| **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:** | 03-05-2024 20240152 |
| **CIUDAD:** | PEREIRA |
| **DEPENDENCIA SOLICITANTE:** | SUBDIRECCION DE CATASTRO |

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

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

La Subdirección de Catastro del Área Metropolitana Centro Occidente, realiza el análisis y estudio previo requerido 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 de Catastro 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.

En el año 2019, se dio un cambio normativo importante que generó la transición del AMCO como delegatario de la función catastral a asumir competencias como Gestor Catastral, como lo señala el artículo 79 de la ley 1955 de 2019. En consecuencia de lo anterior, se expidió por parte del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", el acto administrativo que regula el proceso de habilitación como Gestor Catastral, esto es, la Resolución 817 de 2019:"Por la cual se establecen condiciones para habilitación como Gestor Catastral a quienes suscribieron Convenios de Delegación", procediendo de inmediato el Área Metropolitana Centro Occidente de conformidad, elevando la respectiva solicitud de habilitación como gestor catastral y acreditando nuevamente los requisitos exigidos para dichos efectos. Dicho articulado fue modificado por el artículo 43 de la ley 2294 de 2023 Plan Nacional de Desarrollo, estableció en que la gestión catastral es un servicio público que comprende un conjunto de operaciones técnicas y administrativas orientadas a la adecuada formación, actualización, conservación y difusión de la información catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito que sean adoptados, y señaló el marco general de desarrollo de la prestación del servicio público catastral

Como compromiso derivado de la habilitación como Gestor Catastral, el AMCO debe adelantar directamente o mediante la contratación de Operadores Catastrales, la Gestión Catastral para la Formación, Actualización y Conservación Catastral, así como los procedimientos del enfoque catastral multipropósito, que sean adoptados, 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 Plan Nacional de Desarrollo artículo 43 y siguientes de la Ley 2294 de 2023 o aquellas normas que la modifiquen, reemplacen o complementen.

Como compromiso derivado de la habilitación 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 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 2294 de 2024, 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, 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 adelante 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 avaluó (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 peritazgos y dictámenes que soliciten las entidades estatales.

En consideración a lo anterior la Subdirección de Catastro requiere de los servicios de avalúo para el cumplimiento de sus funciones como gestor catastral, considerando que se cuenta con los recursos para la contratación del personal idóneo y el personal contratado no es suficiente para atender las solicitudes y tramites catastrales pendientes.

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.

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.

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 la Ley 2294 de 2023, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026 "Colombia Potencia Mundial de la Vida", art 43 y subsiguientes el Área Metropolitana Centro Occidente busca que a través de la contratación de servicios que realicen actividades de avaluó en los procesos de actualización y conservación catastral en el marco de la gestión catastral en los municipios AMCO, lo cual permitirá al Área Metropolitana Centro Occidente ejercer en forma eficiente y eficaz su labor como gestor catastral conforme a los compromisos de la Habilitación expedida por el IGAC como gestor catastral, 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 la práctica de avalúos comerciales de las solicitudes asignadas como prueba del resultado del componente económico de los procesos de actualización para efectos de resolver solicitudes de revisión de avalúo, incluyendo validación de ofertas de mercado inmobiliario y su análisis estadístico acorde a la asignación por parte del supervisor.

2- Realizar la práctica de avalúos con fines catastrales que la entidad requiera para los procesos de conservación y/o

actualización, además de los avalúos o peritajes que se requieran al AMCO, igualmente presentar concepto sobre los avalúos comerciales que se presenten dentro de las solicitudes de revisión de avalúo.

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)

**VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE ($22.800.000)**

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

Seis (06) meses contados a partir de la suscripción del acta de inicio, sin exceder del 31 de diciembre de 2024.

