

ESTUDIO PREVIO

OBSERVACIONES: El presente formato no debe ser modificado en su parte estructural ni en su contenido. Diligencie únicamente los espacios correspondientes a cada uno de los numerales, de acuerdo con las instrucciones indicadas en cada punto.

FECHA: 15-06-2023 20230237

CIUDAD: PEREIRA

DEPENDENCIA SOLICITANTE: SUBDIRECCION DE CATASTRO

1. DESCRIPCION DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER

1.1 DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD: (Describa de manera específica la carencia que se pretende satisfacer con la contratación, exponiendo las razones por las cuales se justifica la adquisición del bien, obra o servicio)

La Subdirección de Catastro del Área Metropolitana Centro Occidente realiza el análisis y estudio previo requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015 para adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato requerido.

La necesidad de la contratación surge desde el momento en que el Área Metropolitana adquirió la Delegación Catastral el 1 de noviembre de 2017 (convenio Interadministrativo No. 4921 celebrado con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC), y el cual tiene como objeto " Delegar por parte del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" al Área Metropolitana Centro Occidente, los procesos de la gestión catastral dentro de los límites de las unidades orgánicas catastrales que la conforma, atendiendo la normatividad, estándares técnicos vigentes, así como los lineamientos y orientaciones generales impartidas por el IGAC", en virtud de la Resolución 341 de 2017. Este convenio estableció que la delegación de las funciones catastrales desde el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" hacia el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO, era un proceso con prolongación en el tiempo, por lo tanto se estimó necesario realizar una fase previa a la asunción de competencias catastrales por parte del AMCO denominada "Fase de Alistamiento", en la cual, las partes del convenio realizaron las actividades encaminadas a planificar y realizar todas las actividades previas a la asunción de la función delegada.

La ley 2294 de 2023 por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida" en su artículo 43 (que modificó el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019) establece que la gestión catastral es un servicio público prestado directamente por el Estado, que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral con enfoque multipropósito, para contribuir a la prestación eficiente de servicios y trámites de información catastral a la ciudadanía y a la administración del territorio en términos de apoyo para la seguridad jurídica del derecho de propiedad inmueble, el fortalecimiento de los fiscos locales y el apoyo a los procesos de planeación y ordenamiento territorial, con perspectiva intercultural. La gestión catastral está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC- en su condición de máxima autoridad catastral nacional y de los entes territoriales y esquemas asociativos de entes territoriales que aquel habilite a solicitud de parte, previo cumplimiento de las condiciones que garanticen su idoneidad como prestadores del servicio público.

El Área metropolitana Centro Occidente AMCO se habilitó por medio de la resolución expedida por el IGAC No. 937 del 30 de julio de 2019 y como compromiso derivado de la Habilitación como gestor catastral, el AMCO debe adelantar directamente o mediante la contratación de operadores catastrales, la gestión catastral para la formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito, que sean adoptados en los municipios de la jurisdicción AMCO así: Pereira, Dosquebradas y La Virginia.

Acorde a la resolución conjunta IGAC 1101 y SNR 11344 del año 2020 y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.16 del Decreto 1170 del 28 de mayo de 2015, adicionado por el Decreto 148 del 4 de febrero de 2020, se consideran como procedimientos catastrales con efectos registrales, los siguientes: actualización de linderos, rectificación de área por imprecisa determinación, rectificación de linderos por acuerdo entre las partes, inclusión de área y/o linderos, y actualización masiva y puntual de linderos y áreas. En el marco de los procedimientos con efectos registrales, los gestores catastrales deben adelantar las verificaciones técnicas mediante métodos directos y/o indirectos o la combinación de los métodos de recolección de información definidos en el Decreto 148 de 2020 o, las normas que lo modifiquen o sustituyan, salvo en los casos en los que en la presente resolución se determine lo contrario.

Teniendo en cuenta que, durante el año 2022, entraron en vigencia los procesos de actualización del municipio de Pereira urbano y rural, además de la actualización urbana del Municipio de Dosquebradas, es necesario contar con un profesional con la formación y experiencia para realizar la verificación técnica de linderos de predios que resulten dentro de los procesos de conservación y actualización catastral que se adelantan en los municipios AMCO y en el marco de los procedimientos con efectos registrales descritos.

