Conforme a lo establecido en el artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993, el artículo 2.2.1.2.1.5.1 del Decreto 1082 de 2015 y en aras de acatar los principios que rigen la contratación estatal, se elabora el presente estudio previo en el cual se analiza la conveniencia y oportunidad de contratar: **"CONTRATACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS QUE SE REQUIEREN EN EL MUNICIPIO"**

1. DEL PRINCIPIO DE LA PLANEACIÓN EN LA CONTRATACIÓN DEL ESTADO

Según lo tiene ya establecido la jurisprudencia[1], dentro de los principios capitales que de antaño han informado la actividad contractual del Estado[2], ocupa especial lugar el de economía, una de cuyas manifestaciones es la planeación[3]. Por virtud de ésta la entidad estatal contratante está en el deber legal (Ley 80 de 1993 numerales 7, 12, 25 y 26 del artículo 25, e inciso segundo del numeral 1° del artículo 30) de elaborar, antes de emprender el proceso de selección del contratista, los estudios completos y análisis serios que el proyecto demande, los cuales inciden en la etapa de formación del contrato y en forma – si se quiere más significativa - en su etapa de ejecución[4]. Reglas que imponen, según lo indicado por la jurisprudencia, que:

> *"[N]o se puede licitar ni contratar la ejecución de una obra sin que previamente se hayan elaborado los planos, proyectos y presupuesto respectivos, y determinado las demás especificaciones necesarias para su identificación. Esta determinación previa de las condiciones sobre las cuales se va a desarrollar el contrato conlleva obligatoriamente que los estudios y demás especificaciones permitan a las partes llevar a feliz término el objeto del contrato, en cuyo desarrollo los interesados pueden adelantar la actividad correspondiente dentro de un marco de confiabilidad recíproca de los factores y condiciones que la Administración ofrece y las condiciones y resultados que con base en ellos el contratista asume…"*[5]

En tal virtud, el deber de planeación, en tanto manifestación del principio de economía, tiene por finalidad asegurar que todo proyecto esté precedido de los estudios de orden técnico, financiero y jurídico requeridos para determinar su viabilidad económica y técnica y así poder establecer la conveniencia o no del objeto por contratar; si resulta o no necesario celebrar el respectivo negocio jurídico y su adecuación a los planes de inversión, de adquisición o compras, presupuesto y ley de apropiaciones, según el caso; y de ser necesario, deberá estar acompañado, además, de los diseños, planos y evaluaciones de prefactibilidad o factibilidad; qué modalidades contractuales pueden utilizarse y cuál

---

1 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 19 de junio de 2008, exp. AP-19001-23-31-000-2005-00005-01, C.P. Ruth Stella Correa Palacio.

2 El artículo 72 del Decreto 150 de 1976 ya hacía referencia a este punto. Asimismo, el decreto 222 de 1983 implícitamente hacía referencia a él en el numeral 2° del artículo 30, en el artículo 46, en el parágrafo 1° del artículo 83 y de manera expresa en el artículo 84 referido a los contratos de obra pública.

3 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 3 de diciembre de 2007, Radicados: 1100-10-326-000-2003-000-14-01 (24.715) y otros –acumulados-, C.P. Ruth Stella Correa Palacio.

4 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 29 de agosto de 2007, Radicación número: 52001-23-31-000-1996-07894-01(15469), C. P. Mauricio Fajardo Gómez.

5 Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 15 de mayo de 1992. En sentido similar ver Consejo de Estado, sentencia de 19 de junio de 1998, exp.10.439.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

de ellas resulta ser la más aconsejable; las características que deba reunir el bien o servicio objeto de licitación; así como los costos y recursos que su celebración y ejecución demanden. De otra parte, en cumplimiento también del deber de planeación y del principio de buena fe precontractual, las entidades estatales no pueden iniciar procesos de contratación si no existen las respectivas partidas o disponibilidades presupuestales (No. 6 art. 25 Ley 80 de 1993); igualmente, deben con antelación al inicio del proceso de selección del contratista analizar la conveniencia o inconveniencia del objeto a contratar y obtener las autorizaciones y aprobaciones para ello (No. 7 art. 25 ibidem), así como elaborar los estudios, diseños y proyectos requeridos, y los pliegos de condiciones (No. 12 art. 25 idem).[6]

2. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE EL MUNICIPIO PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

La adquisición de bienes inmuebles debe hacerse en el marco de la Política Nacional Ambiental (Ley 99 de 1993), en ese orden de ideas la administración y manejo debe realizarse bajo el liderazgo de un Equipo Interno para la Adquisición y Administración de bienes inmuebles, con la participación en cabeza de la Oficina de Bienes Inmuebles adscrita a la Secretaría de Hacienda.