**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: | 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.<br><br>A través de este proyecto se ejecutarán aspectos técnicos como la Infraestructura de Datos Espaciales – IDE, el Sistema de Gestión Catastral y la Actualización Catastral. Así mismo, comprende aspectos de funcionamiento como son: contratación de personal para la dirección Técnica de Gestión Catastral, contratistas para la Dirección Técnica de IDE, contratistas para la gestión de comunicaciones y mercadeo. De igual manera, se contemplan la adquisición de bienes, alquiler de vehículos, gestión documental, interventorías, asesorías externas, |

| | |
|---|---|
| | servicio de mensajería, mantenimiento, plan de comunicaciones, elementos y personal para el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo. |
| 2.9.3 Fuente de financiación: (Recursos del AMCO , ETC) | Recursos Contrato Pereira |
| 2.10 Proyecto De Inversión: (Sólo rubros de inversión) | |
| 2.10.1 Código de BPIN | 20236600145 |
| 2.10.2 Nombre del Proyecto | Implementación y administración de la delegación del catastro en los municipios del AMCO, Pereira, Dosquebradas, La Virginia. |
| 2.10.3 Actividad en el desarrollo del Proyecto | Recurso humano para la operación catastral |
| 2.11 Registro en el Plan de Compras | |
| Nro./Código | ITEM - 68- Código 80131802 |
| 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, Administración y afines, Agrología, Agronomía, Geología y Geografía, Economía, Estadística, Contaduría Pública, Zootecnista, Derecho y afines. El cual certificará con acta de grado o documento equivalente y tarjeta profesional en los eventos que la ley lo exija, con certificación de la RAA vigente. | |
| 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: | |

- ✓ 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.<br><br>Se homologará un año de experiencia profesional si acredita título de posgrado en la modalidad de especialización en Avalúos. |

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 |
|---|---|
| NA | NA |

**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. El supervisor según la ley 1474 de 2011, debe realizar control y seguimiento al contrato, en especial al pago oportuno de la seguridad social por parte del contratista.
- 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.
- Informar oportunamente al AMCO sobre cualquiera eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- 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 oportunamente al AMCO sobre eventualidad que pueda surgir y que implique retraso en el desarrollo del contrato.
- Informar al AMCO o poner en conocimiento de autoridad competente, la presunta comisión de conductas punibles o faltas disciplinarias, cometidas por servidor público o contratista, vinculado a la entidad, de la cual pueda tener conocimiento.
- Actuar de manera eficiente y oportuna en los procesos asignados.
- Certificar la afiliación activa y que se encuentra al día en el pago de la seguridad social (salud, Pensión y ARL), si a ello hubiere lugar. se debe realizar de manera mensual, dentro del cronograma establecido por las entidades pertinentes (según el número de cedula)
- Presentar al supervisor de manera mensual el soporte de pago de seguridad social, sin importar la presentación o no de la cuenta de cobro.
- Participar en las reuniones programadas por la Entidad relacionadas con el objeto contractual.
- Desarrollar las actividades atendiendo el sistema de gestión de calidad del AMCO.
- El contratista debe cumplir con todas las exigencias y medidas determinadas en el Decreto 1072 de 2015 en sus artículos 2.2.4.6.4 y el 2.2.4.6.28 y la Resolución 1111 de 2017 en su numeral 2.10.1 (SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO).
- Cumplir oportunamente con todas las exigencias y procedimientos establecidos para la firma electrónica de los contratos y sus modificaciones en la plataforma SECOP II.
- Publicar mensualmente en la plataforma del Sistema Electrónico de Contratación Pública SECOP II los informes y/o productos de ejecución contractual, con los soportes, si hubiere lugar a ellos, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 1712 de 2014, o en la plataforma que corresponda.

- Actualizar la hoja de vida en el SIGEP II para el inicio del contrato y durante el plazo de ejecución contractual, si presenta modificaciones a la información inicialmente registrada.
- Aportar el equipo de cómputo requerido para el desarrollo de las actividades del contrato. En este sentido, el contratista implementará todas las acciones y medidas que garanticen la conservación y buen funcionamiento del equipo; la pérdida total (daño, pérdida o robo) o parcial del equipo es responsabilidad del contratista, y este exime al AMCO de cualquier responsabilidad.
- Hacer Backup de la información y presentar los documentos que tengan relación con el desarrollo del objeto y alcances del contrato, en medio magnético o disponerlos en los medios tecnológicos de que disponga la entidad.
- Recibir del Grupo de Gestión Administrativa–Oficina de Recursos físicos, mediante inventario físico, los bienes muebles y equipos que se asignen por razón de las obligaciones del contrato, previa solicitud del supervisor del mismo. De igual manera, al momento de la terminación del plazo de ejecución contractual, hacer entrega a dicha dependencia, del inventario físico recibido.
- Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando diaciones y entrabamientos, y en general, cumplir con lo establecido en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, decreto 1082 de 2015, sus reformas y decretos reglamentarios.
- El contratista se obliga a cumplir las disposiciones normativas de la política de Tratamiento de datos personales, Política de seguridad de la información y Políticas técnicas de seguridad de la información adoptadas por la Entidad. Adicionalmente deberá guardar absoluta reserva sobre la información PÚBLICA RESERVADA, PÚBLICA CLASIFICADA, DATOS SENSIBLES, DATOS PRIVADOS, DATOS SEMIPRIVADOS, SECRETO EMPRESARIAL COMERCIAL, durante toda la vigencia del contrato y hasta 2 años más.