A partir de la verificación técnica, el profesional debe apoyar el ajuste, la estructuración e incorporación de la información cartográfica catastral que corresponda y realizar el control de calidad a los niveles de información geográfica atendiendo a la normatividad vigente resolución 388 de 2020, resolución 267 de 2023 expedidas por el IGAC, así como las demás que las modifiquen, complementen o la sustituyan.

Es por ello que se requieren los servicios de un profesional con experiencia en las actividades del Observatorio Inmobiliario Catastral Multipropósito, lo cual permitirá al Área Metropolitana Centro Occidente ejercer en forma eficiente y eficaz su labor como gestor catastral. Por lo anterior, la Entidad requiere de profesionales que apoyen a la Subdirección de Catastro en las actividades del Observatorio Inmobiliario catastral multipropósito OICM, que tenga conocimientos en procesos catastrales, manejo de bases de datos, avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales y estadística, ya que la Entidad requiere brindar una atención oportuna, eficiente y eficaz en el trámite de las gestiones catastrales de los municipios donde AMCO preste sus servicios como gestor u operador catastral. Haciéndose necesario, para efectos de cumplir con lo preceptuado en la ley 1955 de 2019, Ley 2294 de 2023, Decreto 148 de 2020 y la Resolución IGAC 1149 de 2021.

Para lograr lo anterior, es necesario, contratar los servicios profesionales que apoyen en las actividades tendientes al fortalecimiento del Observatorio inmobiliario del ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE, en lo concerniente a la revisión de la calidad de la información que coadyuva al mejoramiento de los datos catastrales en el componente económico, la conservación dinámica de la información catastral, revisión de avalúos, análisis de la información del componente del avalúo, gestión de información en fuentes externas, lo cual apunta a la materialización del proyecto "Implementación y administración de la delegación del catastro en los municipios del AMCO, Pereira, Dosquebradas, La Virginia" que se encuentra registrado y viabilizado en la coordinación del banco de proyectos.

1.2 DEFINICIÓN DE LA FORMA DE SATISFACER LA NECESIDAD: (Identificar las posibles soluciones que el mercado me ofrece para satisfacer la necesidad y explicar cuál de ellas es la más favorable a la entidad)

Que, para satisfacer la necesidad descrita anteriormente, el AMCO podría:

- Desarrollar el proceso a través del capital humano del AMCO, específicamente toda la planta personal de la Subdirección de Catastro con capacidad para apoyar los procesos técnicos, de estructuración y acompañamiento.
- Hacerlo a través de la contratación de prestación de servicios profesionales.

Que al respecto, debido a la escasez de personal en la planta de servidores públicos del AMCO, y dado que la entidad no cuenta con la disponibilidad presupuestal para ampliar la planta de personal y atendiendo la importancia de una adecuada prestación del servicio catastral para ejecutar todas las actividades misionales, resulta más beneficioso para la Entidad vincular, a través de contrato de prestación de servicios profesionales.

2. OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES Y LA IDENTIFICACION DEL CONTRATO A CELEBRAR:

2.1 Objetivo: (Que se busca con la contratación que se quiere realizar, a que finalidad del proyecto apunta)

Cumplir con lo señalado en la ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", el Área Metropolitana Centro Occidente a través de la contratación de un profesional que desde su experiencia y su labor apoye las actividades del observatorio inmobiliario, lo cual permitirá al AMCO adelantar y ejecutar sus funciones como gestor catastral conforme a lo señalado en la Ley 1955 de 2019, y que señala que la gestión catastral será un servicio público y podrá ser prestado entre otros, por gestores catastrales, encargados de adelantar la formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito adaptados para el efecto, calidad que en virtud de la misma ostenta el Área Metropolitana Centro Occidente AMCO, así como también, en virtud del Acto Administrativo de Habilitación expedido por el IGAC, esto es, la Resolución No. 937 del 30 de julio de 2019 "Por la cual se habilita como gestor catastral al Área Metropolitana de Centro Occidente – AMCO, y se dictan otras disposiciones".

