

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

MUNICIPIO DE LA ESTRELLA
SECRETARÍA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS

DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

El artículo 311 de la Constitución Política de Colombia establece: ...” *Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes*”...

En el marco de las políticas ambientales colombianas a partir de la Ley 99 de 1993 que reglamenta el Sistema Nacional Ambiental SINA; se estableció en el artículo 111 las directrices que determinan la adquisición de áreas para el objeto de conservación hídrica, en la cual los municipios deberían destinar no menos del 1% de su presupuesto, a la compra de terrenos con alta importancia estratégica con relación a los acueductos veredales o municipales.

El municipio de La Estrella, cuenta con grandes áreas de importancia estratégica como lo es el Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca, esta área conserva y custodia los afloramientos de las fuentes hídricas más importantes del municipio, fuentes que abastecen los acueductos veredales de diferentes sectores, dentro de estos se encuentra la fuente hídrica Quebrada Grande, que abastece la población del sector de Tierra Amarilla, el Pedrero, el Chile, El Guayabo, y parte del sector de Quebrada Grande, es por esto que esta fuente representa una gran importancia ecológica para el municipio y su población que el agua es vital dentro de las actividades humanas y necesarias para garantizar una adecuada calidad de vida.

Dentro del predio identificado y con interés de compra, discurren afloramientos hídricos que hace parte de la importante red drenaje local de la quebrada La Grande y La Chocha. Implementar acciones encaminadas a la conservación de ecosistemas, mediante estrategias que complementen el esquema de conectividades de Antioquia, herramienta encaminada a preservar la biodiversidad, a través de herramientas de manejo del paisaje. Estas facilitan en mayor o menor medida el movimiento, la dispersión, el intercambio genético y los flujos ecológicos de especies endémicas, amenazadas, o en peligro con el fin de mantener los procesos ecológicos evolutivos, fortaleciendo la conectividad funcional de la biodiversidad y a su vez procurar por restaurar las coberturas boscosas al interior de estos aporta a la regulación de caudales, prevención de la erosión y sedimentación de cauces, y en la regulación del ciclo hidrológico en la zona y sobre el aprovisionamiento de agua por parte de las comunidades.

Actualmente, la Alcaldía Municipal de La Estrella a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible se encuentra gestionando conjuntamente con la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia – CORANTIOQUIA, la adquisición del predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria N° 001-67819 denominado “La Cuesta”, localizado en la Reserva natural El Romeral y con incidencia en el Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Río Aburrá – Río Cauca, predio donde afloran gran parte de los tributarios de la Quebrada la Grande y la Quebrada la Chocha.

Para este proceso de adquisición conjunto entre la Administración municipal y

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

CORANTIOQUIA, se cuenta con el ofrecimiento por parte del propietario, certificado de tradición y libertad, ficha predial, planos en formato Shape File del predio (tomados de la base catastral municipal), corrección de áreas y la respectiva Evaluación Ambiental realizada por la Autoridad Ambiental Competente en el territorio CORANTIOQUIA.

Se considera que la oferta de bienes y servicios ambientales de un predio es relevante si tiene una calificación igual o mayor a 70 puntos. Predios con características moderadas entre 60 y 69 puntos. Por debajo de 60 puntos no se recomienda la compra y el municipio deberá priorizar otro predio con mejor oferta de bienes y servicios ambientales.

De acuerdo con los parámetros contenidos en la Resolución Corporativa N° 16387 de 6 de diciembre de 2011, que orienta la evaluación, verificación y análisis de criterios técnicos para la adquisición de bienes inmuebles con destinación ambiental; la Corporación CORANTIOQUIA mediante informe técnico de Evaluación Ambiental de los predios en mención, con Radicado 110-IT2302-1330, enviado a esta dependencia (ver documento adjunto), otorgó la viabilidad técnica ambiental respectiva para su compra, con una puntuación-calificación relevante de 84 puntos sobre 100.

Es por lo antes expuesto que dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 99 de 1993 y buscando dar cumplimiento a lo establecido en el Plan de Desarrollo Territorial “Siempre con la Gente” Línea estratégica 3. Desarrollo Sostenible, Programa: Ecosistemas, Proyecto: Adquisición y mantenimiento de áreas estratégicas ambientales, para la conservación del recurso hídrico en el municipio de La Estrella.