En ese orden de ideas, es pertinente aclara que el concepto de espacio público, está establecido en la ley 9 de 1989, en su artículo 5, de la siguiente manera:

> "Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que transcienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes.
>
> Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amueblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general , por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo".

Por lo anterior, la oficina de bienes, en busca de garantizar los procesos de adquisición de los bienes inmuebles a favor del municipio, independientemente de la modalidad, requiere la contratación con una institución especializada en

[6] Modificado por el artículo 32 de la Ley 1150 de 2007 y luego por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011.

avalúos comerciales, de conformidad a lo dispuesto en la ley 1082 de 2015, ley 1150 de 2007, Decreto 1420 de 1998, Decreto 523 de 2021 el cual modificó el Decreto 1077 de 2015.

Al respecto, es válido proporcionar claridad frente al concepto del avalúo catastral y comercial, así:

> "**ARTÍCULO 2.2.2.1.1. (...) Avalúo catastral.** Es el valor de un predio, resultante de un ejercicio técnico que, en ningún caso, podrá ser inferior al 60% del valor comercial o superar el valor de este último. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción.
>
> **Avalúo comercial.** Es el precio más probable por el cual un predio se transaría en un mercado en donde el comprador y el vendedor actuarían libremente con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien. Para su determinación no será necesario calcular de manera separada el valor del suelo y el de la construcción" (...).

En tal sentido la necesidad del municipio es la de adquirir los servicios de una **LONJA ESPECIALIZADA** en realizar los avalúos comerciales, en el sentido de cumplir con su labor como lo es la de llevar un adecuado registro de inventarios y gestión administrativa de los bienes inmuebles propiedad del municipio.

Que dentro de las distintas modalidades, se encuentran:

- **TRANSFERENCIA DE BIENES A TÍTULO GRATUITO:** "el artículo 276 de la enunciada ley establece que: *"los bienes inmuebles fiscales de propiedad de las entidades públicas del orden nacional de carácter no financiero, que hagan parte de cualquiera de las Ramas del Poder Público, así como, de los órganos autónomos e independientes que no los requieran para el ejercicio de sus funciones, podrán ser transferidos a título gratuito a las entidades del orden nacional y territorial con el fin de atender necesidades en materia de infraestructura y vivienda(...)".*

- **SANEAMIENTO DE PREDIOS POR ASENTAMIENTOS ILEGALES:** la Ley 2044 de 2020 *"Por el (sic) cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones"* tiene por objeto sanear de manera definitiva, entre otros, la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos y bienes fiscales titulables, así como, la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales.

Del mismo modo, en aras de continuar con las definiciones de los términos utilizados dentro de los procesos de gestión predial con respecto a los bienes inmuebles de propiedad del municipio, la ley 2044 de 2022 en su artículo 2 indica, que:

"**UN ASENTAMIENTO HUMANO ILEGAL CONSOLIDADO:** Se entiende por asentamiento humano ilegal consolidado el conformado por una vivienda o más, que por el paso del tiempo han logrado alcanzar un nivel de desarrollo

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

escalonado, cuyas edificaciones son de carácter permanente, construidas con materiales estables; cuentan con la infraestructura de servicios públicos instalada, con vías pavimentadas, con edificaciones institucionales promovidas por el Estado, pero sus construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

ASENTAMIENTO HUMANO ILEGAL PRECARIO: Se entiende por asentamiento humano ilegal precario el conformado por una vivienda o más, que presenta condiciones urbanísticas de desarrollo incompleto, en diferentes estados de consolidación, cuyas construcciones se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

Los asentamientos precarios se caracterizan por estar afectados total o parcialmente por: a) Integración incompleta e insuficiente a la estructura formal urbana y a sus redes de soporte, b) Eventual existencia de factores de riesgo mitigable, c) Entorno urbano con deficiencia en los principales atributos como vías, espacio público y otros equipamientos, d) Viviendas en condición de déficit cualitativo y con estructuras inadecuadas de construcción (vulnerabilidad estructural), e) Viviendas que carecen de una adecuada infraestructura de servicios públicos y de servicios sociales básicos, f) Condiciones de pobreza, exclusión social y eventualmente población víctima de desplazamiento forzado.

