**ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD No. 161 DE JULIO 23 DE 2024**

El presente estudio de conveniencia y oportunidad se elabora de acuerdo con el Régimen Jurídico vigente para la Contratación Estatal, a lo dispuesto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007; Decreto 1082 de 2015 y demás Decretos reglamentarios sobre contratación.

El presente estudio previo se sustenta en ficha de solicitud de contratación, de la cual se extrae gran parte de los ítems acá detallados, realizada por Ledis Janice Cardona Mazo – Contadora.

***Colombia compra eficiente en su manual para la elaboración de estudios previos en procesos de selección de mínima cuantía establece en su numeral 3 literal A, el contenido que debe tener los estudios previos de la modalidad de mínima cuantía de la siguiente forma:***

**1. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER EN LA CONTRATACIÓN.**

La Institución de Educación Superior "Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas – IES CINOC", cuenta con cuatro predios titulados y ubicados de la siguiente manera: Dos en el área urbana de Pensilvania Caldas (Un terreno ubicado en la calle 6 No. 5 – 28 y lote y construcción donde funciona la sede central de la institución ubicado en la carrera 5 No. 6 – 30) y dos en el área rural del municipio (Lote y construcción ubicado en la vereda los Jazmines denominado Centro de la Madera - CDM, a 10 minutos del área urbana por buena vía de acceso y lote y construcción denominado CTT Granja San José ubicado a 20 minutos del área urbana con buena vía de acceso), las propiedades del área rural se encuentran cerca al Municipio de Pensilvania (1.5 km y 4.5 km respectivamente).

Con el fin de contar con información confiable en el proceso aplicación de la Contabilidad del Sector Público se necesita saber el valor actual de los bienes inmuebles que posee la institución actualmente; pues debemos generar información contable con las características de confiabilidad, comprensibilidad y relevancia, en procura de lograr la gestión eficiente, control de los recursos públicos y rendición de cuentas, como propósitos del Sistema Nacional de Contabilidad Pública.

Una de las obligaciones de la institución es que "Los bienes, derechos y obligaciones de la entidad contable pública deberán permanecer registrados en la contabilidad a valores actualizados, para lo cual se deberán aplicar criterios técnicos acordes a cada circunstancia. En el caso de los bienes muebles e inmuebles, los avalúos se harán atendiendo lo dispuesto en el Procedimiento Contable para el Reconocimiento y Revelación de Hechos Relacionados con las Propiedades, Planta y Equipo, del Manual de Procedimientos del Régimen de Contabilidad Pública".

"La actualización de las propiedades, planta y equipo debe efectuarse con periodicidad de tres (3) años, a partir de la última realizada, y el registro debe quedar incorporado en el período contable respectivo y en los últimos 5 años la institución ha contado con un aumento y/o mejoramiento de infraestructura física importante se tiene como referencia el ultimo avaluó registrado en la contabilidad el cual obedece a hechos económicos del año 2017. La entidad aplica la CIRCULAR EXTERNA 060 DE 2005 (19 de diciembre) emanada por la contaduría general de la CGN, dado que en las políticas contables de la entidad no se establece un procedimiento para el cálculo de los avalúos y su periodicidad.

Estas propiedades no son para la venta sino para el desarrollo de las actividades misionales de la entidad, la IES CINOC, es una Institución de Educación Superior, establecimiento público del orden territorial, sector descentralizado adscrita al Departamento de Caldas.

Como el Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas no cuenta con personal especializado para realizar esta valoración se debe contratar con personas naturales o jurídicas especializadas en el tema.

En consecuencia, se requiere contratar los servicios de una persona natural o jurídica habilitada para realizar avalúos comerciales de bienes inmuebles, toda vez que la Empresa no cuenta con personal de planta con el perfil requerido para desarrollar tal actividad, dada la especialidad de la misma.

**2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:**

Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior "Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas – IES CINOC"; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables.

Identificación en el clasificador de bienes y servicios UNSPSC

| SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | Producto | NOMBRE |
|---|---|---|---|---|
| 80000000 | 80130000 | 80131800 | 80131802 | Servicio de Avalúos de inmuebles |