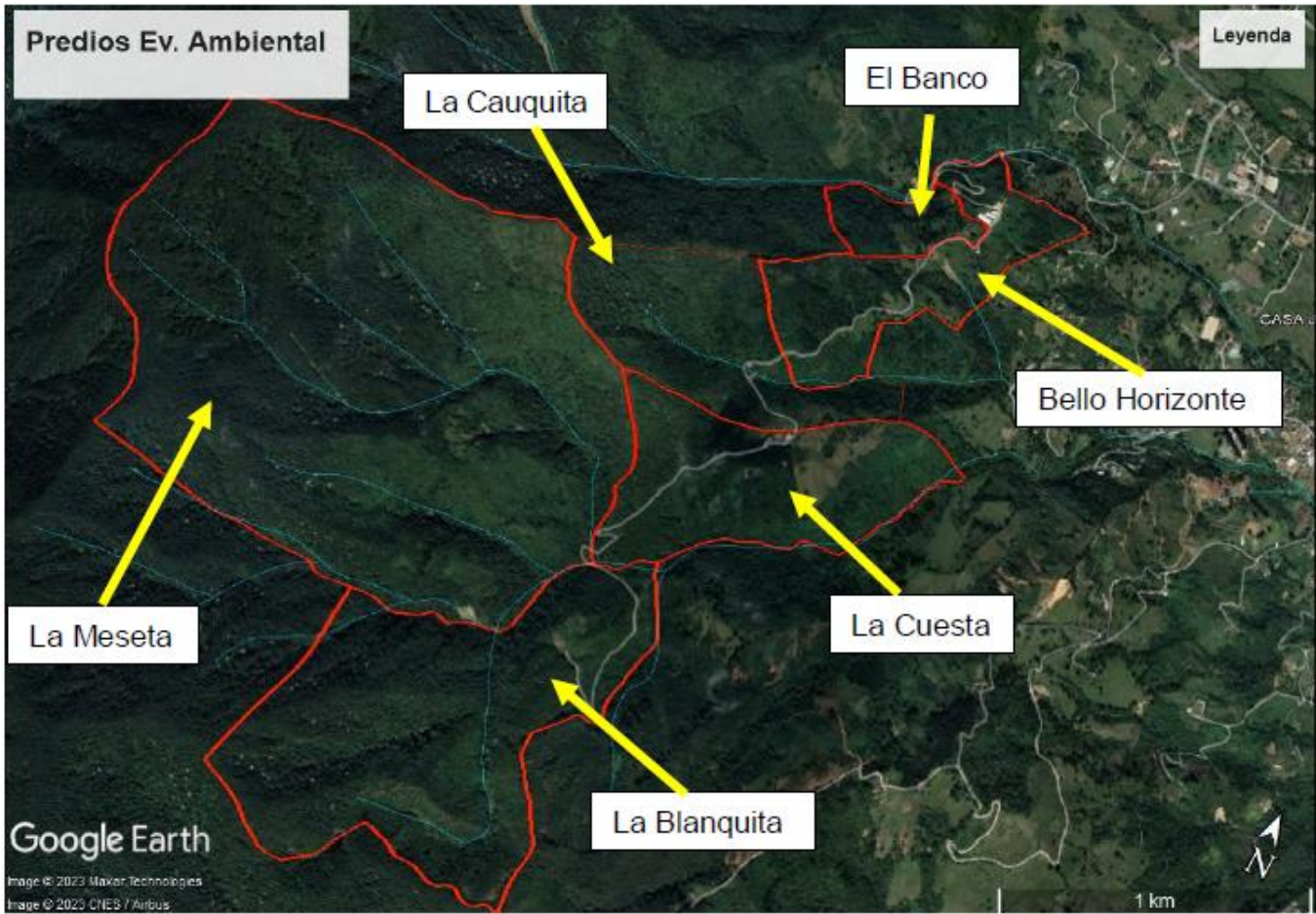


Ilustración 1. Identificación de los predios con evaluación ambiental por Corantioquia

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

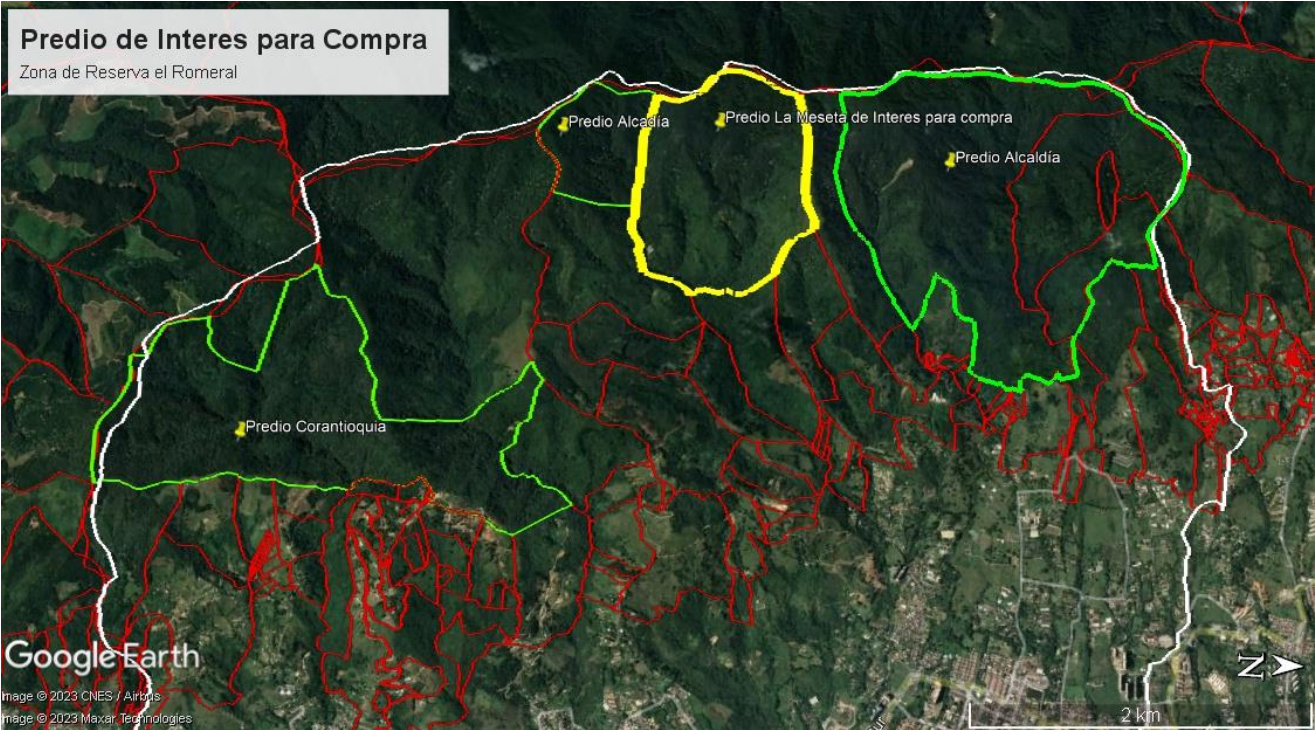


Ilustración 2. Identificación del predio de mayor interés de compra para el municipio.

