ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS – PROCESO DE MÍNIMA CUANTÍA

De conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley 80 de 1993 numeral 7 y 12 (modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011), reglamentado por la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 del 2015 artículo 2.2.1.2.1.5.1. se realizan los presentes Estudios Previos, así:

1. ***DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:***

El artículo 2° de la Constitución Política de Colombia, establece que son fines esenciales del Estado: *"(...) Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución (...)",* a su vez el artículo 311 Constitucional establece las funciones de los municipios como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, correspondiéndole la prestación efectiva de los servicios públicos, construir las obras que demande el progreso local, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones asignadas por la Constitución y las leyes.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 311 de la Constitución Nacional, el Municipio de Chinchiná, como entidad fundamental de la división política administrativa del Estado, le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes frente a sus habitantes, dándole especial énfasis al desarrollo del ser humano como eje fundamental de la sociedad, con sentido de responsabilidad frente a las generaciones futuras, administrando los recursos públicos con justicia y equidad y con un alto sentido de pulcritud en su manejo.

Es obligación de la administración pública adelantar todos sus procesos contractuales con observancia de los principios de transparencia, economía, responsabilidad, celeridad, eficacia, imparcialidad, publicidad, moralidad e igualdad, toda vez que la función pública se encuentra al servicio de los intereses generales, con el fin de cumplir con los fines del Estado.

La administración municipal es propietario de varios bienes fiscales, de los cuales algunos se encuentran siendo útiles y productivos para el municipio, sin embargo, existen otros que requieren mejoras o una adecuada explotación. Es por ello, que en aras de garantizar una máxima optimización de los recursos específicamente de dichos bienes fiscales, se hace necesario realizar un proceso de avalúo, en aras de realizar nuevos proyectos para el desarrollo integral del municipio, producto de la compensación que se obtenga con la venta

de los mismos, influyendo esto, de forma directa en el crecimiento económico y sostenible del municipio.

El ente Territorial, en procura de lograr este objetivo, a través de la Secretaría administrativa y financiera, específicamente desde el área de bienes, viene adelantando un diagnóstico que permite establecer los bienes fiscales a los que se hace necesarios incluir en este proceso de avalúo, para así obtener claridad sobre el valor real y garantizar una venta con los valores precisos y ajustados a las necesidades de la administración.

En procura de lograr este objetivo, es necesario realizar todo un proceso técnico de estudio de avalúos para determinar el valor comercial de bienes inmuebles, que de conformidad con la Ley 9 de 1989 modificada por el artículo 61 de la Lay 388 de 1997 y reglamentada por el Decreto 1420 de 1998, que tiene por objeto señalar las normas, procedimientos, para metros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial se los bienes inmuebles.

Para lograr dichos cometidos, se requiere llevar a cabo el proceso de selección del contratista, para determinar el valor de los bienes fiscales que tiene el municipio, en aras de tener claridad de los mimos, con el objetivo de optimizar los recursos que ingresan a las arcas del municipio con los arrendamientos o posible venta, teniendo en cuenta que dichos recursos serán empleados en tema de inversión social o compra de nuevos bienes que redunden en el bienestar de la comunidad.

En consideración a lo anterior, la Administración Municipal actual con el fin de desplegar acciones tendientes al cumplimiento de tales objetivos, particularmente requiere la valoración de los bienes fiscales para posible venta y adquisición de nuevos bienes inmuebles, que van encaminados a proyectos sociales, ambientales y estructurales que impactan de forma directa la comunidad chinchinéense.

Por lo descrito anteriormente, el municipio de Chinchiná, requiere CONTRATAR EL PROCESO DE AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO, ÁREAS DE COMPENSACIÓN Y PREDIOS DE INTERÉS PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ - CALDAS. Con el resultado de este proceso, la administración pretende realizar la intervención necesaria de los bienes fiscales a cargo del municipio.

Con el fin de dar cumplimiento a las disposiciones señaladas y bajo el entendido que la Administración Municipal no cuenta con el personal capacitado para realizar los avalúos directamente, así como tampoco hace parte de las funciones misionales de la Administración, es necesario adelantar un proceso de contratación con el fin SELECCIONAR AL

OFERENTE QUE PRESTE LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIALES DE LOS BIENES INMUEBLES REQUERIDOS EN EL MUNICIPIO DE CHINCHINA. quien deberá encontrarse inscrito en Registro Abierto de Avaluadores – RAA.