2.2 Objeto del contrato: (Describa en forma clara, detallada y precisa los bienes o servicios que requiere el AMCO. Utilice verbos en infinitivo, tales como prestar, realizar, apoyar, suministrar, etc.)

Prestación de servicios profesionales para apoyar las diferentes actividades del Observatorio Inmobiliario catastral multipropósito OICM mediante la planeación, coordinación, control de calidad y generación de productos para la gestión catastral del Área Metropolitana centro Occidente -AMCO-.

2.3. Especificaciones Técnicas del bien, obra o servicio a contratar / Alcances del contrato: (Estas especificaciones deben ser realizadas por una persona idónea y que conozca el tema que se va a contratar)

1. Apoyar al líder del proceso en actividades de planeación, ejecución, seguimiento y control para la captura de información jurídica y económica de los predios a cargo del área de actualización catastral que requieran revisión del componente económico en los procesos catastrales, especialmente las revisiones de avalúo y el fortalecimiento del Observatorio Inmobiliario en los municipios jurisdicción del AMCO a partir de esta información de acuerdo a la correcta aplicación de las metodologías relacionadas en el Decreto 148 de 2020.
2. Realizar control de calidad de la integridad de la información capturada a través de las herramientas informáticas del AMCO, plataforma web IDEAMCO, asegurando la calidad de la base de datos y cumpliendo con la estructura e integridad de la información económica.
3. Brindar apoyo en la gestión de información de fuentes externas como insumo al observatorio inmobiliario técnico catastral, entre ellas: Ofertas Inmobiliarias de PROPERATI, CAMACOL - Coordinada Urbana, Finca Raíz, información de Licencias de Construcción, transacciones registradas en folios de matrícula inmobiliaria, entidades financieras, avalúos comerciales, etc., conforme a los requerimientos y las normas vigentes en la materia.
4. Actualizar los valores y criterios establecidos en las tipologías constructivas creados en la actualización catastral del municipio de Pereira realizada en el año 2021.
5. Entregar información del observatorio inmobiliario validada para georreferenciación y publicación en la IDEAMCO de manera mensual.
6. Apoyar al líder del proceso en la realización de los estudios a cargo del OICM.
7. Realizar la depuración de las ofertas de mercado inmobiliario NPH del OICM a partir del cálculo del valor por metro cuadrado de terreno implementando las tipologías constructivas del municipio de Pereira
8. Realizar control de calidad, generar reportes y establecer criterios de mejoramiento para los valores asignados por capitalización de rentas en la zona rural del municipio de Pereira

2.4 Condiciones del Contrato a Celebrar

2.4.1 Clase: (marque con una x)

Arrendamiento		Obra	
Compra-venta		Suministro	
Prestación de servicios profesionales	X	Prestación de servicios	
Consultoría		Prestación de servicios de apoyo a la gestión	
Comodato		Intermediación de Seguros	
Otro ¿Cuál?			
Observaciones			

2.5 Valor: (en letras y números)

VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$21.525.000)

2.6 Plazo de ejecución: Estimación del término en el que el contratista dará cumplimiento al objeto pactado. (En letras y números).

Cinco (05) meses, contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin exceder del 31 de diciembre de 2023

2.7ugar De Ejecución:

Área Metropolitana Centro Occidente.

2.8 Forma de pago:

Se pagará mediante actas parciales previa autorización del supervisor del contrato, en la que conste el cumplimiento a satisfacción del objeto y obligaciones durante el respectivo lapso, previa presentación por parte del CONTRATISTA del informe de ejecución y la acreditación del pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, del respectivo periodo, de acuerdo con las normas que regulan la materia