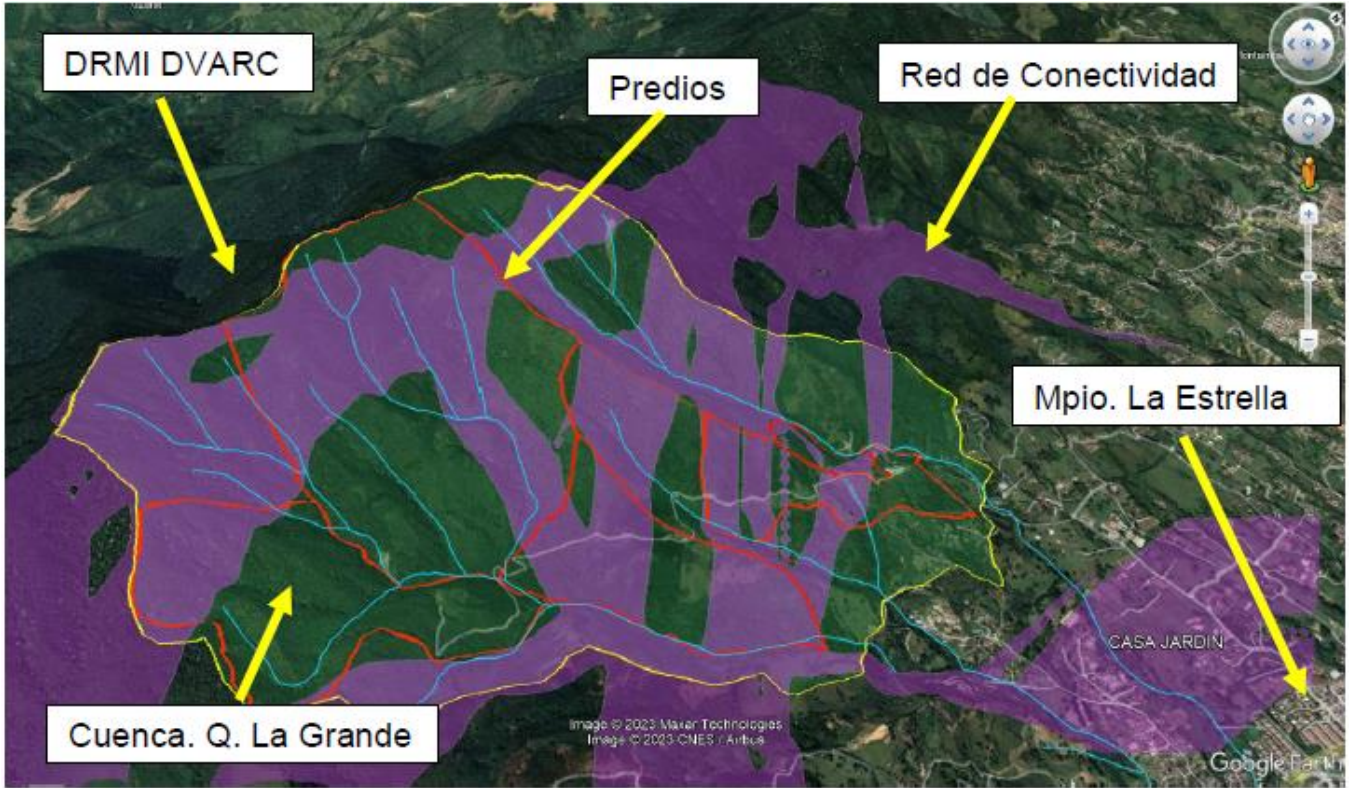


Ilustración 3. Ubicación de los predios objeto de la evaluación ambiental. Fuente: Informe evaluación Corantioquia.

Después de evaluar los predios, se realiza un pequeño análisis de los predios de mayor interés de compra para el municipio ya que permiten fortalecer la conectividad ecológica de toda la

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

zona de reserva, y conforme a la ubicación estratégica que se tiene con los predios que son propiedad del Municipio de La Estrella y de la Autoridad Ambiental Corantioquia, adicionalmente en el predio denominado la Meseta se encuentran los tributarios de las fuentes hídricas la Quebrada Grande y la Quebrada la Chocha, por esta razón se determina que el predio para continuar para realizar avalúo es el predio la Meseta.

DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR.

OBJETO: Realizar el avalúo comercial del siguiente bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. **001-67819** ubicado en el municipio de La Estrella, para dar cumplimiento a lo establecido en el Ley 99 de 1993.

ALCANCE: El inmueble objeto de avalúo se relaciona a continuación.

MATRICULA INMOBILIARIA	CEDULA CATASTRAL	DIRECCION	AREA LOTE	AREA CONSTRUIDA
001-67819	3802001000001200001	Sin Dirección	122,1459ha	47,15 m2

La información suministrada se encuentra en metros cuadrados (m2) y el área del lote en hectáreas.

Área lote: Área total del lote según ficha catastral y Certificación de áreas
Área Construida: Área construida según ficha catastral y Certificación de áreas

Además de lo relacionado más adelante en el acápite de las *especificaciones técnicas exigidas*, el contratista que se contrate deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- 1) Garantizar el cumplimiento del objeto del contrato por su cuenta y riesgo, asumiendo enteramente los costos que genere la perfecta y total ejecución del objeto contractual.
- 2) Mantener comunicación con el Municipio a fin de recibir orientaciones y evaluar el proceso ejecutado.
- 3) Utilizar para la ejecución del contrato, bienes de origen legal, de óptima calidad y que cumplan con la normativa vigente, de acuerdo con lo plasmado en su propuesta.
- 4) Todas las demás que se deriven del objeto contractual y que sean necesarios para ejecutarlo en su integridad.

Además, el Contratista deberá mantenerse a paz y salvo con los pagos de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, quedando autorizado expresamente el Municipio a descontar de los valores adeudados al contratista todos los valores que este le deba al mencionado sistema, y a dar trámite al pago subsiguiente.