Finalmente, debe precisarse que el proceso a adelantar se encuentra contenido Dentro del presupuesto de funcionamiento de la vigencia 2024 se encuentra el rubro 2.1.2.02.02.008.06, el cual se denomina "GASTOS LEGALES, JUDICIALES, NOTARIALES Y AVALÚOS".

La contratación a adelantar se encuentra contenida en el plan anual de adquisiciones para la correspondiente vigencia, la cual se puede ubicar con el siguiente código UNSPSC y descripción

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131802	CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO, ÁREAS DE COMPENSACIÓN Y PREDIOS DE INTERÉS PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ - CALDAS.

2. OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES:

2.1. OBJETO

CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DE LOS BIENES FISCALES DEL MUNICIPIO, ÁREAS DE COMPENSACIÓN Y PREDIOS DE INTERÉS PARA EL DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS, QUE PROPENDAN POR EL CRECIMIENTO ECONÓMICO Y SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHINCHINÁ – CALDAS.

2.2. CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS

El objeto contractual se clasifica en el siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131802	Servicio de avalúos de inmuebles

2.3 ALCANCE DEL OBJETO

El alcance del presente objeto contractual es determinar el valor comercial de los bienes fiscales con los que cuenta la administración municipal, con el fin de que sirva como insumo para la estructuración de procesos de enajenación o compra, que permita al municipio tener una mejor explotación de los mismos, con el ánimo de generar reinversión en proyectos sociales, culturales, turísticos y deportivos, que vayan en pro del posicionamiento del municipio.

3. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS EXIGIDAS.

Los requerimientos descritos a continuación son factor excluyente, el no ofrecimiento y/o incumplimiento de cualquiera de las características descritas dará lugar al rechazo de la oferta:

1. El avalúo técnico debe ser ejecutado por un perito avaluador profesional debidamente acreditado ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA); por tanto, El oferente deberá anexar el certificado del Registro abierto de Avaluadores (RRA); el cual permita verificar los antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores del oferente.

2. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 2.2.2.3.7 del DECRETO 1170 DE 2015 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, el oferente deberá anexar el certificado de registro y autorización de una lonja de propiedad raíz domiciliada en caldas.

3. El oferente deberá aportar Certificado de estándares mínimos SGSST expedido por la aseguradora de riesgos laborales.

NOTA: Los avalúos objeto del presente contrato, se realizarán de acuerdo a las normas, procedimientos y metodologías vigentes y la identificación de Los bienes sujetos de avaluó será suministrado por el supervisor del contrato encargado de los bienes del municipio.

3.1 CONDICIONES GENERALES DE LOS TRABAJOS A DESARROLLAR.

1. Los avalúos deben prepararse de forma imparcial y por escrito, basándose en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
2. Los avalúos deben contener toda la información que permita concluir el valor total de los mismos. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

3. Los índices que se llegarán a utilizar para determinar el valor del bien deberán provenir de fuentes fidedignas que se darán a conocer.
4. Los avalúos deberán realizarse acorde a las normas técnicas y habilitación para el ejercicio de la actividad de valoración de inmuebles en Colombia contenidas en la Ley 9 de 1989 por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015, Ley 1673 de 2013 por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones.
   Y demás normas concordantes.
5. 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."

3.1.1 ACTIVIDADES PRINCIPALES

1. Realizar visitas técnicas a los inmuebles objeto de avalúos.
2. Elaboración de registro fotográfico que identifiquen los predios y las mejoras objetos de los avalúos.
3. Se debe de entregar adicionalmente una memoria explicativa que incluya: Fecha de inspección - objeto del avalúo - Dirección - Nomenclatura - Propietario- Clase de inmueble (terrenos o construcciones) - Estratificación socioeconómica del inmueble - Localización de los bienes (Urbanización, edificio, sector, barrio, etc.) - Descripción de los datos urbanísticos del sector (delimitación, usos predominantes, tipo de edificación, vías de acceso, redes de servicio público, transporte público, amueblamiento, actividad edificadora, etc.) Descripción de las características de la propiedad, incluyendo la edad estimada del inmueble.
4. Analizar e indicar a la luz del PBOT vigente para el municipio, si cuando se requiera adquirir solo un porcentaje del inmueble, en el porcentaje restante se puede construir una unidad habitacional.
5. Realizar la entrega total de cada uno de los avalúos conforme al plazo estipulado para tal fin.