BIEN BALDÍO URBANO: Son aquellos bienes de propiedad de los municipios o distritos, adquiridos con fundamento de lo dispuesto en el artículo 123 de la Ley 388 de 1997, localizados en el perímetro urbano de la entidad territorial.

BIEN FISCAL: Son los bienes de propiedad del Estado o de las Entidades Territoriales, sobre los cuales se tiene una propiedad ordinaria sometida a las normas generales del derecho común.

BIEN FISCAL TITULABLE: Son aquellos bienes de propiedad de las entidades estatales que han sido ocupados ilegalmente por ocupantes. El derecho de propiedad de estos bienes puede ser cedido o transferido a título gratuito u oneroso por la entidad territorial titular del bien, siempre y cuando no correspondan a espacio público, o a áreas protegidas del municipio o distrito".

Que dentro de los deberos promulgados a las entidades municipales, departamentales y distritos, la misma ley 2044 de 2020 en su artículo 4, ordenó que en el término de 12 meses posteriores a la expedición de dicha ley, debían realizar los correspondientes estudios técnicos y jurídicos, para establecer el área y la existencia de todos los espacios públicos construidos.

Que una vez elaborado los estudios técnicos de los espacios públicos construidos, tendrían 6 meses adicionales, para realizar un inventario de bienes de uso público del mismo modo realizar un inventario de los bienes afectados al uso público, los cuales son obtenidos de la legalización de asentamientos humanos ilegales, los cuales se encuentran en actos administrativos, o que por más de 20 años se consideraron de espacio público, independientemente de quién sea el titular del derecho real de dominio.

En ese tenor, En el año 1997 el gobierno nacional expidió la ley 388 de 1997, conocida como la "Ley de Desarrollo Territorial", para diferenciarla de la "Ley de Ordenamiento Territorial" (Ley 1454 de 2011), que establece un mandato para que todos los municipios del país formulen sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial.

Dicha ley define el Ordenamiento Territorial como: "...un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas,... .en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y **regular la utilización, transformación y ocupación del espacio**, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales."(Artículo 5, ley 388 de 1997).

Y define el Plan de ordenamiento territorial como: "...el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y **normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo".** (Artículo 9, ley 388 de 1997).

De los parágrafos anteriores, la ley 388 de 1997, tiene como objetivos básicos:

"1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9 de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política".

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

De otro lado, el Decreto 575 de 2020 en su artículo 12, indica que el deber de la administración, frente al procedimiento de gestión predial, debe:

> " En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos, ejidos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.
>
> El precio de adquisición de estas mejoras se determinará mediante avalúo comercial corporativo.
>
> En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario".

Es por ello que la oficina de bienes adscrita a la Secretaría de Hacienda, requiere la contratación de una **LONJA O AGREMIACIÓN DE AVALUADORES,** en el sentido de dar cumplimiento a los procesos de gestión predial en pro de los bienes inmuebles que son de propiedad del municipio de Manizales.

En tal razón, la Administración Municipal a través de la Secretaría de Hacienda requiere adelantar el proceso contractual con el siguiente objeto "CONTRATACIÓN DE AVALUOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS QUE SE REQUIEREN EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES"

Conforme el Acuerdo N°. 1053 del 4 de junio de 2020, por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Municipal 2020-2023 MANIZALES + GRANDE, se tiene inscrito y viabilizado en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal, según el siguiente proyecto:

PROYECTO	Mejoramiento de ingresos para una Manizales más grande
NO. BPIM	2020170010018
LINEA ESTRATEGICA	Gobernanza con Transparencia
PROGRAMA	Fortalecimiento de la gestión de ingresos
ACTIVIDADES	Contratación de personal de apoyo para legalización de predios.

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES, Y LA IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR.

