DESCRIPCIÓN GENERAL		
Datos de la Dependencia ordenadora del gasto	**Fecha de elaboración:**	28 de febrero de 2024
	Dependencia solicitante:	Secretaría de Asuntos Administrativos
Nombre del rubro: Fortalecimiento de los Procesos Administrativos		
Código del rubro: 2.2.3.2.01.01.005.02.02.03.B.45.99.023.213.396.P.0.J.17.1.20CS		
Fuente: **R.P.** [X] **S.G.P.** [ ] **DEST. ESP.** [ ] **OTROS** [ ]		
Certificado inclusión Banco de Proyectos: **SI** [X] **NO** [ ] **Nombre del Proyecto Registrado:** Mejoramiento de la gestión institucional y el Desarrollo del talento humano en el municipio de Dosquebradas.		
Código BPIM: 2022661700013 **FECHA DE ACTUALIZACIÓN:** 28/02/2024		

Ítem	Nombre Actividad Proyecto	Valor actividad vigencia	Saldo por ejecutar de la vigencia
1	Implementar la estrategia de actualización del inventario de bienes muebles e inmuebles del Municipio de Dosquebradas	$50.000.000	$0

Plan De Desarrollo: DOSQUEBRADAS EMPRESA DE TODOS.2020-2023		
Código de Plan de Desarrollo (Describir código del plan de desarrollo completo línea programa proyecto y actividad)		
LÍNEA ESTRATÉGICA NRO.	**4**	Programas y Proyectos, línea estratégica de Gerencia Pública
PROGRAMA ESTRATÉGICO	**4.1**	Gestión administrativa: una empresa de todos
PROYECTO	**4.1.3**	Garantizar cobertura administrativa con procesos y

		espacios efectivos para el desarrollo de la administración y los ciudadanos
ACTIVIDAD	**4.1.3. 396**	Implementar la estrategia de actualización del inventario de bienes muebles e inmuebles del Municipio de Dosquebradas.

PLAN DE ADQUISICIONES: AÑO: Se incluyó en el PAA SI [X] **NO** [ ]

Fecha de publicación 02/01/2024

Códigos según clasificador de Bienes y Servicios Colombia Compra Eficiente- PAA

Códigos UNSPSC	DESCRIPCIÓN PAA	Valor en el PAA
80131802	SERVICIO DE AVALUO DE INMUEBLES	$50.000.000

1. Descripción de la Necesidad que la Entidad Pretende Satisfacer con el Proceso de contratación.

La Secretaría de Asuntos Administrativos a través del Almacén General, tiene a su cargo la administración y custodia de los recursos físicos, -bienes inmuebles y muebles- del municipio de Dosquebradas. Esta labor implica promover diferentes actuaciones administrativas y jurídicas, para efectuar una debida y adecuada salvaguarda de los bienes a cargo del Municipio, así como, su debida administración.

Por consiguiente, es importante para la Secretaría de Asuntos Administrativos, dar cumplimiento a los parámetros trazados en el Plan de Desarrollo en cuanto a la meta *4.1.3.396 Implementar la estrategia de actualización del inventario de bienes muebles e inmuebles del Municipio de Dosquebradas.* Para ello es importante contar con diferentes herramientas que impacten de manera óptima las actividades relacionadas con los bienes del municipio como también la adquisición a título de compra y venta de áreas y predios para la ejecución de los proyectos de inversión y de infraestructura que así lo requieran, como también la entrega de bienes inmuebles de conformidad con lo establecido por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y los parámetros establecidos por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, "por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, hacen referencia al tema de avalúos.

Adicionalmente otras Secretarías de Despacho, como la de Hacienda y Finanzas Públicas también requieren establecer avalúos confiables para realizar las gestiones a su cargo. Es importante contar con el servicio de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales ya que mediante este servicio se busca determinar de manera precisa

el valor comercial de un bien, realizado por personal idóneo, teniendo en cuenta las características físicas y topográficas del bien.