4. CONTENIDO DE LOS AVALÚOS.

Realizado los avalúos técnicos de los inmuebles, el contratista entregará al Municipio el que debe contener como mínimo la siguiente información:

4.1 INFORMACIÓN GENERAL:

1. El tipo de avalúo realizado y justificación del porqué el apropiado para el propósito pretendido.
2. La metodología utilizada para el cálculo, identificación y descripción del bien avaluado. La vigencia del avalúo.
3. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen para las estimaciones y sus fuentes de análisis de oferta y demanda.
4. Cuadro con la memoria de los cálculos realizados (fórmulas, valores y resultados obtenidos).
5. Estimaciones sobre valorización.
6. Valor resultante del avalúo.

4.2 ASPECTOS JURÍDICOS

1. Propietario
2. Análisis de títulos y aspectos legales que incluya: de Opinión sobre los títulos de propiedad (escrituras, folios de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, etc.).
3. Observaciones sobre gravámenes, embargos, invasiones, procesos de pertenencia, usufructos, censos, afectaciones del uso originadas en decisiones de carácter municipal y opinión legal sobre cualquier otra restricción en el uso, goce, disposición de dominio, hipotecas y sobre los bienes cuya transferencia de dominio se haya hecho a través de dación de pagos.

4.3 ESTUDIO FOTOGRAFICO DEL INMUEBLE

1. Perspectivas: i) Frente ii) Lateral iii) Interior
2. Formato JPEG
3. Resolución Horizontal y vertical.

5. INFORME TECNICO INDIVIVUAL DEL AVALÚO

Deberá elaborase con base en los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y de mas normatividad legal vigente, firmado en formato por el representante legal de la firma evaluadora consignando entre otros aspectos los siguientes:

1. Indicación de la clase de avalúo que se realiza y justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
2. Identificación y descripción del bien avaluado, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
3. Uso del inmueble.
4. Valor de reposición.

5. Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen que ver con el avalúo.
6. Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para hacer los cálculos.
7. El valor resultante del avalúo.
8. La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
9. La identificación de la persona que realiza el avalúo y su acreditación en la forma dispuestas por la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016.
10. Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia, las fuentes y los cálculos respectivos.
11. Cuando el avaluó, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico previsto por el IGAC.
12. Cuando la metodología del avaluó 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.
13. Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
14. Si la metodología del avalúo utiliza índices se debe señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.

6. OBLIGACIONES

6.1 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA.

1) Acatar la Constitución Política, la ley y las demás disposiciones pertinentes.
2) Cumplir las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral y presentar los documentos respectivos que así lo acrediten. Conforme lo establecido en la normatividad vigente.
3) Constituir las garantías pactadas en el contrato dentro del término establecido cuando aplique.
4) Responder por el pago de los impuestos tasas o contribuciones que se causen con ocasión de la celebración, ejecución y liquidación del contrato.
5) Asistir a las reuniones que sean convocadas por el supervisor del contrato, para revisar el estado del contrato.
6) Reportar al supervisor del contrato, de manera inmediata, cualquier novedad o anomalía que afecte la ejecución del contrato.
7) Atender las observaciones, solicitudes y sugerencias que formule el supervisor del contrato y realizar los ajustes a que haya lugar.
8) Responder ante las autoridades competentes por los actos u omisiones que ejecute en desarrollo del contrato, cuando en ellos se cause perjuicio a la entidad o a terceros en los términos del artículo 52 de la Ley 80 de 1993.

9) Reparar los daños e indemnizar los perjuicios que causen al Municipio de Chinchiná por el incumplimiento del contrato.
10) Pagar al Municipio de Chinchiná todas las sumas y costos que la entidad deba asumir, por razón de la acción que contra ella inicien terceros que hayan sufrido daños por causa del contratista, durante la ejecución del contrato.
11) Presentar oportunamente la factura con sus soportes respectivos para el pago.
12) Manifestar, bajo la gravedad del juramento que no está incurso en causal de inhabilidad o de incompatibilidad.
13) Suscribir oportunamente el acta de liquidación del contrato y las modificaciones si las hubiere.
14) Cumplir con las demás instrucciones que le sean impartidas por el supervisor del contrato, que se deriven de la ley y que tengan relación con la naturaleza del contrato.