3.1 OBJETO:

"CONTRATACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS QUE SE REQUIEREN EN EL MUNICIPIO"

El objeto que se pretende contratar se encuentra debidamente inscrito en el plan anual de adquisiciones de la administración municipal para la presente vigencia.

CUARTO NIVEL DE CLASIFICACIÓN DE BIENES Y SERVICIOS:

CÓDIGO UNSPSC	DESCRIPCIÓN	DEPENDENCIA
80131802	Servicios de avalúo de inmuebles	Secretaría de Hacienda

3.2. Clase de Contrato: Prestación de servicios

4. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS QUE SE REQUIEREN:

En ese contexto, el contratista adjudicado deberá ceñirse a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1998, el Decreto 1082 de 2015, Resolución 620 de 2008 y demás normas complementarias.

ÍTEM	DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD
1	Método de comparación o de mercado	Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.	El que se requiera por la entidad.
2	Método de capitalización de rentas o ingresos	Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalizacion o interés. Paràgrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mamposteria estructural, la vida útil será de 100 años.	El requerido por la entidad
3	Artículo 3°.- Método de costo de reposición	Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula: Vc = {Ct – D} + Vt En donde: Vc = Valor comercial Ct = Costo total de la construcción D = Depreciación Vt = Valor del terreno Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien. Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el mas conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y	El requerido por la entidad

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

		Corvini, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).	
4	Artículo 4º. Método (técnica) residual.	Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.	El requerido por la entidad

5. OBLIGACIONES DEL CONTARTISTA:

5.1 CONDICIONES ESPECIALES.

Para garantizar la adecuada ejecución del contrato el proponente deberá regirse por la normatividad vigente, para la realización de avalúos para el Estado y así mismo, después de entregada información de los predios objeto de avaluación, deberá presentar en el término de 2 días calendario, el plan de trabajo y cronograma de actividades con el fin de garantizar la realización de este en el tiempo pactado.

Una vez sea solicitado el avalúo comercial por la Entidad, mediante comunicación en la cual se aporte la respectiva información, el oferente realizará la práctica de avalúos comerciales de inmuebles urbanos o rurales, públicos o privados dentro del municipio de Manizales, informe técnico con soporte de los medios idóneos utilizados, con el que concluirá el por qué del resultado del avalúo, el cual deberá presentar a la Entidad, a más tardar, dentro de los quince (15) días calendarios, siguientes a la solicitud.

Aplicar las disposiciones normativas qué regulan la materia, Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, el Decreto 1082 de 2015, Resolución 620 de 2088 y demás normas complementarias, relacionadas con el procedimiento a seguir para la elaboración y controversia de los avalúos (Capítulo Tercero Decreto 1420 de 1998), los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos (Capítulo Cuarto Decreto 1420 de 1998).

5.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS

1. Practicar y revisar, cuando a ello haya lugar, los avalúos comerciales solicitados mediante comunicación remitida al contratista, en la cual se aporte la respectiva información requerida.
2. Los informes de avalúo deberán contener como mínimo las condiciones contenidas en el artículo 2 del Decreto 422 del 2000, la lonja deberá regirse además por la resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997, expedida por el **INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"**, leyes y demás normativa, esto es:
   a) Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
   b) Explicación de la metodología utilizada.
   c) Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
   d) Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
   e) Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
   f) El valor resultante del avalúo.
   g) La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año
   h) La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en la Ley 1673 de 2013.
   i) Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
   j) Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
   k) Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
3. Establecer un Coordinador que será responsable de la dirección general del contrato, su control, vigilancia, ejecución idónea y oportuna del mismo.
4. De requerirse, se deben realizar visitas de campo, en el área determinada previamente por el Municipio de Manizales que sean necesarias para el reconocimiento de los predios a ser avaluados.
5. Entregar un registro fotográfico de cada uno de los predios para los cuales se realizan los avalúos.
6. Realizar el Avalúo final para cada predio con todas las observaciones a que hubiere lugar.
7. Presentar estudios de avalúo medio físico y digital, de conformidad con la norma.
8. Se debe identificar el inmueble con toda la información completa (Dirección del inmueble, área en metros cuadrados de terreno (en reserva y sobrante), y valor total de cada inmueble). En el evento de existir inconsistencias en áreas físicas con respecto a los Certificados de Libertad, se debe informar por escrito de tal situación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

9. Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
10. Se debe entregar adicionalmente en una memoria explicativa el procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos, junto con las investigaciones de tipo socioeconómico y de reglamentaciones urbanísticas vigentes.
11. Adelantar las correcciones o verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad realizado por la oficina de Bienes adscrita a la Secretaria de Hacienda del Municipio de Manizales.
12. Presentar en el informe la identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro nacional de avaluadores o en las que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio.
13. Presentar los informes de avances y procedimientos realizados para la ejecución de los avalúos sobre aspectos específicos, bien sea técnicos, financieros o administrativos, cuando el supervisor lo solicite.
14. Comunicar oportunamente y por escrito al supervisor del contrato, sobre las anomalías que se presenten en el desarrollo del mismo y anexar los debidos soportes.
15. En el evento en que el municipio de Manizales lleve a cabo adquisición de predios para la realización de infraestructura vial, el contratista deberá adoptar la ley 1682 del 2013.

5.3 OBLIGACIONES GENERALES.

1. Cumplir a cabalidad con el objeto del contrato de acuerdo con las directrices que imparta la entidad, a través del ordenador del gasto y del Supervisor designado.
2. Guardar la debida reserva de los asuntos que conozca o se le dé a conocer por parte de la entidad contratante con ocasión de la ejecución del objeto contractual.
3. De conformidad con los establecido en el Decreto Municipal 0580 del 07 de septiembre de 2021, el contratista deberá vincular al menos el 10 % de personal joven que se ubique en el rango de los 18 a los 28 años.
4. El contratista se obliga a presentar para cada pago la certificación del contador o revisor fiscal, si está obligado a tenerlo donde conste que en el mes anterior el contratista, ha pagado oportunamente a los Sistemas de Seguridad Social en Salud, Riesgos Profesionales, Pensiones y Aportes Parafiscales.
5. Actuar con autonomía y responsabilidad, desarrollando y ejecutando todas aquellas actividades que sean compatibles con el objeto del contrato y demás contenidas en el mismo.
6. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas del contrato, evitando dilaciones y en trabamientos.
7. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de hacer u omitir algún hecho.
8. Mantener indemne la Alcaldía de Manizales, libre de todo reclamo, litigo o acción legal por la acción u omisión en la ejecución del contrato.
9. Coordinar conjuntamente con la Alcaldía de Manizales, las actividades, procedimientos y actuaciones inherentes a la ejecución del contrato, informando permanentemente de cualquier imprevisto, impedimento o circunstancia que perturbe o llegara a alterar el cabal cumplimiento del mismo.
10. Solicitar autorización al Supervisor, cuando requiera realizar alguna modificación a lo definido.

11. El contratista será responsable de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato cuando de ellos se desprenda o cause un prejuicio a la administración o a terceros.
12. Cumplir con todos los protocolos de bioseguridad para el tratamiento y prevención de cualquier emergencia sanitaria, decretada por el Gobierno Nacional el Gobierno Local y/ o las autoridades de salud.
13. Dar aplicación al artículo 50 de la Ley 2195 del 2022, cuando le sea atribuible.
14. Contar con los recursos tecnológicos y logísticos necesarios para la ejecución contractual, como también de los elementos de protección industrial que demanda la actividad a desarrollar.
15. Las demás que se requieran para lograr el cumplimiento del objeto del contrato.

5.4 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1. Cancelar a LA CONTRATISTA el valor del presente contrato.
2. Designar al supervisor del contrato a suscribir.
3. Certificar el cumplimiento a satisfacción del objeto y las obligaciones contractuales a través del supervisor designado.
4. Vigilar que LA CONTRATISTA efectúe el pago de los impuestos y estampillas que genere el presente contrato en los términos y cuantía que señale la ley, para que pueda predicarse el perfeccionamiento y la ejecución del mismo contrato.

6. **LUGAR DE EJECUCIÓN. -** Municipio de Manizales.

7. **PLAZO. –** Desde la suscripción del acta de inicio y hasta el **20 de diciembre de 2023,** previa aprobación de la garantía exigida.

8. **LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS.**

MODALIDAD: Mínima Cuantía

El presente proceso de selección, así como el contrato que de él se derive, se sujetarán a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública de acuerdo a lo preceptuado por las Leyes 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015.