2.9 Rubro presupuestal:		
2.9.1 Rubro presupuestal (número y denominación):	2.3.2.02.02.008.06- Delegación Catastral	
2.9.2 Concepto:	Son los gastos de inversión, asociados a aunar esfuerzos entre el Área Metropolitana Centro Occidente, y el Municipio de Pereira, Dosquebradas y La Virginia para la ejecución de las actividades inherentes a la prestación del servicio público de gestión Catastral a cargo del AMCO en concordancia con lo establecido en la Ley 1955 de 2019. A través de este proyecto se ejecutarán aspectos técnicos como la Infraestructura de Datos Espaciales – IDE, el Sistema de Gestión Catastral y la Actualización Catastral. Así mismo, comprende aspectos de funcionamiento como son: contratación de personal para la dirección Técnica de Gestión Catastral, contratistas para la Dirección Técnica de IDE, contratistas para la gestión de comunicaciones y mercadeo. De igual manera, se contemplan la adquisición de bienes, alquiler de vehículos, gestión documental, interventorías, asesorías externas, servicio de mensajería, mantenimiento, plan de comunicaciones, elementos y personal para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.	
2.9.3 Fuente de financiación: (Recursos del AMCO , ETC)	Recursos Contrato Pereira	
2.10 Proyecto De Inversión: (Sólo rubros de inversión)		
2.10.1 Código de BPIN	20236600145-	
2.10.2 Nombre del Proyecto	Implementación y administración de la delegación del catastro en los municipios del AMCO, Pereira, Dosquebradas, La Virginia.	
2.10.3 Actividad en el desarrollo del Proyecto	Recurso humano para la operación catastral	
2.11 Registro en el Plan de Compras		
Nro./Código	ITEM – 96- Código 81112202-81112204	
2.12 Requisitos o Condiciones del Proponente/Oferente (Perfil):		
2.12.1 Estudios: (Registre el área de formación académica de personas naturales)		
Título profesional en la economía, ingeniería o administración o arquitectura o topografía o geología u obras civiles o ecología o agronomía o geografía o cartografía, con especialización en áreas afines.		
2.12.2 Experiencia:		
Para PERSONAS NATURALES indique el TIPO DE EXPERIENCIA EXIGIDA y NÚMERO DE AÑOS DE EXPERIENCIA REQUERIDOS, para el cumplimiento del objeto contractual, teniendo en cuenta la descripción señalada a continuación:		
✓ Experiencia laboral: La adquirida con el ejercicio de cualquier empleo, ocupación, arte u oficio. ✓ Experiencia profesional: La adquirida a partir de la terminación y aprobación de todas las materias que conforman el pensum académico de la formación profesional, diferente a la técnica profesional y tecnológica, en el ejercicio de la profesión o disciplina exigida para el desempeño y cumplimiento de las obligaciones contractuales. ✓ Experiencia específica: La adquirida en el ejercicio de las funciones de un cargo en particular o en una determinada área del trabajo o área de la profesión, ocupación, arte u oficio. ✓ Experiencia relacionada: La adquirida en el ejercicio de empleos o actividades que tengan funciones similares a las obligaciones del contrato que se pretende suscribir, o a las del cargo a proveer.		
	Clase de proponente	Tipo de experiencia exigida
	Persona Natural	Experiencia Profesional mínima de veinte cuatro (24) meses, de los cuales como mínimo doce (12) meses de experiencia relacionada en observatorios inmobiliarios.

Para PERSONAS JURÍDICAS indique el TIPO DE EXPERIENCIA EXIGIDA y NÚMERO DE AÑOS DE EXPERIENCIA REQUERIDOS, para el cumplimiento del objeto contractual, teniendo en cuenta la descripción señalada a continuación:

Clase de proponente	Tipo de experiencia exigida
Persona Jurídica	N/A

2.13. OBLIGACIONES ESPECÍFICAS: (Utilice verbos en infinitivo)

2.13.1 DE LA ENTIDAD

- Entregar la información soporte relacionada con el objeto y alcance contractual.
- Realizar el pago según las condiciones establecidas.
- Asignar la supervisión del contrato.
- Coordinar los lineamientos generales bajo los cuales debe desarrollarse el objeto y alcances del contrato
- Suministrar diligente y oportunamente la información y documentación requerida por el contratista para darle cumplimiento al objeto del contrato.
- Para el desarrollo del objeto del contrato, el contratista requiere desplazarse por fuera del Área Metropolitana Centro Occidente, la entidad suministrará los pasajes respectivos para darle cumplimiento al objeto del contrato de conformidad con las normas legales vigentes.
- El AMCO pondrá a disposición del contratista los equipos, software, recursos tecnológicos y locativos de acuerdo a la disponibilidad de estos, de manera que su uso no interfiera en el normal desarrollo de las actividades de producción.

