mensuales de supervisión	Mensual

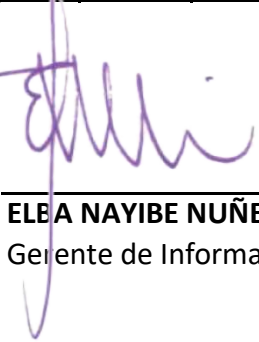
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co



No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?		No.				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable de la implementación del tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
5	G	E	C	O = Operacionales	Presentación tardía de las garantías exigidas en el contrato.	Demora en la ejecución del contrato	4	2	6	Z. DE RIESGO ALTO	Contratista	1. En la minuta del contrato señalar el término en el cual el contratista debe allegar la garantía. 2. Si la garantía no es allegada en el término previsto realizar los requerimientos al contratista.	2	1	3	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Subgerencia de contratación	Con la aprobación del contrato	Con la aprobación de la garantía	Seguimiento al cumplimiento de los requisitos de ejecución a cargo del contratista.	Único
6	G	I	C	O = Operacionales	Inobservancia o retrasos en la expedición de requisitos de ejecución del contrato no atribuibles al contratista.	Inejecución del contrato, posibles demandas	2	5	7	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante	1. Seguimiento por parte del área gestora de la vigencia del CDP. 2. Seguimiento de los trámites del expediente contractual y verificación de requisitos de ejecución al momento de aprobar la póliza. 3. Revisión integral del cumplimiento de cada uno de los requisitos de ejecución.	1	2	3	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Área Gestora, Subgerencia de Contratación, Superintendencia Administrativa y Financiera y Subgerencia de Recursos Humanos.	Con la firma del contrato	Con la firma del acta de inicio	Establecer puntos de control para la verificación del cumplimiento de requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato. Establecer comunicación con las diferentes dependencias para asegurar la expedición de los documentos respectivos.	Único
7	G	E	E	O = Operacionales	Accidente o enfermedad laboral	Afectación del servicio. Posibles reclamaciones del contratista. Demora en la prestación del servicio.	2	3	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratista	Verificar pago mensual a la ARL y la EPS. Verificar el cumplimiento de las normas de gestión de salud y seguridad en el trabajo. Reprogramación de actividades o suspensión del contrato o establecer viabilidad de prórroga del plazo de ejecución.	2	3	5	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del Contrato	Con el acta de inicio del contrato	A la fecha de finalización de la ejecución del contrato	Con los informes mensuales de supervisión	Mensual
8	G	E	E	O = Operacionales	Demora en la ejecución de las obligaciones causadas por factores ajenos al contratista	Demora en el cumplimiento del objeto u obligaciones del contrat	3	4	7	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante y Contratista	1. Documentar las causas originadas por situaciones ajenas al contratista. 2. Ajustar Cronograma de conforme al tiempo de terminación. 3. Establecer necesidad de modificación en el plazo o suspensión o terminación del contrato.	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del Contrato	Cuando se evidencie el posible la situación	Con la superación de la situación.	Con los informes mensuales de supervisión	Permanente
9	G	E	E	R= Regulatorio	El contratista cambia de régimen tributario	Cambia el valor a pagar, puede afectar el equilibrio económico del contrato	1	4	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratante y Contratista	1. Control financiero sobre los contratos. 2. Verificación mensual de la condición tributaria del contratista. 3. Establecer necesidad de realizar ajustes al valor del contrato para restablecer ecuación económica o disminución del plazo de ejecución.	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del Contrato - ordenador del gasto	Cuando se evidencia el cambio de régimen	En el pago realizado al contratista	Revisando soportes de informe para pago	Mensual