6.2 OBLIGACIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATISTA.

1) Realizado los avalúos técnicos de los inmuebles, el contratista entregará al Municipio un informe el que debe contener como mínimo la siguiente información:
2) Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
3) Identificación y descripción de los bienes avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
4) Uso del inmueble.
5) Valor de la reposición.
6) Observaciones y recomendaciones en las cuales se deben aclarar aspectos importantes que tienen ver con el avalúo.
7) Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para hacer los cálculos.
8) El valor resultante del avalúo.
9) La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
10) La identificación de la persona que realiza el avalúo y su acreditación en la forma dispuesta por la Ley 1673 de 2013 y el Decreto 458 de 2016.
11) Debe anexarse la explicación de la metodología utilizada, los valores de referencia las fuentes y los cálculos respectivos.
12) Cuando el avalúo, emplee el método de comparación de mercado, debe anexarse el procedimiento estadístico previsto por el IGAC.
13) Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
14) Cuando la metodología utilice proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar dicha proyección.

15) Si la metodología del avalúo utiliza índices se debe señalar, cuales se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
16) Revisar la ficha predial del bien inmueble, la cual es suministrada por el contratante, verificando que cumpla con los requisitos.
17) Recolectar la información que permita identificar y verificar la ubicación y dirección del predio con sus respectivas coordenadas, linderos, área total del predio.
18) Identificar la información jurídica básica, nombre del propietario y su correspondientes matricula inmobiliaria, titulo adquisitivo de dominio y sus observaciones.
19) Identificar la normatividad aplicable al predio, de conformidad con el PBOT Vigente.
20) Entregar registro fotográfico de los predios sobre los cuales se realiza el avalúo.
21) Presentar estudio e informe de cada uno de los predios, de las condiciones analizadas y la metodología aplicada para el desarrollo del avalúo de manera física y digital.
22) Las demás obligaciones propias del objeto del contrato y que sean necesarias para dar cumplimiento al mismo.

6.3 OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO.

1) Pagar el valor del contrato en los términos acordados en la forma de pago.
2) Poner a disposición de EL CONTRATISTA toda la información necesaria, para el desarrollo de las actividades inherentes al objeto del contrato.
3) Exigir a EL CONTRATISTA la ejecución idónea y oportuna del objeto contractual.
4) Adelantar las acciones conducentes a obtener la indemnización de los daños que se causen al MUNICIPIO en desarrollo o con ocasión del contrato.
5) Repetir contra los servidores públicos, EL CONTRATISTA o terceros, por las indemnizaciones que deba pagar como consecuencia del contrato.

7. PLAZO.

El plazo para la ejecución de las obligaciones contractuales, será hasta el TREINTA (30) de diciembre de 2024 o hasta el agotamiento del valor del contrato, lo primero que ocurra, a partir del inicio electrónico del contrato, en la plataforma transaccional Secop II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

8. FORMA DE PAGO

El Municipio de Chinchiná cancelará al adjudicatario mediante actas de pago parcial, equivalentes al valor de los avalúos efectivamente realizados, de conformidad con los valores establecidos en la oferta económica presentada por el proponente adjudicatario, previa certificación y recibo a satisfacción del supervisor designado para el contrato, y acreditación de pago de los aportes relativos al Sistema de Seguridad Social Integral correspondientes al mes facturado.

Los pagos estarán sujetos igualmente al cumplimiento de los trámites administrativos a que haya lugar, y aprobación del programa anual de caja - PAC.

Sin perjuicio de lo anterior, queda entendido que la forma de pago supone el suministro real y efectivo de los servicios pactados y del cumplimiento de las obligaciones generales y específicas.

La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al Contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el presente Contrato.

La Entidad hará las retenciones a que haya lugar sobre cada pago, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes sobre la materia.

En este orden ideas, la ejecución del contrato será de manera parcial, hasta agotar el presupuesto asignado o hasta que se cumpla el plazo de ejecución, lo que primero que ocurra.

9. LUGAR DE EJECUCIÓN

El lugar de ejecución del contrato será el Municipio de Chinchiná- Caldas y aledaños según indicación del supervisor del contrato.

9.1 TIPO DE CONTRATO

Contrato de Consultoría.

10. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA

Teniendo en cuenta la naturaleza del objeto, las actividades a contratar y la cuantía, la modalidad de contratación que corresponde es la de MINIMA CUANTIA, en virtud a lo dispuesto en el artículo 94 de la Ley 1474 del 2011, reglamentada en el Decreto 1082 del 2015, artículo 2.2.1.2.1.5.1, subsección 5, Sección 1.

11. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN.

El presupuesto oficial del presente proceso asciende a la suma **DE TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE ($ 30.000.000,00),** incluye IVA y todos los impuestos, tasas, y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente. Además, comprende todos los costos que pueda generar el objeto de la contratación, por lo tanto, el proponente deberá proyectar todos los costos en que pudiera incurrir durante la ejecución, teniendo en cuenta que se deberá hacer por monto agotable.

Para determinar el presupuesto oficial se tuvo en cuenta la partida presupuestal para la vigencia 2024, asignada a través del presupuesto de funcionamiento de la administración para este tipo de procesos por Treinta millones de pesos ($30.000.000).

No obstante, la Secretaría administrativa y financiera, realizo un análisis económico a través de las cotizaciones solicitadas a los diferentes proveedores de bienes y servicios similares al objeto del proceso con el fin de establecer los valores techo promedio de cada ítem.

Dentro del presente proceso de selección se establecieron como variables, los precios del mercado de acuerdo a cotizaciones realizadas por personal profesional adscrito a la Secretaria Administrativa y Financiera del municipio allegadas por diferentes proveedores que cumplen con las especificaciones técnicas contenidas en el presente proceso.

En este sentido, se efectuó un cálculo con los valores unitarios contenidos en dichas cotizaciones y se establecido un promedio de los mismos, así:

11.1. El análisis económico realizado se presenta a continuación:

PARA LOTES DE INMUEBLES URBANOS CON CONSTRU CCION	**AREA**	**COTIZACION N° 1**	**COTIZACIÓN N°2**	**VALOR PROMEDIO UNITARIO**
	HASTA 300 M2	$ 457.589	$ 595.000	$ 526.295
	DE 301 A 500 M2	$ 523.523	$ 714.000	$ 618.762
	DE 501 A 1,000 M2	$ 656.575	$ 773.500	$ 715.038
	DE 1,001 EN ADELANTE	$269,568 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500M²	$400.000 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M²	$334.784 POR CADA 500m2 CONSTRUIDOS
	AREA	**COTIZACION N° 1**	**COTIZACIÓN N°2**	**VALOR PROMEDIO UNITARIO**
PARA LOTES DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCION	HASTA 500 M2	$ 506.940	$ 535.500	$ 521.220
	DE 501 A 1,000 M2	$ 631.948	$ 690.200	$ 661.074
	DE 1,001 A 5,000 M2	$ 750.244	$ 833.000	$ 791.622
	DE 5,001 M2 EN ADELANTE	$311.040 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500M2	$350.000MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500M2	$330.520 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500M2
	AREA	**COTIZACION N° 1**	**COTIZACIÓN N°2**	**VALOR PROMEDIO UNITARIO**
PARA LOTES DE TERRONO RURALES SIN CONSTRU CCION	MENOR A 1HA	$ 759.380	$ 833.000	$ 796.190
	HASTA 10HA	$ 1.001.049	$ 1.071.000	$ 1.036.025
	MAYOR A 10HA	$331,560 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 5000 M²	$500.000 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 5000 M²	$415.780 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 5000 M²
	AREA	**COTIZACION N° 1**	**COTIZACIÓN N°2**	**VALOR PROMEDIO UNITARIO**
PARA INMUEBLES RURALES CON CONSTRU CCION	HATA 300 M²	$ 370.138	$ 535.500	$ 452.819
	DE 301 A 500 M2	$ 454.035	$ 654.500	$ 554.268
	DE 501 A 1000 M2	$ 560.142	$ 773.500	$ 666.821
	DE 1,001 EN ADELANTE	$300.672 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500 M²	$550.000 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 5000 M²	$425.336 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 5000 M²

NOTA: Considerando que se trata de un contrato con ejecución acorde a la demanda en la realización de avalúos requeridos por la entidad, **LA ADJUDICACIÓN SE REALIZARÁ POR LA TOTALIDAD DEL PRESUPUESTO OFICIAL**, no obstante, el oferente seleccionado será quien oferte el menor valor en cada uno de los ítems que integraran el formato *"OFERTA ECONÓMICA"*.