Es evidente que el dictamen es un soporte para la toma de decisiones que trae consecuencias principalmente patrimoniales, es por ello la necesidad que el avalúo sea emitido por un profesional en el área, autónomo, capaz de dar un dictamen libre de vicios y ajustado a la ley.

Para efectos de cumplir con estas funciones, se hace necesario realizar los procesos que por ley se desarrollan para la incorporación, venta y demás situaciones inherentes a los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Dosquebradas, así como también los que pretendan serlo. Por ello, se deben realizar avalúos comerciales de los bienes inmuebles que determinen los precios reales de los predios para que puedan ser adquiridos o enajenados dependiendo de la necesidad que la Administración Municipal determine o de la situación particular de cada uno de ellos.

En virtud de lo anteriormente expuesto y debido a que la Administración Municipal no cuenta con el personal idóneo para satisfacer la necesidad, la entidad requiere contratar mediante un proceso de Invitación Publica que permita la prestación del servicio de expertos en la materia valuadora que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y demás concordantes, la cual tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los valuadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores, arrendadores y arrendatarios, al Estado; igualmente, propende por el reconocimiento general de la actividad de los valuadores y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, la aplicación de la Ley 388 de 1997. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado Colombiano.

2. Descripción del objeto a contratar, con sus especificaciones, autorizaciones, permisos y licencias requeridos para su ejecución. Si el contrato incluye diseño y construcción, deberán anexarse los documentos técnicos para el desarrollo del proyecto.

2.1. Descripción del Objeto a contratar:	**"PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA".**

2.2. Especificaciones del contrato.

2.2.1 Tipo del contrato a celebrar:	Prestación de Servicios.
2.2.2 Obligaciones del contratista:	**1.** Realizar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles que sean requeridos por la entidad. El informe de avalúos deberá contener mínimo los siguientes criterios: a) Explicación de la metodología utilizada. b) Identificación y descripción del bien o derecho avaluado, con precisión de la cantidad y estado o calidad de sus componentes. c) Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes. d) Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos. e) El valor resultante del avalúo. f) La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro abierto de avaluadores o en las que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio. g) 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. h) Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección. i) Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados. j) Cumplir con la normatividad vigente, es decir, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 0620 de 2008, la Ley 388 de 1997, Decreto 422 de 2000 y las demás que regulen la realización de avalúos. **2.** El contratista deberá garantizar que sus avalúos se sujeten a los siguientes criterios; los avalúos que se solicitan son avalúos

	comerciales, y deberán ser de tipo corporativo. **Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. De conformidad a la Ley 1673 de 19 julio de 2013 artículo 3 literal b. **Objetividad:** El avalúo tendrá como base criterios objetivos y datos que sean comprobables y cuyas fuentes puedan ser verificadas. **Certeza de fuentes:** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso deberán ser reveladas. **Transparencia:** Se manifestarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta. **Integridad y suficiencia:** El avalúo a realizar deberá contener toda la información que permita a un tercero determinar o concluir el valor total del avalúo, sin que se tenga que recurrir a fuentes externas al documento. De igual manera, debe de ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios. **Imparcialidad:** Las personas que vayan a realizar el avalúo deben carecer de cual interés directo o indirecto en el resultado que arroje el avalúo contratado. De igual manera, no podrán tener ningún tipo de vínculo con las partes que puedan resultar afectadas. Los avaluadores, no podrán estar incursos en las causales de recusación e impedimentos que se contemplan en el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, ni pudiendo existir, conflicto de interés alguno. **Profesionalidad:** El avalúo contratado deberá ser realizado por personas con la suficiente preparación profesional. También deberán estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores.

