

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: 18-07-2023 20230353

CIUDAD: PEREIRA

DEPENDENCIA SOLICITANTE: SUBDIRECCION DE CATASTRO

1. DESCRIPCIÓN 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 para adelantar un proceso de selección y la consecuente celebración del contrato requerido, conforme lo establece el numeral 7 del artículo 25 de la ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015.

La necesidad de la contratación para la Subdirección Catastral surge desde el momento en que el Área Metropolitana Centro Occidente adquiere la Delegación Catastral, el 1 de noviembre de 2017, a través del Convenio Interadministrativo No. 4921 celebrado con el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" - IGAC, cuyo objeto era: *"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"*. El 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 y por lo tanto era necesario realizar una fase previa a la asunción de competencias catastrales por parte de ésta, denominada *"Fase de Alistamiento"*, en la cual las partes del Convenio realizarían las actividades encaminadas a planificar y desarrollar 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 (el cual 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.

En este orden de ideas, la fase de ejecución de la competencia catastral en el Área Metropolitana Centro Occidente inicia bajo las directrices de la ley 1955 de 2019 y el acto administrativo de habilitación expedido por el IGAC mediante 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"*.

Como compromiso derivado de la Habilidad como gestor catastral 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, como mínimo en los municipios que integran al gestor catastral.

El AMCO como gestor catastral, debe dar estricto cumplimiento a la normatividad que regula el servicio público catastral, so pena de ser acreedor a las sanciones previstas en el artículo 82 de la ley 1955 de 2019 o aquellas normas que la modifiquen, reemplacen o complementen.

El Decreto Nacional 148 de 2020, expedido por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística – DANE, estableció en el artículo 2.2.2.1.6, Las siguientes obligaciones generales de los gestores catastrales: a) Prestar el servicio en forma continua y eficiente, garantizando los recursos físicos, tecnológicos y organizacionales para la prestación óptima del servicio público catastral; b) Prestar el servicio público catastral en los municipios para las cuales sea contratado; c) Garantizar la calidad, veracidad e integridad de la información catastral, en sus componentes físico, jurídico y económico, sin perjuicio de las competencias asignadas a la Agencia Nacional de Tierras (ANT); d) Suministrar permanentemente la información catastral en el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC), de manera oportuna, completa, precisa y confiable conforme a los mecanismos definidos por la autoridad reguladora; e) Garantizar la actualización permanente de la base catastral y la interoperabilidad de la información que se genere con el Sistema Nacional de Información Catastral (SINIC) o la herramienta tecnológica que haga sus veces; f) Informar a través del SINIC al IGAC y a la SNR el inicio de sus actividades y modificaciones en su área de operación para que esas autoridades puedan cumplir sus funciones; g) Dar cumplimiento al plan con que se habilitó para ejercer el servicio público; h) Cumplir con la normatividad que regula la prestación del servicio; i) Verificar los requisitos de idoneidad de los operadores catastrales de conformidad con lo señalado por el Gobierno nacional; j) Reportar a través del SINIC, los operadores catastrales con los cuales contrate actividades que sirvan de insumo para adelantar los procesos de formación, actualización y conservación catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados; k) Las demás previstas en el decreto y las normas concordantes y complementarias.

Que el Decreto 148 de 2020 en el artículo 2.2.2.2.2 define que la gestión catastral comprende los procesos de formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos de enfoque multipropósito. El **proceso de conservación catastral**, “es el conjunto de acciones tendientes a mantener vigente la base catastral de forma permanente, mediante la incorporación de los cambios que sufra la información de un bien inmueble. La conservación catastral podrá realizarse a solicitud de parte o de oficio”. El proceso de **actualización catastral** es el conjunto de actividades destinadas a identificar, incorporar, o rectificar los cambios o inconsistencias de la información catastral durante un periodo determinado.

Haciéndose necesario, para efectos de cumplir con lo preceptuado en la ley 1955 de 2019, Decreto 148 de 2020 y la Resolución 1149 de 2021, la contratación de personal idóneo, y con experiencia para adelantar actividades relacionados con los procesos de la gestión catastral y los procedimientos del enfoque multipropósito.

El componente económico es fundamental en los procesos de actualización, ya que se determina el valor del avalúo catastral obtenido mediante investigación y análisis de la dinámica de mercado inmobiliario para llegar a los valores comerciales masiva y puntualmente para posteriormente llegar a los valores catastrales. En el componente económico para los diferentes procesos de actualización adelantados por el Gestor Catastral, se utilizaron diferentes metodologías que involucran zonas homogéneas, modelos econométricos por avalúo integral y capitalizaciones y avalúos para predios con características especiales para la totalidad de los predios que fueron objeto de actualización, todo bajo los criterios establecidos en el Decreto 148 de 2020.

Sobre los diferentes procesos de valoración masiva que el operador catastral UAECD adelantó por los métodos

masivos y puntuales en los procesos de actualización, en donde se segmentaron 4 grupos de predios por sus características similares y predios especiales, para llegar a los valores comerciales de los predios, además de las tablas de valores unitarios por tipos de construcción generadas, el gestor debe hacer procesos de control de calidad de la información y del modelo de datos donde se valide que el atributo del avalúo cumple con los criterios de calidad de la resolución IGAC 388 de 2020; estas labores de validación y control de calidad de la información de la base de datos catastral actualizada para inicios del 2022 son necesarias en virtud del momento de entrega de los productos de las actualizaciones por parte del Operador.