**De confidencialidad:**

- Abstenerse de divulgar o comercializar, parcial o totalmente la información que conoce administra u opera, en ejercicio de las actividades que desarrolla para AMCO, a cualquier persona natural o jurídica, entidades gubernamentales o privadas, en cualquier medio digital o análogo.

- Abstenerse de utilizar, explotar, emplear, publicar o divulgar la información, que en desarrollo de sus actividades conozca, administre u opere, en una forma diferente a la autorizada u ordenada por AMCO.

- Observar las indicaciones que se den a todas aquellas personas que tengan acceso a la información sobre la forma de operar, utilizar, manejar las medidas de seguridad y demás para que la información subsista bien manejada y protegida.

- El uso de la información, no otorga derecho ni constituye licencia al contratista para utilizar la información sin observar los principios de la ética, ni otorgando, favoreciendo o beneficiando a cualquier otra persona natural o jurídica. Para ello el contratista acepta y manifiesta expresamente emplear todos los medios a su alcance para impedir esa irregular utilización de la información.

- La información operada o administrada por el contratista en desarrollo de sus actividades será de tipo confidencial y los informes, productos y en general los resultados de la ejecución del contrato, serán de propiedad intelectual del AMCO. Por el presente contrato el contratista cede a la entidad los derechos patrimoniales que pueda tener sobre los mismos.

- Para dar por culminado el contrato, el contratista deberá documentar e informar al supervisor sobre el almacenamiento de la información y productos finales administrados, generados y/o transformados.

- El contratista autoriza a la entidad a realizar actividades de auditoria y monitoreo sobre los procesos a su cargo con el fin de validar el buen uso de la información.

- Cuando la información administrada por el contratista requiera ser entregada a otro funcionario o entidad, deberá solicitar autorización escrita al supervisor AMCO.

- Velar por la adecuada conservación, uso y manejo de la información, los documentos y archivos que se deriven del ejercicio de actividades. Para tal efecto todo contratista debe mantener organizados dichos documentos de conformidad con las tablas de retención documental establecidas en AMCO.

- Acatar en el marco de las actividades del contrato las estrategias fijadas frente a riesgos de corrupción y medidas para mitigarlos, así como los demás elementos constitutivos del plan anticorrupción y de atención al ciudadano adoptado por AMCO.

- Culminar todos los trámites que le hayan sido asignados y actualizarlos en los sistemas de información establecidos por el AMCO para garantizar su cierre oportuno y adecuado.

- Entregar en medio magnético al finalizar el contrato copia de la resolución de los trámites atendido, soporte de la ejecución del mismo para permitir su posterior consulta, ajuste y/o actualización según aplique. La información que se genere en desarrollo de los contratos será propiedad intelectual de AMCO.