	3. El contratista, deberá comprometerse a lo siguiente: a) Una vez sea solicitado el servicio de avaluó, este deberá ser entregado a la Administración Municipal en un tiempo no superior a diez (10) días hábiles. b) Proceder a desarrollar el objeto del contrato, con el cumplimiento de las especificaciones señaladas en los estudios previos y los ofrecimientos adicionales a la propuesta que presente. c) Atender en forma inmediata las observaciones y solicitudes del supervisor del contrato, con el fin de garantizar el cumplimiento de las especificaciones, los controles de calidad, los plazos, la calidad del servicio prestado, los pagos de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales del personal asignado al proyecto; los pagos a proveedores y en general, todas las observaciones y requerimientos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones contractuales. d) Garantizar la calidad y confiabilidad del servicio. e) Acreditar durante la ejecución del contrato, los aportes parafiscales suyos y de sus empleados, de conformidad al artículo 50 de la Ley 789 de 2002. f) Los derechos y demás obligaciones relacionadas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, de igual manera, todas las que emanen de la naturaleza y esencia del contrato, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, la propuesta que sea presentada, la cual hace parte integral del contrato a celebrar. g) Cumplir y acatar con cada una de las obligaciones que se desprenden de la naturaleza del contrato.
2.2.3 Plazo de ejecución del contrato:	Para la ejecución del contrato de prestación de servicio, el MUNICIPIO estableció el plazo de **OCHO (08) MESES Y QUINCE (15) DIAS** y/o hasta agotar presupuesto oficial, sin exceder el 31 de diciembre de 2024, contados a partir de la fecha de la firma del acta de inicio.
2.2.4 Lugar de ejecución del contrato:	El contrato se ejecutará en el Municipio de Dosquebradas, Risaralda.

2.2.5 Documentos técnicos requeridos. (Permisos, autorizaciones, licencias cuando se requieran):	**Trayectoria:** Para la celebración del presente proceso el oferente deberá contar; para el caso de **persona jurídica** con una constitución de la sociedad comercial y/o establecimiento comercial no inferior a **tres (03) años**; para el caso de persona natural con la constitución del establecimiento comercial no inferior a **tres (03) años**. Ya que la Entidad considera la trayectoria del oferente. La actividad comercial de la empresa o establecimiento comercial debe estar relacionada con el objeto a contratar en el presente proceso contractual, que se verificará a través de la certificación expedida por Cámara de Comercio. **Experiencia:** Debe acreditar como máximo **un (01)** certificado de (avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo), por el mismo valor, o superior al del presupuesto oficial del presente proceso, cuyo objeto debe ser acorde al del presente proceso. El oferente deberá aportar la certificación o copia del contrato celebrado. **Capacidad técnica:** El perito que practique el avalúo comercial del bien inmueble deberá tener las diferentes certificaciones o registro de perito avaluador ante la organización que los rige. El perito que practique el avalúo debe cumplir las condiciones particulares de que trata el Decreto 1170 de 2015, en su artículo reza que: **"Artículo 2.2.2.3.3 Determinación del Valor Comercial de un inmueble. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración."** En consecuencia, y como lo establece el **Artículo 2.2.2.3.7 ibidem *De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz.*** Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde

	se encuentre el bien objeto de la valoración. **Capacidad administrativa:** El proponente deberá contar con agencia y/o sucursal en el área metropolitana del centro de occidente, poseer infraestructura administrativa y operativa; e inscrita ante Cámara de Comercio.
2.2.6 Valor del contrato / presupuesto oficial:	**CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000)** Este valor incluye IVA SI [X] NO [ ]
2.2.7 Forma de pago:	EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS cancelará el valor del contrato mediante actas parciales mensuales o proporcionales al tiempo de ejecución, previo informe de prestación de servicio recibido a satisfacción por el supervisor y la acreditación de que el contratista se encuentra al día en el pago de los aportes relativos al Sistema Integral de Seguridad Social.
2.2.8 Justificación del Anticipo (Si aplica):	N/A
2.2.9 Supervisión o interventoría:	La supervisión será ejercida por la Secretaría de Asuntos Administrativos del Municipio de Dosquebradas o a quien esta delegue.
2.2.10 Otras especificaciones:	N/A

3. Modalidad de Selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.

La modalidad de selección por la cual se adelantará el presente proceso contractual es la Mínima Cuantía, consagrada en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 Estatuto Anticorrupción y los artículos 2.2.1.2.1.5.1. 2.2.1.2.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015 el cual reglamentó dicha modalidad de selección.