12. VALORES TECHOS UNITARIOS

Para determinar los valores unitarios techo requeridos para la elaboración del avalúo comercial de los bienes fiscales del municipio, áreas de compensación y predios de interés para el desarrollo de nuevos proyectos, que propendan por el crecimiento económico y sostenible del municipio de Chinchiná – caldas, se realizó por medio de la secretaria Administrativa y Financiera, una solicitud de cotizaciones solicitadas a los diferentes proveedores de bienes y servicios similares al objeto del proceso con el fin de establecer los valores techo promedio de cada ítem los cuales se establecen a continuación:

PARA LOTES DE INMUEBLES URBANOS CON CONSTRU CCION	**AREA**	**VALOR TECHO UNITARIO**
	HASTA 300 M2	$ 526.295
	DE 301 A 500 M2	$ 618.762
	DE 501 A 1,000 M2	$ 715.038
	DE 1,001 EN ADELANTE	$334.784 POR CADA 500m2 CONSTRUIDOS
	AREA	**VALOR TECHO UNITARIO**
PARA LOTES DE TERRENO URBANO SIN CONSTRUCCION	HASTA 500 M2	$ 521.220
	DE 501 A 1,000 M2	$ 661.074
	DE 1,001 A 5,000 M2	$ 791.622
	DE 5,001 M2 EN ADELANTE	$330.520 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 500M2
	AREA	**VALOR TECHO UNITARIO**
PARA LOTES DE TERRONO RURALES SIN CONSTRU CCION	MENOR A 1HA	$ 796.190
	HASTA 10HA	$ 1.036.025
	MAYOR A 10HA	$415.780 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 5000 M²
	AREA	**VALOR TECHO UNITARIO**
PARA INMUEBLES RURALES CON CONSTRU CCION	HATA 300 M²	$ 452.819
	DE 301 A 500 M2	$ 554.268
	DE 501 A 1000 M2	$ 666.821
	DE 1,001 EN ADELANTE	$425.336 MAS IVA ADICIONAL POR CADA 5000 M²

13. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL.

Para la suscripción del contrato, se cuenta con el Certificado de Disponibilidad presupuesta que se detalla a continuación, expedido por el Jefe de Presupuesto del Municipio, así:

RUBRO	DENOMINACIÓN	Nro. CDP	VALOR
2.1.2.02.02.008.06	GASTOS LEGALES, JUDICIALES, NOTARIALES Y AVALÚOS	**51183**	**$ 30.000.000**

14. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE:

Teniendo en cuenta que dichos estudios son para adelantar un proceso de mínima cuantía de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y en concordancia con el artículo 2.2.1 .2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015.

15. ANÁLISIS DEL SECTOR

De conformidad al artículo 2.2.1 .1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y la guía para la elaboración de los estudios del sector, se realiza el siguiente análisis de conformidad con las disposiciones establecidas para los procesos adelantados por la modalidad de mínima cuantía.

15.1 HISTORICO DE COMPRAS O ADQUISICIONES DE OTRAS ENTIDADES ESTATALES, SEGÚN EL PORTAL WEB DE COLOMBIA COMPRA EFICIENTE.

Para analizar como compran otras entidades en el país, se buscó la información presente en Colombia Compra Eficiente publicada por las entidades territoriales. De los registros encontrados en la búsqueda, a modo de ejemplo, se tiene los siguientes procesos publicados en la página, relacionados con el objeto contractual del presente proceso:

ENTIDAD	No. PROCESO	MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	OBJETO	VALOR TOTAL

MUNICIPIO DE CARTAGO	CD-00315	Contratación directa.	PRESTACION DE SERVICIOS COMO AVALUADOR PARA REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL DE DIFERENTES BIENES INMUEBLES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE CARTAGO	$36.000.000

a. 15.2 <u>Revisión de las Condiciones particulares de otros Procesos de Contratación previos – Municipio de Chinchiná.</u>

Como parte del análisis, se busca recopilar la experiencia adquirida por la entidad a lo largo de los procesos similares que se han realizado dentro del marco de la contratación estatal regidos por la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Decreto 1082 de 2015, y las demás normas que las modifiquen sustituyan y/o adicionen.