2.13.2 DEL CONTRATISTA

- Informar oportunamente al AMCO sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- Informar al AMCO o poner en conocimiento de autoridad competente, la presunta comisión de conductas punibles o faltas disciplinarias, cometidas por servidor público o contratista, vinculado a la entidad, de la cual pueda tener conocimiento.
- Actuar de manera eficiente y oportuna en los procesos asignados.
- Certificar la afiliación activa y que se encuentra al día en el pago de la seguridad social (salud, Pensión y ARL), si a ello hubiere lugar.
- Participar en las reuniones programadas por la Entidad relacionadas con el objeto contractual.
- Desarrollar las actividades atendiendo el sistema de gestión de calidad del AMCO.
- El contratista debe cumplir con todas las exigencias y medidas determinadas en el Decreto 1072 de 2015 en sus artículos 2.2.4.6.4 y el 2.2.4.6.28 y la Resolución 1111 de 2017 en su numeral 2.10.1 (SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO).
- Cumplir oportunamente con todas las exigencias y procedimientos establecidos para la firma electrónica de los contratos y sus modificaciones en la plataforma SECOP II.
- Publicar mensualmente en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II los informes y/o productos de ejecución contractual, con los soportes, si hubiere lugar a ellos, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 1712 de 2014, o en la plataforma que corresponda.
- Actualizar la hoja de vida en el SIGEP II para el inicio del contrato y durante el plazo de ejecución contractual, si presenta modificaciones a la información inicialmente registrada.
- Aportar el equipo de cómputo requerido para el desarrollo de las actividades del contrato. En este sentido, el contratista implementará todas las acciones y medidas que garanticen la conservación y buen funcionamiento del equipo; la pérdida total (daño, pérdida o robo) o parcial del equipo es responsabilidad del contratista, y este exime al AMCO de cualquier responsabilidad.
- Hacer Backup de la información y presentar los documentos que tengan relación con el desarrollo del objeto y alcances del contrato, en medio magnético o disponerlos en los medios tecnológicos de que disponga la entidad.

- Recibir del Grupo de Gestión Administrativa–Oficina de Recursos físicos, mediante inventario físico, los bienes muebles y equipos que se asignen por razón de las obligaciones del contrato, previa solicitud del supervisor del mismo. De igual manera, al momento de la terminación del plazo de ejecución contractual, hacer entrega a dicha dependencia, del inventario físico recibido.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y entramamientos, y en general, cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, decreto 1082 de 2015, sus reformas y decretos reglamentarios.
- El contratista se obliga a cumplir las disposiciones normativas de la política de Tratamiento de datos personales, Política de seguridad de la información y Políticas técnicas de seguridad de la información adoptadas por la Entidad. Adicionalmente deberá guardar absoluta reserva sobre la información PÚBLICA RESERVADA, PÚBLICA CLASIFICADA, DATOS SENSIBLES, DATOS PRIVADOS, DATOS SEMIPRIVADOS, SECRETO EMPRESARIAL COMERCIAL, durante toda la vigencia del contrato y hasta 2 años más.

De confidencialidad:

- Abstenerse de divulgar o comercializar, parcial o totalmente la información que conoce, administra u opera, en ejercicio de las actividades que desarrolla para AMCO, a cualquier persona natural o jurídica, entidades gubernamentales o privadas, en cualquier medio digital o análogo.
- Abstenerse de utilizar, explotar, emplear, publicar o divulgar la información, que en desarrollo de sus actividades conozca, administre u opere, en una forma diferente a la autorizada u ordenada por AMCO.
- Observar las indicaciones que se den a todas aquellas personas que tengan acceso a la información sobre la forma de operar, utilizar, manejar las medidas de seguridad y demás para que la información subsista bien manejada y protegida.
- El uso de la información, no otorga derecho ni constituye licencia al contratista para utilizar la información sin observar los principios de la ética, ni otorgando, favoreciendo o beneficiando a cualquier otra persona natural o jurídica. Para ello el contratista acepta y manifiesta expresamente emplear todos los medios a su alcance para impedir esa irregular utilización de la información.
- La información operada o administrada por el contratista en desarrollo de sus actividades será de tipo confidencial y los informes, productos y en general los resultados de la ejecución del contrato, serán de propiedad intelectual del AMCO. Por el presente contrato el contratista cede a la entidad los derechos patrimoniales que pueda tener sobre los mismos.
- Para dar por culminado el contrato, el contratista deberá documentar e informar al supervisor sobre el almacenamiento de la información y productos finales administrados, generados y/o transformados.
- El contratista autoriza a la entidad a realizar actividades de auditoria y monitoreo sobre los procesos a su cargo con el fin de validar el buen uso de la información.
- Cuando la información administrada por el contratista requiera ser entregada a otro funcionario o entidad, deberá solicitar autorización escrita al supervisor AMCO.
- Velar por la adecuada conservación, uso y manejo de la información, los documentos y archivos que se deriven del ejercicio de actividades. Para tal efecto todo contratista debe mantener organizados dichos documentos de conformidad con las tablas de retención documental establecidas en AMCO.
- Acatar en el marco de las actividades del contrato las estrategias fijadas frente a riesgos de corrupción y medidas para mitigarlos, así como los demás elementos constitutivos del plan anticorrupción y de atención al ciudadano adoptado por AMCO.
- Culminar todos los trámites que le hayan sido asignados y actualizarlos en los sistemas de información establecidos por el AMCO para garantizar su cierre oportuno y adecuado.
- Entregar en medio magnético al finalizar el contrato copia de la resolución de los trámites atendido, soporte de la ejecución del mismo para permitir su posterior consulta, ajuste y/o actualización según aplique. La información que se genere en desarrollo de los contratos será propiedad intelectual de AMCO.

2.14 POBLACION OBJETO

Población Área Metropolitana Centro Occidente

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN: (Para la descripción de cada una de las modalidades, consulte el Manual de Contratación)

Modalidad o forma de selección		Normatividad aplicable	Señale con una X
LICITACION PUBLICA Mayor a 280 SMMLV	Licitación Ordinaria	Ley 80 de 1993 (art. 30), Ley 1150 de 2007 (art. 2º.), Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
	Subasta Inversa	Ley 80 de 1993 (art. 30), Ley 1150 de 2007 (art. 2º.), Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
SELECCIÓN ABREVIADA	Bienes Y Servicios De Características Técnicas Uniformes por compra por catálogo derivado de la celebración de Acuerdos Marco de Precios.	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.7 y Sgtes.	
	Subasta Inversa	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.2 y Sgtes.	
	Bolsas De Productos	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.11 y Sgtes.	
	Menor Cuantía (Entre 28 Y 280 Smmlv)	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.20	
	Prestación De Servicios De Salud	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.21	
	Contratación cuyo proceso de licitación pública haya sido declarado desierto	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.22	
CONCURSO MERITOS	Procedencia del Concurso y procedimiento	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.1 y Sgtes.	
	Precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.3	
	Aviso de convocatoria para la precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.4	
	Informe de precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.5	
	Audiencia de precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.6	
	Efectos de la precalificación	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.7	
CONTRATACIÓN DIRECTA	Urgencia Manifiesta	Ley 1150 de 2007 Art 2. Numeral 4 y Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.3	
	Contratación Empréstitos	Ley 1150 de 2007 Art 2. Numeral 4	
	Convenios o Contratos Interadministrativos	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.4	
	Contratación para el desarrollo de actividades Científicas y Tecnológicas	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.7	
	Inexistencia De Pluralidad De	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.8	

	Oferentes		
	Prestación Servicios Profesionales y de apoyo a la Gestión.	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.9	X
	Adquisición de bienes inmuebles	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.10	
	Arrendamiento de bienes inmuebles	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.11	
MINIMA CUANTIA 10% DE LA MENOR CUANTIA (Incluye adquisición en grandes superficies)	Bienes	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
	Servicios	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
	Obras	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	
	Consultorías	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes.	

4. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO:

4.1. METODOLOGIA DE ANALISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL P

	Señale con una (X)
Solicitud de cotizaciones a reconocidos expertos en el tema según el mercado.	
Solicitud de cotizaciones a proveedores de los productos o servicios	
Otras entidades que hayan comprado el mismo bien	
Se acudió a estudios de instituciones que provean información de precios	
Histórico de precios en el AMCO	
Resolución de tabla de perfiles y Honorarios	Resolución 02 del 05 de enero de 2023
Gastos asociados a la ejecución del contrato	
Otros (cuales) Valores del Mercado, Capacidad Presupuestal de las Entidades	

4.2 ESTUDIO DE MERCADO Y SOPORTE ECONOMICO DEL VALOR ESTIMADO (VALORACION DEL MERCADO EXPLICADO)

Se determinó como presupuesto oficial para el presente contrato, la suma de **VEINTIUN MILLONES QUINIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$21.525.000)** tomando para el efecto meses de 30 días y como base unos honorarios mensuales de **CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL PESOS M/CTE (\$4.305.000)**, teniendo en cuenta los siguientes aspectos: De acuerdo a *los alcances del contrato de prestación de servicios profesionales, lo confidencial, técnico y confiable del objeto y las actividades a desarrollar que satisfacen la necesidad descrita, las cuales exigen un alto grado de confianza en el conocimiento y formación del profesional a contratar, además de su experiencia, en virtud de la importancia misional y estratégica de la necesidad a satisfacer para el gestión adelantada en la subdirección de catastro, se asigna un valor de honorarios por fuera de la tabla para los contratistas; en virtud, a que esta categoría de apoyo en las actividades del observatorio inmobiliario no se encuentra contemplada en el artículo tercero de la Resolución, por lo que se acoge lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 6 de la resolución AMCO No. 02 del 05 de enero de 2023*

5. LA JUSTIFICACION DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN QUE PERMITAN IDENTIFICAR LA OFERTA MAS FAVORABLE

5.1 FACTORES DE SELECCIÓN: (Justifique los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, así:)

Modalidad o forma de selección	Oferta más favorable	Señale con una X
Licitación pública	La que resulte de aplicar la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes ó fórmulas señaladas en el pliego de condiciones.	
Selección abreviada - Menor cuantía	La que resulte de aplicar la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes ó fórmulas señaladas en el pliego de condiciones.	
Selección abreviada - Bienes y servicios de características técnicas uniformes	La que dé el menor precio a la entidad.	
Selección de mínima cuantía	La entidad debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con la condición establecida en la invitación a participar.	
Concurso de méritos	La que presente mejor calidad, de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego de condiciones	
Contratación Directa-	NO APLICA PARA CONTRATACION DIRECTA	X

6. SOPORTE QUE PERMITA LA TIPIFICACION, ESTIMACION Y ASIGNACION DE RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONOMICO DEL CONTRATO

6.1 RIESGOS PREVISIBLES:

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, deben relacionarse los riesgos previsibles, que puedan afectar el equilibrio económico del contrato.

Riesgos previsibles: Son los posibles hechos o circunstancias, que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

Estimación del riesgo: La estimación del riesgo consiste en medir la probabilidad de ocurrencia de un evento y su impacto en caso de que se materialice. La medición efectiva y cuantitativa del riesgo se asocia con la probabilidad de una pérdida futura. Para el caso de la contratación estatal no se establece una metodología para la cuantificación del riesgo, por lo que frente a la contratación que adelanta la AMCO, se establece su grado de probabilidad de ocurrencia y de impacto en relación con el equilibrio económico del contrato.

Asignación de riesgos: El criterio adoptado para asignar los riesgos en la presente contratación es el parámetro utilizado como estándar internacional en la materia, que busca mitigar los costos generados para hacer frente a cada contingencia. En atención a lo dicho, los riesgos son distribuidos por la parte contractual que mejor los pueda vigilar, evaluar, controlar y administrar, o por aquella que tenga mejor acceso a los instrumentos de protección atenuación o diversificación.

El grado de ocurrencia y el grado de impacto, pueden ser alto, medio o bajo y la asignación debe hacerse al contratista o al AMCO.

Teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, la asignación de riesgos previsibles, para la presente contratación, es: (Diligencie el siguiente cuadro)

DENOMINACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES	DESCRIPCIÓN	GRADO DE OCURRENCIA (ALTO, MEDIO, BAJO)	GRADO DE IMPACTO (ALTO, MEDIO, BAJO)	ASIGNACION (CONTRATISTA, ENTIDAD, CONTRATISTA Y ENTIDAD)

ECONOMICOS	Incumplimiento en el pago de seguridad social del contratista	BAJO	MEDIO	CONTRATISTA
LEGAL	Incumplimiento o retardo en la presentación de requisitos legales para ejecutar el contrato y su ejecución.	MEDIO	MEDIO	CONTRATISTA
OPERACIONALES	Ejecutar acciones personales que atenten contra el factor humano y contra los elementos utilizados temporalmente para la prestación del servicio.	BAJO	ALTO	CONTRATISTA
OPERACIONAL ECONOMICO	No dar cumplimiento a la ejecución del contrato o que el servicio prestado no corresponda o no se cumpla conforme a las especificaciones contempladas en el contrato	MEDIO	ALTO	CONTRATISTA

6.2 Si considera que no existen riesgos previsible que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, justifique:

N/A

7. GARANTÍAS QUE SE DEBEN EXIGIR AL CONTRATISTA: (Decreto 1082 de 2015, artículo 2.2.1.2.3.1.1 y Siguientes).

AMPAROS	VALOR ASEGURADO	VIGENCIA	(señale con equis)
Seriedad De La Oferta	Por lo menos el 10% del valor de la oferta.	Desde la Presentación de la oferta hasta la aprobación de la garantía de cumplimiento del contrato.	
Cumplimiento, que cubra a la entidad de los perjuicios derivados de: (a) el incumplimiento total o parcial del contrato; (b) el cumplimiento tardío o defectuoso del contrato, cuando el incumplimiento es imputable al contratista; (c) el pago del valor de las multas y de la cláusula penal pecuniaria.	20%.	Vigencia mínima hasta la terminación del contrato y 4 meses más.	X
Buen Manejo Y Correcta Inversión Del Anticipo	100%	Término de duración del contrato y 4 meses más o hasta la amortización del contrato.	

Pago Anticipado	100%	Término de duración del contrato y 4 meses más o hasta que la entidad verifique el cumplimiento de todas las actividades o la entrega de todos los bienes o servicios asociados al pago anticipado.	
Pago De Salarios, Indemnizaciones Y Prestaciones Sociales	10%	Término de duración del contrato y 3 años más.	
Responsabilidad Civil Extracontractual	200 SMMLV, (cuando el contrato sea inferior o igual a 1.500 S.MMLV)	Término de duración del contrato	
Estabilidad y calidad de la obra	20%	Término de duración del contrato y 5 años más.	
Calidad de los materiales, del servicio o de los bienes entregados	20%	Término de duración del contrato y 1 año más. (La vigencia adicional de acuerdo a cada posible riesgo)	X
En Virtud de lo prescrito en el Decreto 1082 de 2015, artículos 2.2.1.2.1.4.5 y 2.2.1.2.1.5.4, por corresponder la presente contratación a una de las excepciones al otorgamiento del mecanismo de cobertura del riesgo (Contratación directa y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía de la entidad), no es obligatoria la exigencia de la garantía, previa justificación en el presente estudio previo.			

8. INDICACION SI EL PROCESO DE CONTRATACION ESTA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL

SI NO X INDICAR CUAL

9. ANEXOS: (Soportes cotizaciones, correos electrónicos, etc...).

10. SUPERVISION E INTERVENTORIA CONTRACTUAL:

INTERVENTORIA EXTERNA

SUPERVISION INTERNA

OTROS

X

11. FIRMAS:

 ANDRES FELIPE AMEZQUITA SANCHEZ Jefe de Actualización Catastral (E) VIABILIDAD TECNICA	 ADRIANA MARIA RESTREPO DIAZ Jefe Financiero VIABILIDAD FINANCIERA	 EDGAR MANUEL MANCILLA TRIANA Jefe Oficina Jurídica VIABILIDAD JURIDICA
---	--	--