Condiciones técnicas exigidas.

1. CODIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO

El avalúo comercial ha suministrar debe contar con las siguientes especificaciones mínimas y contar con la codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas – UNSPSC así:

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

GRUPO	SEGMENT O	FAMILI A	CLAS E	PRODUCT O	CODIG O UNSPS C
Servicios de avalúo de inmuebles	80	13	18	02	80131802

2. REQUISITOS GENERALES

- a. El avalúo debe prepararse de forma imparcial y por escrito, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
- b. El avalúo debe contener toda la información que permita concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
- c. Los índices que se llegaran a utilizar para determinar el valor del bien deberá provenir de fuentes fidedignas que se darán a conocer.
- d. El avalúo técnico a realizar debe ser elaborado por un método reconocido teniendo en cuenta las Resoluciones 898 del 2014, 1044 de 2014 y la 316 de 2015 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi a partir del cual establezca: 1) El valor de realización o 2) Su equivalente valor comercial o valor razonable. 3) El lucro cesante y daño emergente (en caso de establecimientos de comercio o bienes arrendados).
- e. El avalúo técnico debe ser ejecutado por un perito evaluador profesional debidamente acreditado ante el Registro Nacional de Avaluadores (RNA) o demostrando su calidad de evaluador mediante la presentación de certificado de evaluación de competencias laborales vigente expedido por el SENA, o por una entidad cuyo objeto principal sea la evaluación de evaluadores y no realice avalúos corporativos o de otra índole, o por un organismo de certificación de personas acreditado por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia.
- f. El proponente debe acreditar, estar registrado como miembro activo que ejerce la profesión o actividad de evaluador de una lonja de propiedad raíz. Para el efecto deberá presentar certificación expedida por ésta en la que conste que es miembro activo de la misma, la cual deberá estar domiciliada en el Departamento de Antioquia. Dicha certificación deberá encontrarse dentro de los 30 días anteriores al cierre del proceso.
- g. (ONAC) bajo la norma ISO 17024, conforme a lo establecido en el Decreto 458 de 2016.

3. ACTIVIDADES PRINCIPALES

- a. Realizar una visita técnica al inmueble objeto del avalúo.
- b. Elaboración de registro fotográfico que identifique el predio y las mejoras objeto del avalúo.
- c. Se debe entregar adicionalmente una memoria explicativa que incluya: -Fecha de inspección- objeto del avalúo –Dirección – nomenclatura – Propietario – Clase de inmuebles (terrenos o construcciones) – Estratificación socioeconómica del inmueble – Localización de los bienes (Urbanización, edificio, sector, barrio, etc.) – Descripción de los datos urbanísticos del sector (delimitación, usos predominantes,

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

tipo de edificación, vías de acceso, redes de servicios público, transporte público, amueblamiento, actividad edificadora, etc.) Descripción de las características de la propiedad incluyendo la edad estimada del inmueble.

- d. Analizar e indicar a la luz del PBOT vigente para el municipio, si cuando se requiera adquirir solo un porcentaje del inmueble, en el porcentaje restante se puede construir una unidad habitacional.
- e. Actualización de planos de localización con identificación de áreas construidas y áreas libres soportadas con carta catastral, área del lote si se requiere, a criterio del interventor designado.
- f. Determinación del lucro cesante futuro y/o daño emergente a raíz de la venta del inmueble, en caso de que en este funcione un establecimiento de comercio o esté vigente un contrato de arrendamiento.
- g. Determinación de indemnizaciones, en caso de que apliquen.
- h. Realizar una entrega parcial a los 20 días de inicio de ejecución del contrato, en donde se evidencie un avance del 50 % del avalúo a efectuar.

4. CONTENIDO DE LOS AVALÚOS. Realizado el avalúo técnico del inmueble, el contratista entregará al Municipio de La Estrella el informe que debe contener como mínimo la siguiente información:

- a. El tipo de avalúo realizado y justificación del porque es el apropiado para el propósito pretendido.
- b. La metodología utilizada para el cálculo
- c. Identificación y descripción del bien avaluado.
- d. La vigencia del avalúo
- e. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen para las estimaciones y sus fuentes
- f. Análisis de oferta y demanda.
- g. Cuadro con la memoria de los cálculos realizados (fórmulas, valores y resultados obtenidos).
- h. Estimaciones sobre valorización.
- i. Valor resultante del avalúo.
- j. Lucro cesante futuro a raíz y/o daño emergente de la venta del inmueble, en caso de que en este funcione un establecimiento de comercio o esté vigente un contrato de arrendamiento.
- k. Indicar a la luz del PBOT vigente para el municipio, si cuando se requiera adquirir solo un porcentaje del inmueble, en el porcentaje restante se puede construir una unidad habitacional.
- l. Adelantar las correcciones o verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad realizado por la secretaría de la entidad competente para el efecto.
- m. Porcentaje de adquisición
- n. Análisis de títulos y aspectos legales que incluya: de Opinión sobre los títulos de propiedad (escrituras, folios de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, etc.)
 - Observaciones sobre gravámenes, embargos, invasiones, procesos de pertenencia, usufructos, censos, afectaciones del uso originadas en decisiones de carácter municipal y opinión legal sobre cualquier otra restricción en el uso, goce, disposición de dominio, hipotecas y sobre los bienes cuya transferencia de dominio se haya hecho a través de dación de pagos. El avalúo de los inmuebles se efectuará de acuerdo a la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1988, Ley 1673 de 2013, Decreto 458 de 2016, los requisitos de los avalúos para efectos contables en la Circular Externa 060 de 2005

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

expedida por la Contaduría General de la Nación y los parámetros establecidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC en la Resolución 620 de 2008 y demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de las actividades anteriormente descritas estarán a cargo del contratista.