ENTIDAD	Nro. PROCESO	OBJETO	CUANTIA	PLAZO
ALCALDIA DE CHINCHINA	MC-034-2022	CONTRATAR LOS SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA ELABORACIÓN DEL AVALÚO COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE IDENTIFICADO CON MATRICULA INMOBILIARIA 100-224595 Y FICHA CATASTRAL 17-174-00-00-00-00-0012-0298-00-00-0000 UBICADO EN EL ÁREA RURAL VEREDA QUIEBRA NARANJ AL EN EL MUNICIPIO DE CHINCHINA	$ 3.550.000,00	15 días
ALCALDIA DE CHINCHINA	M.C 004-2023	CONTRATAR EL AVALÚO COMERCIAL DE DOS (02) BIENES INMUEBLE, CONSISTENTE EN DOS LOTES DE TERRENO UBICADOS EN EL ÁREA RURAL VEREDA EL GUACAMAYO Y LA VEREDA BUENA VISTA EN EL MUNICIPIO DE CHINCHINA CALDAS, CON DESTINO A LA COMPRA DE PREDIOS AMBIENTALES EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO POR LA LEY 99 DE 1993	$ 6.134.450,00	1 MES

16. ANÁLISIS ECONÓMICO

Para realizar este estudio, se solicitaron cotizaciones a varios profesionales avalados por Longa de Propiedad Raíz, que cumplen las condiciones económicas, técnicas, financieras y de experiencia.

17. MATRIZ DE RIEGOS

Se anexa matriz

18. CONDICIONES DE GARANTIAS

Para cubrir cualquier hecho constitutivo de incumplimiento, el Contratista deberá presentar la Garantía de Cumplimiento en original a la Entidad dentro de los dos 02) días hábiles siguientes contados a partir de la firma del contrato y requerirá la aprobación de la Entidad. Esta garantía tendrá las siguientes características:

<table>
<tr><th>Característica</th><th>Condición</th></tr>
<tr><td>Clase</td><td>Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) Contrato de seguro contenido en una póliza para Entidades Estatales, (ii) Patrimonio autónomo, (iii) Garantía Bancaria.</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td>MUNICIPIO DE CHINCHINÁ identificado con NIT 890801133-8</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>
<table>
<tr><th>Amparo</th><th>Vigencia</th><th>Valor Asegurado</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento general del contrato y el pago de las multas y la cláusula penal pecuniaria que se le impongan</td><td>Deberá extenderse por el plazo de ejecución del contrato, contado desde la suscripción del acta de inicio y cuatro (4) meses más.</td><td>Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.</td></tr>
<tr><td>Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales del personal que el Contratista haya de utilizar en el territorio nacional para la ejecución del contrato</td><td>Deberá extenderse por el plazo de ejecución del contrato, contado desde la suscripción del acta de inicio y tres (3) años más.</td><td>Veinte por ciento (20%) del valor total del contrato.</td></tr>
<tr><td>Calidad del Servicio.</td><td>Deberá extenderse por el plazo de ejecución del contrato, contado desde la suscripción del acta de inicio y cuatro (4) meses más.</td><td>Veinte por ciento (20%) del valor del contrato.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Tomador</td><td>Para las personas jurídicas: la garantía deberá tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que en el referido documento se exprese que la sociedad podrá denominarse de esa manera.

No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una Unión Temporal o Consorcio, se debe incluir la razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes.

Para el Contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del Contratista, para lo cual se deberá relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de la misma.</td></tr>
<tr><td>Información necesaria</td><td>Número y año del contrato
-Objeto del contrato</td></tr>
</table>

Característica	*Condición*
dentro de la póliza	*-Firma del representante legal del Contratista* *-En caso de usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor. Ej. Cumplimiento, si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421*

El Contratista está obligado a restablecer el valor de la garantía cuando esta se vea reducida por razón de las reclamaciones que efectúe la Entidad, así como a ampliar las garantías en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. El no restablecimiento de la garantía por parte del Contratista o su no adición o prórroga, según el caso, constituye causal de incumplimiento del Contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

19.ACUERDO COMERCIAL

De conformidad con el Manual para el manejo de los acuerdos comerciales en procesos de contratación de Colombia compra Eficiente (M-MACPC-14), las entidades estales en los procesos de mínima cuantía no deben hacer el análisis respectivo.

Chinchiná- Caldas, 23 de julio de 2024

ANA MARÍA GÓMEZ URIBE
SECRETARIA ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA.
(original firmado)

Proyectó: Katherine Montoya M- Contratista jurídica

Revisó y aprobó componente técnico y presupuestal: Mateo Betancourt S- Jefe de presupuesto

Revisó y aprobó componente técnico y presupuestal: Ana María Gómez U- Secretaria Administrativa y Financiera