**3. LAS CONDICIONES TECNICAS EXIGIDAS.** Relación de bienes y/o servicios:

| No. ITEM | DESCRIPCIÓN | PRODUCTOS A ENTREGAR | CANT |
|---|---|---|---|
| 1 | Avalúo Sede central ubicado en la carrera 5 # 6 -30 Pensilvania Caldas, ficha catastral No. 010000000013000100000000, con un área total aproximada de 4.500 m2 y un área construida aproximadamente de 3.200 m2 | Informe de avalúo | 1 |
| 2 | Avalúo Lote Calle 6 No. 5 – 28 Pensilvania Caldas, ficha catastral No. 010000000012000500000000, con un área total aproximada de 560 m2 | Informe de avalúo | 1 |
| 3 | Avalúo Sede Centro de la madera – CDM, ubicado en la vereda los Jazmines Km 1.5 vía estadio municipal Pensilvania Caldas, ficha catastral No. 010000000070003000000000, con un área total aproximada de 18.000 m2 y un área construida aproximadamente de 2.010 m2 | Informe de avalúo | 1 |
| 4 | Avalúo Sede Centro de Transferencias Tecnológicas - CTT Granja San José, ubicada en la vereda San José, Km 4.5 vía Pensilvania - Manzanares, ficha catastral No. 000100000014004000000000, con un área total aproximadamente de 240.000 M2 y un área construida aproximadamente de 800 M2 | Informe de avalúo | 1 |
| Nota 1 | En los avalúos se deben considerar aspectos físicos, jurídicos y económicos, En la parte física se verifica el uso de los predios, sus áreas y materiales de construcción, así como también, los linderos del terreno y las edificaciones existentes<br>- Entorno y ubicación<br>- Características Internas y Externas<br>- Vías de acceso<br>- La calidad de los materiales de construcción.<br>- Los servicios con los que cuenta (luz, agua, gas, etc.)<br>- Estado de conservación<br>- Los metros cuadrados de construcción y de terreno.<br>- Las condiciones físicas del inmueble. | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | - Habitabilidad<br>- El valor de inmuebles similares<br>- Topografía<br>- Atributos físicos del inmueble<br>- Asuntos legales del inmueble<br>- Oferta y demanda<br>- Actualidad económica de la región o país.<br>- Calidad suelo<br>- Otras: consultar con los docentes –especialmente frente a la Granja, hay veces que para la presentación de proyectos se debe contar con ciertos datos del predio. | | |
| Nota 2 | Los informes deben contener como mínimo la siguiente información:<br>- Ubicación del inmueble<br>- Información del propietario Actual<br>- Normatividad urbana y rural<br>- Descripción de las construcciones de los inmuebles (materiales-capacidad-medidas—clase de suelo-cumplimiento de normas de entidades educativas etc.)<br>- Información jurídica de los inmuebles<br>- Información de áreas y linderos<br>- Vías de acceso y transporte<br>- Destinación de los inmuebles<br>- Métodos empleados para la estimación del valor (estudio de mercado y costo)<br>- Memorias de cálculo<br>- Avalúo comercial de los terrenos y las edificaciones de propiedad del Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas.<br>- Registro fotográfico de los inmuebles<br>- Planos de ubicación de los inmuebles | | |
| Nota 3 | Cada uno de los informes de avalúo debe incluir los siguientes anexos:<br>- Mapa de ordenamiento urbano del municipio de Pensilvania<br>- Certificado de tradición<br>- Certificado catastral nacional expedido por el IGAC<br>- Copia matrículas del perito avaluador.<br>- R.N.A. del perito avaluador. | | |

El avalúo deberá realizarse acorde a las normas técnicas y de 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.

**REQUISITOS MÍNIMOS QUE DEBE CUMPLIR EL CONTRATISTA – PERFIL (SERVICIOS)**

Contar con Registro vigente de avaluadores de inmuebles tanto urbanos como rurales, con una experiencia como mínimo de dos (2) años; estar inscritos en el Registro Nacional de avaluadores R.N.A. y/o una lonja de propiedad raíz.
Para la realización de avalúos debe atenderse lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013 y en el Decreto Reglamentario 556 de 2014, en donde se reglamenta que las personas deben obtener la certificación de formación académica expedida por instituciones de educación superior o por instituciones de educación para el trabajo y desarrollo humano debidamente reconocidas, de acuerdo con las leyes vigentes, y la inscripción en una Entidad Reconocida de Autorregulación-ERA, a través de la cual será inscrito como Avaluador en el Registro Abierto de Avaluadores-RAA.

**4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN**. De acuerdo al Estudio de Mercado realizado por la entidad se ha estimado que el valor para el presente proceso de contratación puede ser hasta la suma de: ***DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA PESOS ($19.483.640) M/L,*** incluidos los impuestos y descuentos de ley.

**5. EL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO:** La vigencia del contrato es temporal y, por lo tanto, su duración debe ser por tiempo limitado y el indispensable para ejecutar el objeto contractual convenido, en base a esto el plazo para la ejecución del presente contrato será de cuarenta y cinco (45) días calendario más, contado a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización.

El contratista debe ejecutar el presente contrato en los lugares descritos para el desplazamiento de las personas.