Teniendo en cuenta las múltiples metodologías que se adoptaron en el proceso de actualización, y que para predios con destinos específicos se optó por métodos estadísticos y econométricos, se requiere un profesional con la experiencia y formación necesaria para apoyar al área de actualización en lo relacionado con el componente económico para predios con solicitud de revisión de avalúo (parte) en donde se requiere hacer una revisión más detallada de los criterios de liquidación del avalúo catastral para los predios objeto de solicitud, que incluya el método de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas, avalúos por los diferentes métodos descritos en la resolución 620 de 2008 y modelos econométricos.

Adicionalmente se requiere que el profesional vinculado con la entidad, tenga la formación y experiencia para calificar los avalúos comerciales que se presenten con las solicitudes de revisión de avalúo y que valore su metodología y resultado de conformidad con la Resolución IGAC 620 de 2008, con el propósito que se brinde el criterio para establecer la coherencia de los avalúos con los valores comerciales de manera determinística y con los criterios de calidad de la resolución IGAC 388 de 2020.

Además, teniendo en cuenta las características de los métodos valuatorios que se utilizaron para los diferentes procesos de actualización y que con la entrada en vigencia de los mismos inicia el proceso de conservación, es necesario contar con un profesional en el AMCO que tenga la capacidad de adelantar procesos tanto puntuales como masivos de avalúos para la determinación del componente económico en el proceso de conservación donde sea necesario, en virtud de la metodología de valoración en el último proceso de actualización vigente.

El AMCO como Gestor catastral debe elaborar avalúos de bienes inmuebles en que tenga interés el Estado de conformidad con las disposiciones vigentes, además de realizar avalúos de inmuebles de los particulares con fines privados que requieran estos servicios a la entidad. En este mismo sentido eventualmente el AMCO debe elaborar y comunicar peritajes y dictámenes que soliciten las entidades estatales.

Por otra parte, desde la subdirección de catastro del AMCO se requiere apoyo técnico para resolver autoestimaciones o revisiones de los avalúos o recursos de reposición sobre estos actos administrativos sobre inmuebles solicitados por los interesados de conformidad a la normatividad aplicable. Adicionalmente, el AMCO ya ha recibido peticiones para prestar colaboración como auxiliar de la justicia en materia de avalúos de la propiedad raíz, por lo que es necesario contar con un profesional que cuente con la experiencia y formación para cumplir con las especificaciones y ejecutar bajo los métodos y procedimientos precisos la correcta y eficiente realización de avalúos administrativos.

Así las cosas, teniendo en cuenta el volumen de información que se deriva de la gestión del componente económico, se hace necesario contratar un profesional de apoyo en las labores de coordinación del grupo designado para el componente económico, además de realizar el control de calidad de los productos que se generen por el grupo a cargo para efectos de garantizar la consistencia técnica y metodológica, que brinde claridad sobre los temas que se deban dirimir en el marco del comité de avalúos.

Es por lo anterior que, el profesional que requiere la Subdirección de Catastro del Área Metropolitana de Centro

Occidente AMCO, debe estar en capacidad de utilizar los insumos generados en la práctica de avalúos, atención de solicitudes de revisión de avalúo y revisión de valores por metodologías como modelos econométricos o avalúos especiales, para proponer posibles ajustes al estudio económico vigente, lo anterior con propósito de calibrar los avalúos masivos de acuerdo a los estudios puntuales y detallados que se deriven de la gestión catastral en el componente económico desde el área de actualización.

La contratación es necesaria teniendo en cuenta que se trata de una actividad de carácter técnico que debe realizar un profesional que dentro de la planta de personal del AMCO no se cuenta con este perfil.

De acuerdo a lo anterior, se requiere de los servicios de un personal idóneo para continuar con la prestación de servicio público catastral, en el análisis y gestión de trámites del proceso de conservación y actualización catastral, lo cual permitirá al Área Metropolitana Centro Occidente, ejercer en forma eficiente y eficaz su labor como gestor catastral conforme a lo dispuesto en artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de la Ley 2294 de 2023, contribuyendo 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 el artículo 79 de la Ley 1955 de 2019 modificado por el artículo 43 de 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 realice y apoye las labores de supervisión de los resultados de la actualización catastral, 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 la valoración de solicitudes de revisión de avalúo y practica de avalúos comerciales puntuales o por métodos masivos para analizar la coherencia con los avalúos catastrales determinados en los procesos de actualización de conformidad con la resolución IGAC 620 de 2008 en los municipios jurisdicción del 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- Realizar apoyo en la coordinación de la asignación, cumplimiento de rendimientos, relación de atención de solicitudes y control de los temas que se llevan a comité de avalúos, sobre los productos generados por el grupo de evaluadores designado para la atención de las solicitudes de revisión de avalúo que impliquen la validación de avalúos comerciales o concepto sobre los valores vigentes del estudio económico realizado en el último proceso de actualización catastral.
- 2- Apoyar el control de calidad de los conceptos técnicos que se emitan sobre los avalúos realizados o sobre los que se haya requerido análisis para temas que se deban decidir en el marco de comités de avalúos AMCO. En la instancia del comité presentar, explicar u aclarar el resultado y la metodología utilizadas en los conceptos emitidos para soportar los insumos generados por el grupo de peritos evaluadores.
- 3- Coadyuvar la validación de las propuestas que se presenten para la modificación de los estudios de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas vigentes en relación a los valores para el suelo, tablas de valores unitarios para la construcción y metodologías alternas para la valoración.