5. INFORME TÉCNICO INDIVIDUAL DEL AVALÚO. Deberá elaborarse con base en los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y demás normatividad legal vigente, firmado en formato por el representante legal de la firma evaluadora consignando entre otros aspectos los siguientes:

- a. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- b. Identificación y descripción del bien avaluado, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- c. Uso del inmueble
- d. Valor de reposición
- e. Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.
- f. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para hacer los cálculos.
- g. El valor resultante del avalúo
- h. Lucro cesante futuro a raíz de la venta del inmueble, en caso de que en este funcione un establecimiento de comercio o esté vigente un contrato de arrendamiento.
- i. Indicar a la luz del PBOT vigente para el municipio, si cuando se requiera adquirir solo un porcentaje del inmueble, en el porcentaje restante se puede construir una unidad habitacional.
- j. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- k. La identificación de la persona que realiza el avalúo y su acreditación en la forma dispuesta por la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016.
- l. Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos.
- m. Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico previsto por el IGAC.
- n. 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.
- o. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- p. Si la metodología del avalúo utiliza índices se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

Experiencia.

El oferente deberá presentar utilizando el esquema incluido como Anexo No. 5 en su propuesta, un cuadro resumen de su experiencia. Cada uno de los contratos relacionados deberá estar debidamente certificado por la entidad o persona contratante, señalando para cada contrato la información que constata las siguientes condiciones:

Contratos de igual o similar objeto al del presente proceso de contratación.

El proponente deberá acreditar experiencia en mínimo 2 certificaciones de contratos

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

ejecutados con personas naturales o entidades públicas o privadas y que el valor de cada uno sea igual o superior al presupuesto oficial.

En caso de consorcio o unión temporal se tendrá en cuenta la sumatoria del porcentaje de participación de los integrantes.

El proponente debe acreditar, estar registrado como miembro activo que ejerce la profesión o actividad de evaluador de una lonja de propiedad raíz. Para el efecto deberá presentar certificación expedida por ésta en la que conste que es miembro activo de la misma, la cual deberá estar domiciliada en el Departamento de Antioquia. Dicha certificación deberá encontrarse dentro de los 30 días anteriores al cierre del proceso.

Equipo de trabajo

COORDINADOR (1): Profesional, con registro de evaluador vigente no superior a un mes, Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), por medio de una Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores (E.R.A), que cuente con las 13 categorías del RAA, experiencia como coordinador de avalúos corporativos, con mínimo ocho (5) años de experiencia, cuente con diplomado en avalúos rurales, urbanos, derecho inmobiliario e interventoría de obras y proyectos civiles; también debe contar con estudios especializados.

AVALUADOR (1): Técnico en avalúos, con registro de evaluador vigente no superior a un mes, Registro Abierto de Avaluadores (R.A.A), por medio de una Entidad Reconocida de Autorregulación de Avaluadores (E.R.A), que cuente con las 13 categorías del RAA, con mínimo dos (2) años de experiencia en avalúos de bienes inmuebles urbanos y rurales, debidamente acreditada, cuente con diplomado en avalúos rurales, urbanos, derecho inmobiliario e interventoría de obras y proyectos civiles.

Lugar de ejecución

Municipio de La Estrella

TIPO DE CONTRATO

Servicios.

VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

La suscrita Secretaria de Servicios Administrativos del municipio de La Estrella estimo el *presupuesto oficial* con base en el análisis del sector, el cual se fija en la suma VEINTITRES MILLONES TRESCIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$23.306.655) IVA incluido.

Para dicha estimación, se tuvo en cuenta el estudio del sector y de manera específica cotizaciones presentadas por personas jurídicas que prestan este tipo de servicio, así:

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

Cotizaciones	Valor/IVA incluido
Empresa 1	10.710.000
Empresa 2	41.650.000
Empresa 3	28.381500

PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Se establece como plazo de ejecución del contrato treinta (30) días, contados a partir de la puesta en ejecución en la plataforma Secop II, previa aprobación de las garantías pactadas.

ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

Índice	Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y, cómo ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad Estrella Código: Fecha de Aprobación:	Versión: ¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados ESTUDIO PREVIO	Impacto después del tratamiento				¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Fecha estimada en que se completa el tratamiento	Monitoreo y revisión	
													Probabilidad	Impacto	Calificación	Calificación total					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo operacional	Riesgo asociado al cumplimiento del contrato	No satisfacción de la necesidad de la entidad	1	5	6	Transferir el riesgo	Contratista	Transferir el riesgo a través de las garantías previstas en el proceso/Garantía de cumplimiento	1	2	3	3	No	Interventor	Julio 2023	Septiembre 2023	Acta de interventoría,	Mensualmente

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO		
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:	

2	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo operativo	Riesgo relacionado con el incumplimiento de las especificaciones técnicas y características de los bienes	No satisfacción de la necesidad de la entidad	2	4	6	Transferir el riesgo	Contratista	Transferir el riesgo a través de las garantías previstas en el proceso/ Garantía de calidad de los servicios	2	2	4	4	No	Interventor	Julio 2023	Septiembre 2023	Acta de interventoría,	Mensualmente
3	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo operativo	Riesgo asociado con el no pago de salarios, prestaciones sociales y parafiscales a los trabajadores e indemnizaciones al personal contratado para ejecutar el contrato	Acciones judiciales contra el Municipio	2	2	4	Transferir el riesgo	Contratista	Transferir el riesgo a través de las garantías previstas en el proceso/ Garantía de pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	2	2	4	4	No	Interventor y/o secretaria de hacienda	Julio 2023	Septiembre 2023	Acta de interventoría,	Mensualmente
4	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo operativo	Riesgo asociado al cumplimiento del contrato	No satisfacción de la necesidad de la entidad	1	5	6	Reducir la probabilidad de ocurrencia del evento	Contratista	Responsabilidad civil frente a terceros	1	2	3	3	No	Supervisor	Julio 2023	Septiembre 2023	Acta de interventoría,	Mensualmente

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

De acuerdo con la distribución anterior, no procederán reclamaciones el contratista, basadas en la ocurrencia de alguno de los riesgos asumidos por él, y en consecuencia, el municipio de La Estrella no hará ningún reconocimiento, ni ofrecerá garantía alguna que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de alguno de estos riesgos, salvo que dicho reconocimiento o garantía se encuentren expresamente pactados en el contrato.