2.14 POBLACION OBJETO

Población Área Metropolitana Centro Occidente

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

| **Modalidad o forma de selección** | | **Normatividad aplicable** | **Señale con una X** |
|---|---|---|---|
| **LICITACION PUBLICA**<br><br>Mayor a 280 SMMLV | **Licitación Ordinaria** | Ley 80 de 1993 (art. 30), Ley 1150 de 2007 (art. 2º.), Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes. | |
| | **Subasta Inversa** | Ley 80 de 1993 (art. 30), Ley 1150 de 2007 (art. 2º.), Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.5.1 y sgtes. | |
| **SELECCIÓN ABREVIADA** | **Bienes Y Servicios De Características Técnicas Uniformes por compra por catálogo derivado de la celebración de Acuerdos Marco de Precios.** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.7 y Sgtes. | |
| | **Subasta Inversa** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.2 y Sgtes. | |
| | **Bolsas De Productos** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.11 y Sgtes. | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **Menor Cuantía (Entre 28 Y 280 Smmlv)** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.20 | |
| | **Prestación De Servicios De Salud** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.21 | |
| | **Contratación cuyo proceso de licitación pública haya sido declarado desierto** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.2.22 | |
| **CONCURSO MERITOS** | **Procedencia del Concurso y procedimiento** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.1 y Sgtes. | |
| | **Precalificación** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.3 | |
| | **Aviso de convocatoria para la precalificación** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.4 | |
| | **Informe de precalificación** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.5 | |
| | **Audiencia de precalificación** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.6 | |
| | **Efectos de la precalificación** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.3.7 | |
| **CONTRATACIÓN DIRECTA** | **Urgencia Manifiesta** | Ley 1150 de 2007 Art 2. Numeral 4 y Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.3 | |
| | **Contratación Empréstitos** | Ley 1150 de 2007 Art 2. Numeral 4 | |
| | **Convenios o Contratos Interadministrativos** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.4 | |
| | **Contratación para el desarrollo de actividades Científicas y Tecnológicas** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.7 | |
| | **Inexistencia De Pluralidad De 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** | Decreto 1082 de 2015 Art. 2.2.1.2.1.4.11 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | **inmuebles** | | |
| **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 | x |
| 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 **VEINTIDOS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE ($22.800.000)** tomando para el efecto meses de 30 días y como base unos honorarios mensuales de **TRES MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS ($3.800.000)**, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

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

Lo anterior en cumplimiento Resolución No. 0059 del 31 de enero de 2024 “Por medio de la cual se establecen los honorarios para contratistas del área metropolitana centro occidente y se deroga la Resolución 02 de 5 de Enero de 2023”

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

| FAVORABLE | | |
|---|---|---|
| 5.1 FACTORES DE SELECCIÓN: (Justifique los factores de selección que permitan identificar la oferta más favorable, así:) | | |
| Modalidad o forma de selección | Oferta más favorable | Señale con una X |
| Licitación pública | La que resulte de aplicar la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes ó fórmulas señaladas en el pliego de condiciones. | |
| Selección abreviada - Menor cuantía | La que resulte de aplicar la ponderación de los elementos de calidad y precio soportados en puntajes ó fórmulas señaladas en el pliego de condiciones. | |
| Selección abreviada - Bienes y servicios de características técnicas uniformes | La que dé el menor precio a la entidad. | |
| Selección de mínima cuantía | La entidad debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con la condición establecida en la invitación a participar. | |
| Concurso de méritos | La que presente mejor calidad, de acuerdo con los criterios establecidos en el pliego de condiciones | |
| Contratación Directa- | NO APLICA PARA CONTRATACION DIRECTA | X |

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

### 6.1 RIESGOS PREVISIBLES:

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

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

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

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

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

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

| DENOMINACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES | DESCRIPCIÓN | GRADO DE OCURRENCIA (ALTO, MEDIO, BAJO) | GRADO DE IMPACTO (ALTO, MEDIO, BAJO) | ASIGNACION (CONTRATISTA, ENTIDAD, CONTRATISTA Y ENTIDAD) |
|---|---|---|---|---|
| ECONOMICOS | Incumplimiento en el pago de seguridad social del contratista | BAJO | MEDIO | CONTRATISTA |
| LEGAL | Incumplimiento o retardo en la presentación de requisitos legales para ejecutar el contrato y su ejecución. | MEDIO | MEDIO | CONTRATISTA |
| OPERACIONALES | Ejecutar acciones personales que atenten contra el factor humano y contra los elementos utilizados temporalmente para la prestación del servicio. | BAJO | ALTO | CONTRATISTA |
| OPERACIONAL 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 Siguientes).

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

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

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

SI____ NO ___X____ INDICAR CUAL_____

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

N/A

**10. SUPERVISION E INTERVENTORIA CONTRACTUAL:**

| | |
|---|---|
| **INTERVENTORIA EXTERNA** | |
| **SUPERVISION INTERNA** | X |
| **OTROS** | |

**11. FIRMAS:**

| | | |
|---|---|---|
| **JUAN ALEJANDRO ROJAS LOPEZ** | **CRISTIAN CAMILO VALENCIA GUEVARA** | **GUSTAVO ADOLFO RODRIGUEZ ZÁRATE** |
| Jefe de Actualización Catastral | Jefe Financiero | Jefe Oficina Jurídica |
| VIABILIDAD TECNICA | VIABILIDAD FINANCIERA | VIABILIDAD JURIDICA |