El artículo segundo de la Ley 1150 de 2007, modificada por la ley 1474 de 2011 -por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia-, reglamentada por el Decreto 1082 de 2015, señala que la escogencia del proveedor se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de Licitación Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos, Mínima Cuantía y Contratación Directa.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

En cuanto a la selección de mínima cuantía indica el artículo 94 de la ley 1474 de 2011 que "corresponde a la contratación cuyo valor no excede del 10% de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto", que para el municipio de Manizales corresponde a $75.400.000.

Se contratará mediante una invitación pública en la modalidad de **MÍNIMA CUANTÍA**, teniendo en cuenta como factor de selección, además de los requisitos habilitantes, el menor precio de las propuestas, siempre y cuando cumplan con las especificaciones técnicas.

Se adjudicará un único contrato mediante **ACEPTACIÓN DE OFERTA**, una vez cumplidos los términos y condiciones indicados por la Entidad en la Invitación Pública.

El presente proceso de selección, así como el contrato que de éste se derive, se sujetarán a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública de acuerdo con lo preceptuado por las leyes.

9. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN.

Para establecer el valor estimado del contrato a suscribir, se tomaron como referencia, **contrataciones anteriores con objeto similar en esta entidad así como las cotizaciones suministradas en la presente vigencia** obteniendo un valor de **QUINCE MILLONES DE PESOS ($15.000.000).**

NO DE CONTRATO	OBJETO	VALOR CONTRATO
2106280594	CONTRATACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES PARA EFECTOS DE ADQUISICIÓN, ENAJENACIÓN, PERMUTA O PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE LOS PREDIOS QUE SE REQUIERAN EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES	$25.000.000
2204080594	CONTRATACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES PARA EFECTOS DE ADQUISICIÓN, ENAJENACIÓN, PERMUTA O PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DE LOS PREDIOS QUE SE REQUIERAN EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES	$35.000.000

Aunado a ello, se solicitaron cotizaciones a las agremiaciones, **VALORA METRO CUADRADO** y **FRANCO NAVARRO** de las cuales se obtuvieron el siguiente promedio:

	FRANCO NAVARRO				VALORA METRO CUADRADO		
	AREA	VALOR AVALUO ANTES DE IVA	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
PARA INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCION	HASTA 300 mt2	$500.000	$ 95.000	$ 595.000	$ 427.200	$ 81.168	$ 508.368
	301 A 500 MTS 2	$600.000	$ 114.000	$714.0000	$ 460.800	$ 87.552	$548.352
	501 A 1000 MTS2	$ 850.0000	$161.500	$1.011.500	$ 480.400	$ 91.276	$ 571.676
	1001 EN ADELANTE	$350.000	$66.500	$416.500 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2	$ 300.000	$57.000	$ 357.000 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2

LOTES DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCIO N	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
	HASTA 500 MTS2	$600.000	$ 114.000	$714.000	$427.200	$81.168	$508.368
	501 A 1000 MTS2	$800.000	$ 152.000	$952.000	$480.500	$91.295	$571.795
	1001 A 5000 MTS2	$1.000.000	$ 190.000	$1.190.000	$520.200	$98.838	$619.038
	5001 EN ADELANT E	$250.000	$ 47.500	$297.500 MÁS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2	$500.000	$95.000	$595.000 MÁS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2
PARA LOTES DE TERRENO RURALES SIN CONSTRUCCIÓ N	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
	MENOR A 1HA	$700.000	$133.000	$833.000	$704.800	$133.912	$838.712
	HASTA 10 HA	$ 1.120.000	$ 212.800	$1.332.800	$908.400	$172.596	$1.080.996
	MAYORES DE 10 HA	$ 250.000	$47.500	$297.500 MÁS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2	$550.000	$104.500	$654.500 MÁS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2
PARA INMUEBLES RURALES CON CONSTRUCCIÓ N	AREA	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO	VALOR AVALUO	IVA 19%	VALOR TOTAL POR AVALUO
	HASTA 300 MT2	$250.000	$47.5000	$297.500	$500.000	$95.000	$595.000
	DE 301 A 500 MT2	$300.000	$57.000	$357.000	$620.000	$117.800	$737.800
	DE 501 A 1000 MT2	$425.000	$80.750	$505.750	$710.000	$134.900	$844.900
	DE 1001 EN ADELANT E	$175.000	$33.250	$208.250 MÁS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2	$550.000	$104.500	$654.500 MÁS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M2