4. Análisis que soporta el valor estimado del contrato y su justificación.

El valor total del presente contrato es de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($50.000.000)** incluyéndose los costos directos, indirectos e impuestos a que haya lugar necesarios para el oportuno y satisfactorio servicio por parte del contratista.

El valor estimado de este servicio esta soportado por tres cotizaciones de mercado el cual arrojo un promedio así:

N°	DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCIÓN GENERAL	VALOR COTIZACIÓN N° 01	VALOR COTIZACIÓN N° 02	VALOR COTIZACIÓN N° 03	VALOR PROMEDIO INC. IVA
1	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 0 m2 a 100 m2	$ 1.606.500	$ 1.666.000	$ 1.520.000	**$ 1.597.500**
2	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 101 m2 a 500 m2	$ 2.332.400	$ 2.380.000	$ 2.252.000	**$ 2.321.467**
3	Bienes inmuebles urbanos	Rango de 501 m2 en adelante	$ 3.094.000	$ 3.213.000	$ 2.980.000	**$ 3.095.667**
4	Bienes inmuebles rurales	Rango de 0 m2 a 100 m2	$ 4.318.272	$ 3.051.755	$ 4.193.000	**$ 3.854.342**
5	Bienes inmuebles rurales	Rango de 101 m2 a 500 m2	$ 6.128.500	$ 5.712.000	$ 5.987.000	**$ 5.942.500**
6	Bienes inmuebles rurales	Rango de 501 m2 en adelante	$ 6.604.500	$ 5.997.600	$ 6.498.000	**$ 6.366.700**
					SUMATORIA PRECIOS UNITARIOS	**$ 23.178.176**

NOTA: *Las* necesidades *del servicio dependerán de los requerimientos en cada una de las actividades que se solicitan; por lo tanto, el presupuesto se ejecutara hasta que se agote dicho valor.*

5. Criterios para seleccionar la oferta más favorable.

Los criterios para seleccionar la oferta más favorable en el presente proceso contractual, lo constituye la presentación de la oferta de MENOR VALOR teniendo como base el presupuesto oficial adjunto al presente estudio previo, como único factor de evaluación y de escogencia del contratista, que resulta ser la más beneficiosa.

Es importante precisar que la propuesta será evaluada en los valores unitarios antes de IVA, en virtud de generar igualdad en la evaluación de los diferentes proponentes.

De acuerdo con el artículo 2.2.1.2.1.5.2. numeral 4, del Decreto 1082 de 2015; la Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si ésta no cumple con las condiciones de la invitación, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente.

6. Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo. (Ver el Manual para la identificación y cobertura del riesgo en los procesos de contratación Cartilla Colombia Compra Eficiente.

N°	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción	Consecuencia de la ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Control a ser implementado	Impacto después del tratamiento				¿Afecta la ejecución del contrato?	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	Valoración	Categoría					¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad
1	Especifico	interno	Ejecución	Operacional	Demora en la legalización del contrato	Retraso en el desarrollo del programa	Improbable	Dificulta la ejecución del contrato	Menor 2	Bajo	Contratista	(i) aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones de cada una de las actividades del contrato, (ii) revisar procesos	insignificante	Minimas distorsiones en la ejecución	1	Bajo	Si	Contratista			Minuta de contrato	mensual
2	Especifico	interno	Ejecución	Operacional	Garantizar la calidad del servicio que reúna las especificaciones técnicas solicitadas	Retraso en el desarrollo del programa	Improbable	Dificulta la ejecución del contrato	Menor 2	Bajo	Contratista	(i) aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones de cada una de las actividades del contrato; (ii) revisar procesos	insignificante	Minimas distorsiones en la ejecución	1	Bajo	Si	Contratista			Verificación por parte del supervisor del contrato y/o interventor del cumplimiento de las condiciones en que se fue pactado el contrato	mensual
3	Especifico	interno	Ejecución	Operacional	Garantizar el pago de la seguridad social y aportes parafiscales	Retraso en el desarrollo del programa	Improbable	Dificulta la ejecución del contrato	Menor 2	Bajo	Contratista	(i) aclarar los requisitos, requerimientos y especificaciones de cada una de las actividades del contrato; (ii) revisar procesos	insignificante	Minimas distorsiones en la ejecución	1	Bajo	Si	Contratista			Para la elaboración y firma de las actas parciales, el contratista debe acreditar ante el supervisor y/o interventor el pago de seguridad social para cada mes dentro de las fechas límites establecidas para esto o en caso contrario acreditar la liquidación y pago de los intereses de mora correspondientes	mensual