Garantías que el Municipio contempla exigir en el proceso de Contratación

El contratista podrá optar entre alguno de los siguientes mecanismos de cobertura: Póliza de Seguros, Patrimonio Autónomo y Garantía Bancaria.

El municipio de La Estrella verificará el cumplimiento de los requisitos del mecanismo empleado de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y en todo caso deberá contener las siguientes coberturas:

Escoger las que apliquen de acuerdo con los riesgos establecidos

CUMPLIMIENTO. El valor de esta garantía será equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato. El contratista deberá otorgarla con una vigencia igual al plazo del contrato garantizado y cuatro (4) meses más.

CALIDAD DEL SERVICIO. El valor de esta garantía será del diez por ciento (10%) del valor total del contrato y su vigencia será la del contrato y cuatro (4) meses más.

PAGO DE SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES. El valor de esta garantía será equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato y deberá extenderse por el plazo del contrato y tres (3) años más.

RESPONSABILIDAD EXTRA CONTRACTUAL. El valor asegurado en las pólizas que amparan la responsabilidad extracontractual que se pudiera llegar a atribuir a la administración con ocasión de las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas por la suma de doscientos salarios mínimos mensuales legales vigentes (200 SMLMV). La vigencia de esta garantía se otorgará por todo el período de ejecución del contrato.

Modalidad de selección

La Ley 1474 de 2011 en el artículo 94 establece la contratación de mínima cuantía, que es aquella cuyo valor no excede al 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad, independiente de su objeto y el Capítulo 2, Sección 1, Subsección 5 del Decreto 1082 de 2015 reglamenta el tema.

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN

La Ley 1474 de 2011 en el artículo 94 establece que, si el valor de la contratación no excede el 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad, independiente de su objeto la modalidad de contratación será la mínima cuantía. De igual forma el Decreto 1082 de 2015 reglamento el tema en el artículo 2.2.1.2.1.5.1.

Son criterios de selección:

Experiencia: Que deberá acreditar el oferente, para ello deberá acreditarse a lo sumo dos (2) certificaciones de haber ejecutado contratos de igual o similar naturaleza y alcance y que el valor sea igual o superior al del presupuesto oficial.

Idoneidad: Que se verificará a través del correspondiente certificado donde acredite, estar registrado como miembro activo que ejerce la profesión o actividad de evaluador de una lonja de propiedad raíz. Para el efecto deberá presentar certificación expedida por ésta en la que conste que es miembro activo de la misma, la cual deberá estar domiciliada en el Departamento de Antioquia. Dicha certificación deberá encontrarse dentro de los 30 días anteriores al cierre del proceso.

Supervisión

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 80 de 1993 y lo indicado en la Ley 1474 de 2011, teniendo en cuenta el tipo y extensión del contrato, el municipio de La Estrella realizará directamente la supervisión del contrato, la cual estará a cargo de la SECRETARIA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS, la cual velará por el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

Apropiación presupuestal.

El Municipio de La Estrella cubrirá los costos de la contratación a realizar mediante el rubro presupuestal 2.1.2.02.02.007.10.01.0-101 denominado “SERVICIOS FINANCIEROS Y SERVICIOS CONEXOS; SERVICIOS INMOBILIARIOS Y SERVICIOS DE LEASIGN”, según Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 2004 del 11 de julio de 2023, expedido por la Secretaría de Hacienda.

Análisis del sector.

En aplicación del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 del 26 de mayo de 2015, el Municipio de La Estrella-Antioquia realiza el siguiente análisis del sector para conocer el sector relativo al objeto del proceso de contratación. Es importante mencionar que se pretende adelantar un proceso de mínima cuantía, debido al valor del proyecto, el cual según el presupuesto oficial suma de veintitrés millones trescientos seis mil seiscientos cincuenta y cinco pesos ml... (\$23.306.655.oo).

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

Se realizó consulta de precios en AVALBIENES, LONJA Y PROYECTOS Y VALORACIONES SAS.

Cotizaciones	Valor/IVA incluido
Empresa 1	10.710.000
Empresa 2	41.650.000
Empresa 3	28.381.500

Adquisiciones previas de la entidad.

De acuerdo con la información registrada en el SECOP, existe un referente para el tipo de suministro prestado en la localidad del municipio de La Estrella.

Objeto	Contratista	Año	Valor
Valoración de los bienes inmuebles de propiedad del municipio de La Estrella.	SICO (Sistema de Ingeniería para la consultoría y la construcción S.A)	2012	\$100,000,000
Valoración de los bienes inmuebles de propiedad del municipio de La Estrella.	La Estrella Promotora de Proyectos	2016	\$170.000.000
Realizar el avalúo comercial del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 001-75674 ubicado en el Municipio de La Estrella	La lonja S.A.S	2018	\$789.800
Realizar el avalúo comercial de 12 bienes inmuebles ubicados en el municipio de la estrella	Proyectos y Valoraciones S.A.S	2018	\$15.513.387
Realizar el avalúo comercial de los bienes inmuebles identificados con las matrículas inmobiliarias No 001-1377218 y 001-1102338 cumpliendo con los requisitos establecidos para tales efectos por parte de la legislación vigente.	Corporación de Avalúos y Bienes – Avalúos Corporación Urbanos y Rurales, Avalbienes	2020	\$2.844.100
Avalúo comercial de los siguientes bienes inmueble identificado con matrículas inmobiliarias 001-499448, 001-262101, 001-151423, 001-455836, 001-1263604, 001-238441 ubicado en el municipio de La Estrella, para dar cumplimiento al acuerdo	Corporación de Avalúos y Bienes – Avalúos Corporación Urbanos y Rurales, Avalbienes	2021	\$4.926.600