PROMEDIO:

PARA INMUEBLES URBANOS CON CONSTRUCCIO N	AREA	PROMEDIO VALOR AVALUO ANTES DE IVA	PROMEDIO IVA 19%	PROMEDIO VALOR TOTAL POR AVALUO
	HASTA 300 mt2	$463.600	$880	$551.684
	301 A 500 MTS 2	$530.400	$100.776	$631.176
	501 A 1000 MTS2	$665.200	$126.138	$791.558
	1001 EN ADELANTE	$325.000	$61.750	$386.750
LOTES DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCIO N	AREA			
	HASTA 500 MTS2	$513.600	$97.584	$611.184
	501 A 1000 MTS2	$640.250	$121.563	$761.898
	1001 A 5000 MTS2	$760.100	$144.419	$904.519
	5001 EN ADELANTE	$375.000	$71.250	$446.250
PARA LOTES DE TERRENO RURALES SIN	AREA			
	MENOR A 1HA	$769.356	$133.456	$835.856
	HASTA 10 HA	$1.014.200	$192.698	$1.206.898

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES

CONSTRUCCIÓN	MAYORES DE 10 HA	$400.000	$76.000	$476.000
PARA INMUEBLES RURALES CON CONSTRUCCIÓN	HASTA 300 MT2	$375.000	$71.250	$446.250
	DE 301 A 500 MT2	$460.000	$87.400	$547.400
	DE 501 A 1000 MT2	$567.500	$107.825	$675.325
	DE 1001 EN ADELANTE	$362.500	$68.875	$431.375

NOTA: EL VALOR TOTAL A ADJUDICAR SERÁ POR EL VALOR DEL PRESUPUESTO OFICIAL, DE CONFORMIDAD CON EL VALOR ASIGNADO POR EL PROPONENTE QUE PRESENTE EL MENOR VALOR TOTAL DE LA SUMATORIA DE LOS PRECIOS UNITARIOS Y A CADA UNO DE LOS ÍTEMS ESTABLECIDOS EN LAS CONDICIONES TÉCNICAS.

Advirtiendo que, para cada pago, EL CONTRATISTA deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de los aportes al sistema de seguridad social en salud y pensiones, lo cual deberá documentar para cada pago derivado de la ejecución del contrato.

Adicionalmente en el valor de la propuesta y en el valor del contrato, se deben tener en cuenta los costos administrativos para la legalización del contrato, al pago de las estampillas y demás impuestos que se generen, advirtiendo que en todo caso el valor propuesto debe corresponder a los precios del mercado.

Para la suscripción del contrato, se cuenta con el siguiente certificado de disponibilidad presupuestal:

CUPO	MGA	RUBRO	DENOMINACIÓN	VALOR	CDP	REGISTRO	DEPENDENCIA
0	4599020	2513115218 00	MEJORAMIENTO DE INGRESOS PARA UNA AMNIZALES MÁS GRANDE	15.000.000	198	256198	SECRETARÍA DE HACIENDA

10. FORMA DE PAGO:

El pago se realizara a través de actas parciales mensuales conforme a los avalúos de los bienes efectivamente entregados a satisfacción y los servicios realmente prestados, previo informe del supervisor del Contrato acerca del cumplimiento de las obligaciones contractuales y recibo a satisfacción, y de la certificación de encontrarse el contratista al dia en el pago de aportes al Sistema de la Seguridad Social y parafiscales, de conformidad con lo señalado en el parágrafo 1° del artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Cabe agregar que para la determinación del valor se tuvieron en cuenta los costos administrativos para la legalización del contrato, tales como la garantía exigida, las estampillas y demás impuestos que se generen, advirtiendo que en todo caso, el valor propuesto debe corresponder a los precios del mercado.

El valor a cancelar será el equivalente de los avalúos o actividades entregados multiplicados por el valor unitario que el proponente determine en su oferta.