7. Garantías que la entidad estatal contempla exigir en el proceso de contratación. (Decreto 1082 de 2015).

Los riesgos previsibles en relación con el objeto contractual corresponden a los determinados por la calidad del suministro que se preste en términos de cumplimiento de las especificaciones técnicas que se definen en los presentes estudios técnicos, así

mismo lo asociados a los demás conceptos del objeto contractual y las obligaciones del contratista.

Los riesgos previsibles en relación con el objeto contractual corresponden a los determinados por la calidad del servicio que se preste en términos de cumplimiento de las especificaciones técnicas que se definen en los presentes estudios técnicos, así mismo lo asociados a los demás conceptos del objeto contractual y las obligaciones del contratista.

Con base en lo anterior, deberán constituirse la garantía respectiva por el contratista seleccionado, amparando los riesgos indicados de conformidad con el objeto previsto para la contratación, así como la naturaleza de las actividades específicas, expedida por compañías de seguros legalmente autorizadas para funcionar en Colombia o en garantías bancarias, que cubra los siguientes riesgos:

A.) Cumplimiento: De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.1. del Decreto 1082 de 2015, por una cuantía equivalente al diez por ciento (10%) del valor total del contrato y con una vigencia igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

B.) Calidad del Servicio: De acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.3.1.15. del Decreto 1082 de 2015, por una cuantía equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato, y con una vigencia igual al plazo de ejecución y seis (6) meses más, contados a partir de la fecha de suscripción del contrato.

PARÁGRAFO: Cuando existan motivos que ameriten la suspensión o adición del contrato, el contratista está obligado a dar aviso oportuno a la aseguradora que le expidió la garantía única, para que, en el momento de reiniciar el contrato, se acredite ante la Administración Municipal la ampliación de la garantía única.

8. Indicación de si el Proceso de Contratación está cobijado por un Acuerdo Comercial. (Ver el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en los Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente).

Que los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes, del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Departamento Nacional de Planeación, se procede a determinar si la contratación se encuentra cubierta por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio, así:

Actualmente el estado colombiano tiene vigente los siguientes acuerdos internacionales o tratados de libre comercio con compromisos en materia de contratación pública con los siguientes países: Chile, México, los países del triángulo Norte (Salvador, Guatemala, Honduras), Suiza y Liechtenstein como miembros de la Asociación Europea de libre Comercio – AELC (EFTA)- y los Estados Unidos.

De acuerdo con la lista de entidades incluidas en los capítulos de contratación pública que se relacionan en el manual explicativo de los capítulos de contratación pública de los acuerdos comerciales negociados por Colombia para entidades contratantes relacionadas en el 1.2.1, se observa que Municipio de Dosquebradas no se encuentra incluido de manera expresa, por lo que se concluye que no estaría cubierta por los tratados de libre comercio relacionados anteriormente.

Observación: De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, el estudio previo constituye un documento del proceso contractual, y por lo tanto debe ser publicado en el SECOP, para su consulta.

Fecha de vigencia: 31 de marzo de 2022.

JHON FREDDY AMAYA TABORDA
Secretario de Asuntos Administrativos

JOHN FRANKLIN MONTES GARCIA
Almacenista General

Revisión jurídica: **Harvin Dallans Escudero García**
Abogado contratista. Secretaría de Asuntos Administrativos

Proyectó: Diana Cristina Largo Taborda