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO		
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:	

municipal 011 del 14 de septiembre de 2020			
Realizar el avalúo comercial de los siguientes bienes inmueble identificado con matrículas inmobiliarias 001-692861, 001-788829, 001-928217, 001-581118, 001-389246, 001-648708, 001-648709, 001-648710, 001-443390, 001-413047, 001-737061, 001-737062, 001-737063, 001-657717, 001-737060, 001-320883, 001-152370, 001-340466, 001-337613, 001-437241, 001-437242, 001-437243, 001-793770, 001-630138, 001-630139, 001-630140 ubicado en el municipio de la estrella sector el pedrero, para dar cumplimiento a los acuerdos municipales 019 del 25 de noviembre de 2020, 005 del 14 de julio 2021 y 014 del 29 de octubre 2021	Proyectos y Valoraciones S.A.S	2022	\$39.190.000

Histórico de compras o adquisiciones de otras entidades Estatales.

Para desarrollar el presente aspecto fue necesario consultar la página de Sistema Electrónico de Contratación Pública para identificar los procesos que tienen relación directa con el objeto de que se desarrolla en el actual estudio, es decir procesos de contratación con objetos similares. Es así como se encontraron los siguientes procesos:

Objeto	Contratista	Año	Valor
Prestar los servicios profesionales y de apoyo a la gestión para realizar el avalúo comercial de predio ubicado en la carrera 4 N° 5 - 51 e identificado con código catastral 15187010000130001000 y matricula inmobiliaria 070-36502 ubicado en el municipio de Chivatá - Boyacá.	OSCAR ALFONSO PICARÓN CANO	2020	2.500.000

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO		
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:	

Prestación de servicios profesionales para analizar, cruzar la información jurídica y geográfica suministrada por el Municipio de Envigado con la base de datos de la Dirección de Sistemas de Información y Catastro, con el objetivo de depurar inconsistencias y garantizar los datos que permitan generar un avalúo actualizado, información física y jurídica real de los predios	LEYDY JOHANA ARANGO GARCIA	2019	7.596.846
Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la adquisición y determinar el valor comercial de predios del municipio de Madrid Cundinamarca.	Elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles para la adquisición y determinar el valor comercial de predios del municipio de Madrid Cundinamarca	2017	100.000.000
Elaboración de los avalúos comerciales y dictámenes periciales de los bienes inmuebles rurales y urbanos propiedad del ICBF ubicados en todo el territorio nacional y los que requiera para el cumplimiento de sus funciones o los que se requieran para el apoyo a la gestión administrativa.	Consortio Avalúos ICBF 2017	2017	600.000.000
Prestación de servicios profesionales para actualización del valor razonable, o valor comercial de los bienes inmuebles propiedad del municipio de Ansermanuevo (v) y unos por tomar en arrendamiento, consistente en: a) determinación del valor razonable o comercial presente de cada uno de los bienes inmuebles propiedad del municipio, contenidos en nuestro avalúo av 110347 de mayo de 2.011, en desarrollo del contrato N° 020 de 2.011. B) determinación del valor razonable o comercial presente de cada uno de los bienes inmuebles propiedad del municipio, adquiridos con posterioridad al mencionado avalúo, a partir de mayo de 2.011 y c). Determinar el valor de renta de 4 inmuebles que van a ser tomados en el corto plazo en calidad de arriendo por parte de la administración municipal.	Andrés Tiberio Neira Colmenares	2016	7.500.000

Análisis de la oferta

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

Gracias a los acuerdos comerciales que ha suscrito Colombia, el país se ha convertido en un centro de producción, distribución de productos y servicios, redes de exportaciones para mercados internacionales. Adicionalmente, Colombia cuenta con costos competitivos, un mercado interno atractivo, mano de obra calificada para proveer los servicios requeridos, la empresa deberá estar legalmente constituida y cumplir con lo siguiente:

- Cotizar al Sistema General de Seguridad Social en Salud
- Deberán asumir el costo del transporte

En consecuencia, todo lo anterior se debe incluir dentro del valor de los bienes.

Forma de contratar

El régimen jurídico aplicable al presente proceso de selección, el cual comprende las etapas precontractual, contractual y pos contractual, es el previsto en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública – Ley 80 de 1993 y Ley 1150 de 2007 el Decreto Reglamentario No 1082 de 2015. Las leyes civiles, comerciales y demás normas que adicionen, complementen o regulen la materia. Así como la Ley 1474 de 2011 y los Decretos reglamentarios.

Por el presupuesto la modalidad de selección del presente proceso será la contemplada en el numeral 5 del artículo 2° de la ley 1150 de 2007.

La Entidad acudirá a la modalidad de selección de mínima cuantía, prevista en el decreto 1082 de 2015.

El pago o desembolso del valor se hará así

El municipio de La Estrella realizará un pago total, una vez se cuente con la entrega del avalúo comercial. Este pago se formalizará una vez se tenga el visto bueno por parte de la supervisión a cargo de la SECRETARIA DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS quien verificarán también el cumplimiento de otras obligaciones como es el pago al sistema general de seguridad social en salud.