**6. El CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN:** El Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas asumirá este compromiso con cargo al siguiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal, expedido por la oficina de División Administrativa y Financiera.

| FECHA DE EXPEDICIÓN | CDP No. | CÓDIGO PRESUPUESTAL | DESCRIPCIÓN | RECURSOS | PRESUPUESTO TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|
| 25/07/2024 | 20240754 | G6201020020202501 | Gastos Excedentes cooperativas | Funcionamiento | $19.483.640 |

**7. GARANTIAS:** Amparándonos en el Artículo 7 de la ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015, la entidad es libre de exigir o no garantías en el proceso de selección que realice. Para el presente proceso NO se considera necesario la exigencia de garantías a favor de la entidad

**8. FORMA DE PAGO:** El valor total del contrato será cancelado en un solo pago, el cual se cancelarán de conformidad con el estudio de mercado, previa certificación de cumplimiento del objeto contractual por parte del supervisor del contrato y previa presentación por parte del contratista de la factura o documento equivalente el cual debe cumplir con los requisitos de ley.

El supervisor tendrá un término no mayor a 3 días hábiles para su revisión (cuando tenga hasta 5 supervisiones a cargo)

El supervisor tendrá un término no mayor a 5 días hábiles para su revisión (cuando tenga hasta 10 supervisiones a cargo)

El supervisor tendrá un término no mayor a 10 días hábiles para su revisión (cuando tenga 11 supervisiones a cargo o más)

Una vez recibida la factura o documento equivalente para el pago en el área financiera de la IES CINOC, la Institución tendrá máximo cinco (05) días hábiles para realizar el pago correspondiente.

El valor a pagar por la IES CINOC al contratista se hará a través de medios electrónicos, por lo tanto, es requisito indispensable que éste disponga de una cuenta de ahorros o corriente al momento de firmar el contrato, así mismo deberá suministrar una certificación bancaria.

***Otras variables que tiene en cuenta la IES CINOC, en los procesos de selección de Mínima Cuantía no incluidos por Colombia Compra Eficiente en su manual de contratación para procesos de Mínima Cuantía:***

**9. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA CONTRATACIÓN**. El presente proceso de Modalidad de Selección de Mínima Cuantía se fundamenta jurídicamente en:

1. Constitución Política de Colombia

2. Ley 80 de 1993
3. Ley 1150 de 2007
4. Ley 1882 de 2018
5. Decreto 1082 de 2015 (Reglamenta el sistema de compras y contratación pública)
6. Plan de Desarrollo Nacional 2018 - 2022
7. Plan de Desarrollo Institucional 2020-2023
8. Ordenanza No. 884 de diciembre de 2020 de la Honorable Asamblea Departamental
9. Acuerdo No. 013 de diciembre 21 de 2020 del Consejo Directivo.
10. Plan Operativo Anual POA 2024
11. Plan anual de adquisiciones 2024
12. Manual de Contratación Institucional.

**10. SUPERVISOR(A) DEL CONTRATO:** Ledis Janice Cardona Mazo - Contadora

**11. LUGAR DE EJECUCIÓN:** El contratista debe ejecutar el presente contrato en los lugares descritos para el desplazamiento de las personas

**12. CONCORDANCIA CON EL PLAN OPERATIVO ANUAL (POA) VIGENCIA 2024**:

| VARIABLE ESTRATEGICA | CÓD PROYECTO | PROYECTO |
|---|---|---|
| Infraestructura Física | VIF 01 | Administración de la infraestructura física |

**13. CONCORDANCIA CON EL PLAN DE ADQUISICIÓN**: Los elementos y/o servicios a contratar se encuentran incluidos en el Plan de Adquisiciones de la vigencia 2024, identificado con el siguiente código UNSPSC:

| SEGMENTO | FAMILIA | CLASE | Producto | NOMBRE |
|---|---|---|---|---|
| 80000000 | 80130000 | 80131800 | 80131802 | Servicio de Avalúos de inmuebles |

**14. PRESENTACIÓN DE ANÁLISIS DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD:** Se emite concepto favorable para "Contratar servicio de avalúo comercial inmobiliario de los bienes inmuebles (terrenos y edificaciones) de la Institución de Educación Superior "Colegio Integrado Nacional Oriente de Caldas – IES CINOC"; en cuatro (4) predios de propiedad de la institución, teniendo en cuenta las Normas NIIF y demás normas aplicables".

**ORIGINAL FIRMADO**
**KATHERIN JOHANNA MORALES ACOSTA**
Asesora Jurídica
IES CINOC

*Redactó y Transcribió: Andrea Idárraga Rincón - Contratista*
*Revisó y Ajustó: Katherin Johanna Morales Acosta – Asesora Jurídica*