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)

TRECE MILLONES VEINTE MIL PESOS (\$13.020.000)

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

Cuatro (04) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin exceder del 30 de diciembre de 2023.

2.7 Lugar 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:	<p>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.</p> <p>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.</p>
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 – 32 - Código 93141601
2.12 Requisitos o Condiciones del Proponente/Oferente (Perfil):	
2.12.1 Estudios: (Registre el área de formación académica de personas naturales)	
Profesional en las áreas de conocimiento (AC) de Ingeniería, Arquitectura, Urbanismo y Afines, Administración y afines, Agrología, Agronomía, Geología y Geografía, Economía, Estadística, Contaduría Pública, Zootecnista, Derecho y afines. El cual certificara con acta de grado o documento equivalente.	
2.12.2 Experiencia:	
Para PERSONAS NATURALES indique el TIPO DE EXPERIENCIA EXIGIDA y NÚMERO DE CINCO (5) AÑOS DE EXPERIENCIA REQUERIDOS, para el cumplimiento del objeto contractual, teniendo en cuenta la descripción señalada a continuación:	
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 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	Acreditar veinticuatro (24) meses de experiencia profesional relacionada con avalúos. Se homologará un año de experiencia profesional si acredita la Especialización en Avalúos, con certificación de la RAA vigente.

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

- Cumplir el objeto del contrato, ejecutando y entregando los productos de acuerdo con los criterios de calidad exigibles.
- Garantizar que a los documentos resultantes de los trámites catastrales se les aplique las TRD.
- Informar oportunamente al AMCO sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato y de la labor de los ejecutores asignados a su cargo.
- Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
- Actuar de manera eficiente y oportuna en los procesos asignados.
- Informar de manera permanente al supervisor el desarrollo de los procesos a su cargo y al Jefe de Oficina de Actualización Catastral.
- Cumplir con todas y cada una de las especificaciones técnicas detalladas en el punto 2.3.
- Entregar los informes mensuales de avance de contrato, así como el informe final de las actividades desarrolladas dentro del término de la ejecución del contrato, con el visto bueno del supervisor.
- Certificar su afiliación activa y que se encuentra al día en el pago de la seguridad social integral (Salud, Pensión y ARL).
- Participar en las reuniones programadas por la Entidad relacionadas con el objeto contractual.
- Aportar el certificado médico de salud pre ocupacional, practicado ante un médico de medicina ocupacional.

- 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 SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO y los compromisos adquiridos en el acuerdo de teletrabajo suscrito con el supervisor del presente contrato a la luz de la ley 1221 del 2008.
- **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 Smmly)	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 Oferentes	Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.8	
	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 CONTRATO

	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 de 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 **TRECE MILLONES VEINTE MIL PESOS (\$13.020.000)** tomando para el efecto meses de 30 días y como base unos honorarios mensuales de **TRES MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL PESOS (\$3.255.000)**, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Perfil del contratista
- Idoneidad y experiencia en avalúos y con certificación de la RAA vigente.

Lo anterior en cumplimiento del artículo 3 de la Resolución No. 02 del 05 de enero de 2023 “POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECEN LOS HONORARIOS PARA CONTRATISTAS DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE Y SE DEROGA LA RESOLUCIÓN 07 DEL 6 DE ENERO DE 2022 “POR MEDIO DE LA CUAL SE ACTUALIZA LA TABLA DE HONORARIOS PARA CONTRATISTAS DEL ÁREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE”.

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 ECONÓMICO	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 previsibles 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 Siguyentes).

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		Término de duración del	

		100%	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 INDICAR CUAL _____

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

10. SUPERVISION E INTERVENTORIA CONTRACTUAL:



INTERVENTORIA EXTERNA

SUPERVISION INTERNA

X

OTROS

11. FIRMAS:

	 USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EX USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EX USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EX USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EX USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EX USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EX	 USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE USO EXCLUSIVO AREA METROPOLITANA CENTRO OCCIDENTE
JUAN ALEJANDRO ROJAS LOPEZ	ADRIANA MARIA RESTREPO DIAZ	EDGAR MANUEL MANCILLA TRIANA
Jefe de Actualización Catastral	Jefe Financiero	Jefe Oficina Jurídica
VIABILIDAD TECNICA	VIABILIDAD FINANCIERA	VIABILIDAD JURIDICA



Area Metropolitana
Centro Occidente

ESTUDIO PREVIO

VERSIÓN: 08

Junio 22 de 2017

DOCUMENTO CONTROLADO