El presente contrato se realiza a monto agotable, por lo que se adjudicará la totalidad del presupuesto oficial de esta invitación sin menoscabo de que sea adjudicada a la oferta de menor valor en la sumatoria de los valores unitarios de los bienes.

Para la realización del pago derivado del contrato, el CONTRATISTA ADJUDICATARIO debe acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar, cuando corresponda.

- ✓ El pago se realizará previa presentación de la cuenta de cobro o factura, pago a parafiscales y certificación de cumplimiento expedida por el funcionario designado para ejercer la supervisión del contrato.
- ✓ En el evento que no se hubieren realizado totalmente los aportes, esta entidad retendrá las sumas adeudadas al sistema en el momento de la liquidación y hará el correspondiente pago.
- ✓ Advirtiendo que será causal de terminación unilateral del contrato cuando se compruebe la evasión en el pago total o parcial de aportes por parte del contratista durante la ejecución del contrato.

11. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO: Se tipifica como riesgo que pueda afectar el cumplimiento del contrato y el equilibrio económico, los siguientes: Ver Anexo No.1 (MATRIZ DE RIESGOS) de los Estudios Previos.

12. DE HABERSE PREVISTO, LAS GARANTÍA EXIGIBLES AL CONTRATISTA:
De conformidad con lo dispuesto en el inciso 5, del artículo 7° de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.3.1.7 del Decreto 1082 de 2015, el proponente favorecido deberá constituir una garantía única en favor de EL MUNICIPIO, para amparar los siguientes riesgos:

ITEM	AMPARO	CUANTÍA	VIGENCIA
1	CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES SURGIDAS DEL CONTRATO - Este amparo debe incluir la manera expresa la cobertura de la cláusula penal pecuniaria y de las multas	20% DEL VALOR DEL CONTRATO.	POR LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y CUATRO (4) MESES MAS

2	CALIDAD DEL SERVICIO	20% DEL VALOR DEL CONTRATO.	POR LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y CUATRO (4) MESES MÁS
3	PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES SOCIALES	20% DEL VALOR DEL CONTRATO.	POR LA VIGENCIA DEL CONTRATO Y TRES (3) AÑOS MÁS

EL MUNICIPIO no acepta la imposición de garantías, en los términos del artículo 1061 del Código de Comercio. Se entiende que la compañía de seguros renuncia a tales garantías con la expedición de la respectiva garantía exigida.

El CONTRATISTA ADJUDICATARIO repondrá el monto de la garantía exigida cada vez que en razón de sanciones impuestas o por otro hecho se disminuyere o agotare, es decir, cuando por razón de siniestro se afecte su valor.

El CONTRATISTA ADJUDICATARIO deberá otorgar la garantía solicitada y presentarla para su aprobación a EL MUNICIPIO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del presente negocio jurídico, so pena de declararse el incumplimiento del mismo.

EL MUNICIPIO no acepta la imposición de garantías, en los términos del artículo 1061 del Código de Comercio. Se entiende que la Compañía de Seguros renuncia a tales garantías con la expedición de la respectiva garantía única.

EL CONTRATISTA ADJUDICATARIO repondrá el monto de la garantía única cada vez que en razón de sanciones impuestas o por otro hecho se disminuyere o agotare, es decir, cuando por razón de siniestro afecte su valor.

De igual manera, deberá otorgar la garantía única solicitada y presentarla para su aprobación a EL MUNICIPIO, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la suscripción del presente negocio jurídico, so pena de declararse el incumplimiento del mismo.

13. **LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL.**

De conformidad con el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación de Colombia Compra Eficiente (M-MACPC-14), las entidades estatales en los procesos de mínima cuantía no deben hacer el análisis respectivo.

Manizales, mayo de 2023.

CLAUDIA PATRCIA ECHEVERRY BEDOYA
Ordenadora del Gasto
Secretario de Despacho
Secretaría de Hacienda

LUIS ALEXANDER PINEDA PALACIO
Supervisor
Asesor
Secretaría de Hacienda

Revisión:
Componente Juridico: Paula Tatiana Duque Zapata-Profesional Universitario-Secretaria de Hacienda.
Componente técnico y financiero: Leandra Meza Uribe-Jefe de oficina-Secretaria de Hacienda.

USO OFICIAL - ALCALDÍA DE MANIZALES