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?		No.				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable de la implementación del tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
10	G	I	E	O = Operacionales	Daños, ocasionados por el contratista a los bienes y equipos entregados diferentes del deterioro normal o daños a las instalaciones de la entidad.	Detrimento patrimonial	2	1	3	Z. DE RIESGO BAJO	Contratista	Al momento de la finalización del contrato verificar el estado en que se entregan los bienes y si hay daños requerir al contratista para la reparación o restauración del bien o equipo o iniciar acciones para la reclamaciones correspondientes.	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del Contrato	Al inicio del contrato	A la finalización del contrato	Control del estado de los bienes entregados al contratista.	Mensual
11	G	I	E	O = Operacionales	Inadecuado manejo de la información a la cual tiene acceso el contratista	Mal uso de la información, afectación de la imagen de la Entidad, afectación de derechos de terceras personas	3	2	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratista	Firma del Acuerdo de confidencialidad para el manejo y buen uso de la información y la tecnología de la UAECD. Verificación por parte del Supervisor del uso adecuado de la información entregada. Monitoreo a las fuentes de informacion usadas por el contratista. Optención de copias de seguridad de la información que maneja el contratista.	2	3	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Si	Supervisor del Contrato	Desde el inicio de ejecución del contrato	A la finalización del contrato	Monitoreo del supervisor	Mensual
12	G	I	E	T = Tecnológico	Fallas de los sistemas o herramientas tecnológicas de la entidad.	Demora e inconvenientes para cumplir con el objeto u obligaciones del contrato	2	3	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratante	Efectuar las acciones correctivas para restablecer el funcionamiento de las herramientas tecnológicas lo más pronto posible. Una vez detectada la falla activar los protocolos para la solución de esta y aplicar planes de contingencia si a ello hubiere lugar.	2	2	4	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del contrato - Gerencia de Tecnología	En la ejecución del contrato	Con la solución de la falla en la herramienta	Seguimiento al funcionamiento de la herramienta.	Diario
13	G	I	E	R = Regulatorio	Cambios regulatorios que no representan un desequilibrio económico del contrato	Afectar el pago del contratista	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJO	Contratante	Control financiero sobre los contratos.	1	1	2	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del contrato y Subgerencia Administrativa y Financiera	En la ejecución del contrato	En el pago realizado al contratista	Seguimiento al cambio de normatividad	Mensual
14	G	I	E	R = Regulatorio	Contagio de COVID 19	Demora e inconvenientes para cumplir con el objeto u obligaciones del contrato	3	3	5	Z. DE RIESGO MEDIO	Contratista	1. Verificar el cumplimiento de protocolos de bioseguridad. 2. Establecer posibilidad de trabajo en casa. 3. Ajustar Cronograma de conforme a tiempo de terminación. 4. Establecer necesidad de prorroga o suspensión del contrato	3	2	5	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del contrato	En la ejecución del contrato	A la finalización del contrato	Seguimiento al cumplimiento de medidas de bioseguridad	Permanente

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?		No.				¿Afecta la ejecución del contrato?	Persona responsable de la implementación del tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
15	G	I	E	O = Operacional	Errores o deficiencias en los informes, productos o entregables que debe suministrar el contratista. Debido al uso de información errada, desactualizada o por omisión atribuible al contratista. Insuficiencia en métodos o procedimientos para ejecución de las actividades del contrato. Errores u omisiones del contratista de los procesos y procedimientos establecidos por la Entidad	Demora e inconvenientes para cumplir con el objeto u obligaciones del contrato	3	5	8	Z. DE RIESGO ALTO	Contratista	Contar con planes de trabajo bien definidos. Establecer métodos de ejecución de actividades de manera clara y precisa. Control y revisión de la metodología de trabajo del contratista.	3	2	5	Z. DE RIESGO BAJA	Si	Supervisor del contrato	Al inicio del contrato	A la terminación del contrato.	Efectuar controles y seguimiento a la ejecución del contrato	Permanente
16	G	E	E	S. SOCIAL. N: Naturaleza	Dificultades del contratista para acceder a sitios en donde debe desarrollar actividades del contrato. Se podrían presentar dificultades en la topografía del terreno que hacen difícil el acceso, o que los medios de transporte sean insuficientes o la situación de orden público que impidan el acceso al lugar.	Demoras en la ejecución de las actividades. Reprogramación de actividades, incremento de costos	3	5	8	Z. DE RIESGO ALTO	Contratante y Contratista	1. Realizar control y seguimiento al orden público. 2. Realizar la socialización del proyecto con la comunidad. 3. Gestionar el acompañamiento con las autoridades y la comunidad para el acceso al terreno. 4. Explorar alternativas para la realización de las actividades.	3	1	4	Z. RIESGO BAJO	Si	Gestor del área con el Supervisor del contrato y Ordenador del gasto	Al inicio del contrato	A la terminación del contrato.	Revisión de la situación de orden público y del terreno de la zona a trabajar	permanente



ELEA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS

Gerente de Información Catastral

Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
Av. Carrera 30 No. 25 - 90,
Código postal: 111311
Torre A pisos 11 y 12 - Torre B piso 2
Tel: (57) 601 2347600 Ext. 7600
www.catastrobogota.gov.co
Trámites en Línea: catastroenlinea.catastrobogota.gov.co





CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE PERSONAL DE PLANTA

SOLICITUD:

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el numeral 3 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y demás normas concordantes, se solicita expedir certificación de inexistencia de personal de planta que pueda desarrollar el objeto del contrato de prestación de servicios profesionales o de apoyo a la gestión.

FECHA:	2022-11-22 17:17:32	
PARA:	192 SUBGERENCIA DE TALENTO HUMANO	
DE:	ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS - 160 GERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL	
No. DE CONTRATISTAS:	1	
PERFIL:	ESTUDIOS	Profesional en Derecho y afines, Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y afines, Economía, Administración, Contaduría y afines, Ciencias Sociales y Humanas.
	EXPERIENCIA	con mínimo tres (3) años de experiencia en avalúos de bienes inmuebles.
OBJETO CONTRACTUAL:	Prestación de servicios profesionales en la elaboración de informes técnicos para los avalúos comerciales y demás requerimientos valuatorios del proceso de gestión de productos y servicios.	
OBLIGACIONES:	1. Realizar las visitas técnicas de los predios objeto de avalúo que le sean asignados en las fechas establecidas, de acuerdo con los cronogramas de trabajo. Las fechas del cronograma acordado con las entidades, quedarán consignadas en el aplicativo de avalúos comerciales, o se determinará mediante correo electrónico por el líder de avalúos comerciales. 2. Reportar en el aplicativo de avalúos comerciales el informe de las visitas a terreno realizadas (efectiva, o no ingreso, o no efectiva para devolver a la entidad) en un término no mayor a 24 horas, cualquiera que fuese el resultado para poder seguir con el flujo del proceso a cargo la Subgerencia Económica. 3. Realizar la verificación de la normatividad urbanística para los avalúos comerciales asignados y demás requerimientos valuatorios, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la asignación, e informar por escrito las novedades que se presenten al líder de avalúos, en desarrollo del proyecto de fortalecimiento de la gestión con enfoque multipropósito. 4. Proyectar los oficios de solicitud de concepto técnico de norma urbanística a la entidad competente o proyectar los oficios de solicitud de información para complementación cuando se requiera, a las entidades a que haya lugar, en el marco del proyecto de fortalecimiento con enfoque multipropósito. 5. Proyectar los oficios de solicitud de aclaración sobre las diferencias encontradas en la visita técnica con respecto a las áreas (terreno y/o construcción) con las cuales el cliente solicitó el avalúo comercial, máximo un (1) día hábil después de realizada la visita técnica. 6. Elaborar el estudio de mercado suficiente y consistente para la determinación de los valores del avalúo, en desarrollo del fortalecimiento de la gestión con enfoque multipropósito y entregar para el cargue las ofertas en el aplicativo que defina la UAECD de acuerdo con el procedimiento vigente. 7. Presentar al comité los análisis de mercado y el método a utilizar de los predios objeto de avalúo asignados, para la aprobación de los valores de terreno en un plazo máximo de ocho (8) días hábiles después de realizada la visita. 8. Atender los requerimientos, observaciones y ajustes solicitados en el proceso de control de calidad y comité de avalúos, máximo al día (1) hábil siguiente a la solicitud. 9. Presentar ante el comité de avalúos comerciales los informes debidamente avalados por el control de calidad, para aprobación del informe técnico de avalúo a los siete (7) días hábiles siguientes de presentada y aprobada la metodología y valores de terreno. 10. Elaborar los avalúos de indemnización con base en los documentos aportados por la entidad solicitante, dando cumplimiento a la normatividad vigente cuando le sean asignados.	

CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE PERSONAL DE PLANTA

	11. Entregar el informe técnico del avalúo comercial incluido el avalúo de indemnización, debidamente firmados con sus respectivos soportes, máximo al día hábil siguiente a la presentación en Comité de Avalúos. Junto con la certificación vigente de inscripción en el Registro Abierto de Avalúadores-RAA. 12. Atender oportunamente las objeciones, aclaraciones, revisiones y complementaciones, con ocasión de la atención de requerimientos de información valuatoria por parte de las entidades solicitantes, máximo dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de la asignación por parte de la UAECD. 13. Asistir en las fechas y horas programadas a los comités de acuerdo con los tiempos establecidos en el proceso, para presentar los resultados de las investigaciones valuatorias y demás reuniones establecidas por la UAECD. 14. Disponer de la firma electrónica debidamente certificada, para suscripción de los avalúos. 15. Dar respuesta y/o efectuar la entrega de los insumos requeridos para atender las objeciones, reclamaciones, derechos de petición, demandas, tutelas y demás acciones judiciales de los informes de avalúo que suscriba durante la ejecución del contrato, aún finalizado el plazo de ejecución de este. 16. Ejecutar a su cargo todas las actividades necesarias e inherentes, para el desarrollo del objeto y obligaciones contractuales, siempre y cuando esto no implique estudios adicionales o especializados. 17. Guardar la debida confidencialidad e integridad de la información suministrada y generada con ocasión del contrato. 18. Las demás asignadas por el supervisor y relacionadas con el objeto del contrato.
JUSTIFICACIÓN: (seleccione de la lista desplegable)	Dado que no se cuenta con el personal suficiente para desarrollar las actividades descritas en el estudio previo anexo en la presente solicitud y cargado en el aplicativo PANDORA, se hace necesario dar trámite a la presente solicitud de contratación cuyo objeto y obligaciones especiales se encuentran detalladas en el estudio previo anexo en la presente línea.

FIRMA DEL SOLICITANTE

ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS - 160 GERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL

CERTIFICACIÓN:

Que con base en lo consignado en la solicitud presentada, la Subgerente de Recursos Humanos procedió a verificar la planta de personal provista y vacante, el Manual Específico de Funciones y Competencias Laborales vigente para los cargos de la entidad, el perfil, objeto contractual y actividades previstas para el desarrollo del contrato de prestación de servicios concluyendo que:

- | | | |
|---|----------------------------------|------|
| - La entidad no cuenta con personal de planta que pueda desarrollar la actividad para la cual se requiere contratar la prestación del servicio. | ☐ | V.B. |
| - La entidad no cuenta con personal de planta suficiente para desarrollar la actividad para la cual se requiere contratar la prestación del servicio. | ☒ | V.B. |
| - La entidad no cuenta con personal que posea el grado de especialización que implica la contratación del servicio. | ☐ | V.B. |
| - Se devuelve la solicitud porque efectuada la revisión no se enmarca en ninguna de las situaciones descritas en la normatividad vigente. | ☐ | V.B. |

Nombre del Subgerente de Talento Humano



ROSALBIRA FORIGUA ROJAS

Nombre apoyo Revisión TH

ROSALBIRA FORIGUA ROJAS

Fecha y hora de Certificado

2022-11-22 17:17:32

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número : 2434

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

Firmado digitalmente
por VICTOR ALONSO
TORRES POVEDA
Fecha: 2022.11.15
15:20:53 -05'00'

VICTOR ALONSO TORRES POVEDA
RESPONSABLE PRESUPUESTO

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2022 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O23011605530000007840	Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.	O232020200772240 Servicios de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato	3-100-F002 VA-Administrados de libre destinación	18.138.603
			Total	18.138.603

Objeto:

Prestacion de servicios profesionales en la elaboracion de informes tecnicos para los avaluos comerciales y demas requerimientos valuatorios del proceso de gestion de productos y servicios.

Se expide a solicitud de ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS Cargo 160 GERENTE DE INFORMACION CATASTRAL (E) mediante oficio número SCDPI-160-02359-22 de NOVIEMBRE 11 DE 2022.

Bogotá D.C. NOVIEMBRE 15 DE 2022

Documento firmado por: VICTOR ALONSO TORRES POVEDA / Cargo: RESPONSABLE PRESUPUESTO

Aprobó: VTORRES 15.11.2022

Elaboró: OPARRADO 15.11.2022

Impresión: 15.11.2022-14:31:34 VTORRES 0000330142 0001

CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

Número : 2435

EL SUSCRITO RESPONSABLE DEL PRESUPUESTO CERTIFICA

VICTOR
ALONSO
TORRES
POVEDA

Firmado digitalmente
por VICTOR ALONSO
TORRES POVEDA
Fecha: 2022.11.15
15:21:34 -05'00'

VICTOR ALONSO TORRES POVEDA
RESPONSABLE PRESUPUESTO

Que en el Presupuesto de Gastos e Inversiones de la vigencia 2022 existe apropiación disponible para atender la presente solicitud así:

RUBRO	DESCRIPCIÓN DEL RUBRO	CONCEPTO DEL GASTO	FONDO	VALOR
O23011605530000007840	Fortalecimiento de la gestión catastral con enfoque multipropósito en Bogotá D.C.	O232020200772240 Servicios de avalúo inmobiliario a comisión o por contrato	3-100-F002 VA-Administrados de libre destinación	40.000.000
			Total	40.000.000

Objeto:

Prestacion de servicios profesionales en la elaboracion de informes tecnicos para los avaluos comerciales y demas requerimientos valuatorios del proceso de gestion de productos y servicios.

Se expide a solicitud de ELBA NAYIBE NUÑEZ ARCINIEGAS Cargo 160 GERENTE DE INFORMACION CATASTRAL (E) mediante oficio número SCDPI-160-02360-22 de NOVIEMBRE 11 DE 2022.

Bogotá D.C. NOVIEMBRE 15 DE 2022

Documento firmado por: VICTOR ALONSO TORRES POVEDA / Cargo: RESPONSABLE PRESUPUESTO

Aprobó: VTORRES 15.11.2022

Elaboró: OPARRADO 15.11.2022

Impresión: 15.11.2022-14:31:41 VTORRES 0000330143 0001