Acuerdos comerciales en materia de contratación pública

El presente proceso (NO) está cobijado por un Acuerdo Internacional o un Tratado de Libre Comercio vigente para el Estado Colombiano. SE TRATA DE CONTRATACIÓN BAJO LA MODALIDAD DE MÍNIMA CUANTÍA

MULTAS

En caso de que el CONTRATISTA incurra en mora o deficiencia o faltare al

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

cumplimiento de alguna (s) de las obligaciones contraídas por el presente CONTRATO, EL municipio de La Estrella podrá imponer multas sucesivas, que serán proporcionales al valor total del CONTRATO y a los perjuicios que él sufra sin exceder del cinco por ciento (5%) del valor total del mismo, cada vez que se impongan.

MIPYMES

El municipio de La Estrella debe limitar la convocatoria del Proceso de Contratación a MIPYMES, en la modalidad de licitación pública, selección abreviada y concurso de méritos cuando el valor del Proceso de Contratación es menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; y en este caso se encuentra que el proceso de selección (NO) puede ser limitada a MIPYMES.

RIESGOS QUE PUEDEN AFECTAR EL CONTRATO

El riesgo que interesa en materia de contratación es un acontecimiento incierto, aleatorio, fortuito que además tiene contenido económico y debe ser concreto para efectos de su reconocimiento.

TIPOS DE RIESGOS

- Riesgos Económicos: Son los derivados del comportamiento del mercado, tales como la fluctuación de los precios de los insumos, desabastecimiento y especulación de los mismos, entre otros.
- Riesgos Sociales o Políticos: Son los derivados de los cambios de las políticas gubernamentales y de cambios en las condiciones sociales que tengan impacto en la ejecución del contrato.
- Riesgos Operacionales: Son los asociados a la operatividad del contrato, tales como la suficiencia del presupuesto oficial, del plazo o los derivados de procesos, procedimientos, parámetros, sistemas de información y tecnológicos, equipos humanos o técnicos inadecuados o insuficientes.
- Riesgos Financieros: Es (i) el riesgo de consecución de financiación o riesgo de liquidez para obtener recursos para cumplir con el objeto del contrato, y (ii) el riesgo de las condiciones financieras establecidas para la obtención de los recursos, tales como plazos, tasas, garantías, contragarantías, y refinanciaciones entre otros.
- Riesgos Regulatorios: Derivados de cambios regulatorios o reglamentarios que

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

afecten la ecuación económica del contrato.

- Riesgos de la Naturaleza: Son los eventos naturales previsibles en los cuales no hay intervención humana que puedan tener impacto en la ejecución del contrato, por ejemplo los temblores, inundaciones, lluvias, sequias, entre otros.
- Riesgos Ambientales: Son los derivados de las obligaciones legales o reglamentarias de carácter ambiental, así como de las licencias, planes de manejo o de permisos y autorizaciones ambientales, incluyendo tasas retributivas y compensatorias, obligaciones de mitigación, tareas de monitoreo y control, entre otras. Ç
- Riesgos Tecnológicos: Son los derivados de fallas en los sistemas de comunicación de voz y de datos, suspensión de servicios públicos, nuevos desarrollos tecnológicos o estándares que deben ser tenidos en cuenta para la ejecución del contrato, obsolescencia tecnológica.
- Retraso en la entrega de los servicios: Son los derivados de la entrega en fecha posterior a la estipulada en el contrato.
- Incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del contratista seleccionado: Son las derivadas del incumplimiento de cualquier obligación adquirida con la suscripción del contrato.
- Otros Riesgos ¿Cuáles?: En caso de requerir un riesgo adicional a los preestablecidos, redactar su definición.

DEFINICIÓN DE IMPACTO

El impacto está compuesto por los efectos a mediano y largo plazo que tiene un contrato para el municipio y para el entorno, sean estos efectos o consecuencias deseadas (planificadas) o sean no deseadas.

La evaluación de impacto tiene por objeto determinar si el contrato produjo los efectos deseados y si esos efectos son atribuibles al contratista o al municipio, la evaluación de impacto también permite examinar consecuencias no previstas, ya sean positivas o negativas.

(Marque con una X los riesgos que apliquen para la presente contratación, en la probabilidad e impacto. En la asignación deberá escribir el porcentaje que corresponda al contratista o al Municipio como contratante).

Con el fin de prevenir posibles incumplimientos se podrán establecer multas para

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

apremiar el cumplimiento, así mismo se considera pertinente establecer la cláusula penal como sanción y estimación anticipada de perjuicios por el incumplimiento de las obligaciones contractuales. Finalmente, en caso de que se materialice un riesgo, para mitigar el impacto o consecuencias de éste, se considera pertinente la implementación de los mecanismos de cobertura establecidos en la ley.

Marque con una X si aplica o no la forma de mitigar los riesgos para la presente contratación

FORMA DE MITIGAR LOS RIESGOS	APLICA	
	SI	NO
Aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones y bienes y/o servicios del contrato	X	
Revisar procesos	X	
Establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos	x	
Especificar estándares de los bienes y servicios	X	
Hacer pruebas e inspecciones de los bienes y servicios	X	
Establecer sistemas de acreditación profesional	x	
Incluir declaraciones y garantías del contratista	X	
Administrar la relación entre proveedores y compradores		X
supervisión de la ejecución del contrato	X	
Comunicación permanente con el contratista con el fin de recordar sus obligaciones	X	
Articulado de la minuta del contrato donde se establecen cláusulas sancionatorias y de terminación del acuerdo de voluntades y cumplimiento de las garantías exigidas	X	

FIRMADO ELETRÓNICAMENTE A TRAVES DE LA PLATAFORMA SECOP II

**PILAR ASTRID POSADA
JIMÉNEZ**
Secretaria de Servicios
Administrativos

Proyectó: Paula Tabares Moreno- Ana Montoya Ramos	
Revisó – Aprobó:	

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación:

 Municipio de La Estrella	ESTUDIO PREVIO	
Código:	Versión:	Fecha de Aprobación: