ESTUDIO DE CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DEPENDENCIA: ***Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial***

MODALIDAD: ***Contratación Directa***

DOCUMENTO: ***Estudio Previo***

OBJETO: **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ.**

CIUDAD: ***Apartadó – Antioquia***

FECHA: ***Julio de 2024***

TABLA DE CONTENIDO

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA CON LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE- Articulo 2.2.1.1.2.2.2 del Decreto 1082 de 2015

6. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

7. GARANTÍAS

8. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL - Articulo 2.2.1.2.4.1.1 AL 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015

9. ANEXOS

De conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el cual estipula en desarrollo de los numerales 7º y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan de Acción de la Entidad. Estos estudios deberán contener como mínimo la siguiente información:

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

1.1. DESCRIPCIÓN NECESIDAD DE CONTRATACIÓN

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1. Del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan de Acción de la Entidad.

La Alcaldía Municipal de Apartadó – Antioquia, en cumplimiento de la función de servir como administrador de los bienes inmuebles de su propiedad requiere realizar avalúos de los diferentes predios en donde se pretende desarrollar proyectos para la administración municipal, con aras de establecer su valor comercial junto con las obras de urbanismo; y a su vez se hace necesario contar con avalúos comerciales de predios rurales y urbanos ubicados en el municipio de Apartadó – Antioquia, en donde se reflejen las características inmobiliarias, normativas, socioeconómicas, comerciales y de mercado, de cada uno de los inmuebles que van a ser objeto de adquisición por parte de la entidad, para el desarrollo de proyectos de interés de las diferentes secretarias, de acuerdo a lo anterior; este el medio el cual se realiza la determinación de valor de los mismos; logrando una serie de investigaciones y estudios sobre la misma construcción o predio, acompañado de un análisis y comparación del objeto de estudio con estadísticas del mercado inmobiliario.

Teniendo en cuenta las facultades constitucionales y los diferentes proyectos que plantean en el Plan de Desarrollo UNIDOS por la VIDA, la realización de avalúos es de especial importancia tanto para la etapa de planificación como de ejecución de los proyectos. En este sentido, el presente proceso se hace necesario para la contratación de los servicios de un avaluador que posea la formación académica mínima según lo establecido en la Ley 1673 de 2013 “Por la cual se reglamenta la actividad del avaluador y se dictan otras disposiciones” y quiénes deben estar inscritos en una entidad reconocida de Autorregulación E.R.A., quien se encarga de ejercer la función de auto regularlos, supervisarlos y disciplinarlos, así mismo, también deberán

pertenecer al Registro Abierto de Avaluadores – R.A.A en las categorías requeridas para cada uno de los bienes a avaluar.

La contratación de los servicios de un avaluador a disposición y demanda de la administración permitirá agilizar los procesos de gestión de proyectos y procesos institucionales en aspectos como:

- Adquisición de predios en el marco de las Leyes 99 de 1993 (artículo 111), 1450 de 2011 (artículo 210) y el Decreto 0953 de Ministerio de Ambiente que regla la adquisición de predios que surten agua a acueductos veredales y/o municipales.

- Adquisición de bienes inmuebles /urbanos y/o rurales que deben ser adquiridos por el municipio para la ejecución de obras de infraestructura y/o proyectos estratégicos para el desarrollo urbano y rurales contenidos en el Plan de Desarrollo Territorial.

- Otorgamiento de subsidios de vivienda en especie que requieran su cuantificación económica y facilitación del proceso de legalización de predios.

- Actualizar el inventario de los activos del municipio a valor real y actualizado.

- Calcular el valor de servidumbres con el fin de definir su valor justo.

- Definir el valor justo de mercado para el alquiler o entrega de comodatos de bienes inmuebles de propiedad del municipio.

Se conoce como avalúo, a la tasación del valor de un predio a precio comercial en condiciones actuales, realizado por un valuador o entidad pública o firma especializada en propiedad raíz a fin de darle curso a una determinada operación.

Esta definición recoge los aspectos esenciales del avalúo inmobiliario: 1. Principalmente lo que se busca es determinar el precio de un inmueble a valor comercial. 2. El avalúo independientemente de la metodología usada, siempre tiende a dar un precio comercial porque es ese valor el que le interesa conocer a las personas o entidades que lo requieren. 3. Cuando se menciona que debe ser en condiciones actuales, es porque quien emita el dictamen debe examinar única y exclusivamente las condiciones que tiene el inmueble al momento de su visita. 4. Este dictamen no lo puede hacer cualquiera, necesariamente debe realizarse por personas que acrediten tener los conocimientos técnicos y profesionales que permitan actuar de manera independiente, para poder emitir un dictamen que se acople a todos los requerimientos legales, dejando de lado intereses de terceros. 5. Los valuadores deben ser especialistas en temas de propiedad raíz, ya que debido a las múltiples clases de

avalúos y peritos que existen es necesario recalcar que el profesional debe serlo en temas de inmuebles y no otro. 6. El fin propio del documento como tal dictamen independiente de la información contenida en él, es el de servir como apoyo para darle curso a las distintas actividades en donde es requerido. Es evidente que el dictamen es un soporte para la toma de decisiones que trae consecuencias principalmente patrimoniales, es por ello la necesidad que el avalúo sea emitido por profesionales en el área, autónomos, capaces de dar un dictamen libre de vicios y ajustado a la ley.

Es importante tener en cuenta que los avalúos comerciales, deben ser elaborados bajo los parámetros de las disposiciones normativas consagradas sobre el tema de avalúos, por lo tanto, dichos avalúos deben ser elaborados bajo los parámetros de las disposiciones normativas consagradas en el Decreto 1420 de 1998.

En el Decreto 1420 de 1998, se define:

Articulo 1.- Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.
5. Determinación del efecto de plusvalía.
6. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación.
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

En tal sentido se hace necesario contratar los servicios de un avaluador para definir el precio comercial de los bienes requeridos por la alcaldía municipal. Esta contratación se requiere ya que esta administración no cuenta dentro de su planta con un personal especializado que desarrolle esta actividad de acuerdo con lo establecido en el manual de funciones y a la formación del personal que labora en la misma.

1.2. INCLUSIÓN DE NECESIDAD DE CONTRATACIÓN EN PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL

El Plan de Desarrollo Territorial UNIDOS por la VIDA, fue aprobado mediante Acuerdo 005 de 2024 y el presente proceso se articula al mismo de la siguiente manera:

Línea Estratégica	Componente	Sector	Programa	Producto	Indicador de Producto
Apartadó Unidos por la Gestión Institucional	Datos Estratégicos para resultados (Sector MGA 04)	Información Estadística	Información para la planeación (Programa Presupuestal Generación de la información geográfica del territorio nacional 0406)	406002 - Servicio de avalúos	40600202 - Avalúos para la determinación del índice de valoración predial realizados
Apartadó Unidos por la Gestión Institucional	Datos Estratégicos para resultados (Sector MGA 04)	Información Estadística	Información para la planeación (Programa Presupuestal Generación de la información geográfica del territorio nacional 0406)	406009 - Documentos de estudios técnicos	40600900 - Documentos de estudios técnicos realizados

1.3. CARACTERIZACIÓN POBLACIONAL POR GRUPOS ETARIOS

Clasificación	Detalle	# personas SISBEN	# personas por grupo poblacional que puede llegar a impactar
ETARIA (EDAD)	0 a 14 AÑOS	23242	23242
ETARIA (EDAD)	15 a 19 AÑOS	8,903	8,903
ETARIA (EDAD)	20 a 59 AÑOS	23,477	23,477
ETARIA (EDAD)	MAYOR DE 60 AÑOS	10,695	10,695

Clasificación	Detalle	# personas SISBEN	# personas por grupo poblacional que puede llegar a impactar
GRUPOS ÉTNICOS	POBLACIÓN INDÍGENA	337	337
GRUPOS ÉTNICOS	POBLACIÓN AFRO COLM	8,769	8,769
GENERO	MASCULINO	88,117	88,117
GENERO	FEMENINO	90,140	90,140
POBLACIÓN VULNERABLE	VÍCTIMAS Y DESPLAZADOS	69710	69710
POBLACIÓN VULNERABLE	DISCAPACITADOS	1,782	1,782

2. OBJETO A CONTRATAR, ESPECIFICACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS

2.1. OBJETO: **PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALÚOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL DE APARTADÓ**.

2.2. ALCANCE: El presente proceso tiene como alcance la realización de avalúos requeridos por las diferentes dependencias de la administración municipal para la ejecución de los proyectos y optimización de procesos. Por ende, los mismos serán requeridos al contratista a necesidad por el supervisor del contrato.

2.3. ESPECIFICACIONES DEL BIEN, CARACTERÍSTICAS Y CANTIDADES:

El contratista prestará sus servicios al Municipio de Apartadó - Antioquia, como AVALUADOR.

N.	Actividad	Descripción	Entregable / Evidencia	Cantidad / porcentaje	Periodicidad
1	Elaboración de avaluó comercial	Entrega de un informe Valuatorio teniendo como marco de referencia el Decreto 1420 de 1998 y	Informe valuatorio	A demanda	Mensual

N.	Actividad	Descripción	Entregable / Evidencia	Cantidad / porcentaje	Periodicidad
		reglamentado mediante la resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC.			

2.4. CODIFICACIÓN DEL BIEN, OBRA O SERVICIO SEGÚN LAS NACIONES UNIDAS UNSPSC

Grupo	Segmento	Familia	Clase	Producto	Código
[F] Servicios	[80] Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos	[13] Servicios inmobiliarios	[18] Servicios de administración inmobiliaria	[02] Servicio de avalúo de inmuebles	80131802

2.5. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

2.5.1. GENERALES

1. Cumplir con el objeto del contrato en las condiciones establecidas en el estudio previo, documentos anexos y complementarios y en el contrato, de conformidad con los lineamientos técnicos establecidos en el presente documento.
2. Realizar máximo dentro de los tres (3) días siguientes a la suscripción del contrato, las gestiones necesarias para el cumplimiento de los requisitos de ejecución que le correspondan y asumir los costos de éstas.
3. El personal que participe en la ejecución del proyecto será contratado directamente por el contratista, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Colombia, y el municipio de Apartadó, no adquiere con él ninguna responsabilidad de vinculación laboral, administrativa, ni de otra índole.
4. Aportar copia de afiliación a un sistema de pensiones, salud y riesgos laborales y presentar las copias de las autoliquidaciones de acuerdo a la Decreto 1273 de 2018, los cuales deberá cancelar en los términos que establezca la Ley. Igualmente, el pago de aportes parafiscales cuando a ello hubiere lugar.

5. Mantener indemne al municipio frente a cualquier reclamación que resultare del cumplimiento de las obligaciones contractuales o que esté relacionado con el objeto del contrato.
6. Reportar número de cuenta para consignación o transferencia de pagos en dinero.
7. Estar a paz y salvo en pagos de honorarios, salarios y prestaciones sociales de empleados/as que presten el servicio en el marco de este contrato.
8. Suministrar los materiales e insumos y toda la logística requerida para la plena operación del contrato, garantizando la calidad de este.
9. Presentar informe mensual de las actividades realizadas en cumplimiento de cada una de las obligaciones específicas relacionadas en el contrato, cuyo cargue deberá realizarse en plataforma SECOP II y en medio físico.
10. Asistir a las reuniones citadas por la supervisión del contrato.
11. Atender de manera oportuna y pertinente los requerimientos realizados por la supervisión del contrato.
12. Los insumos y demás elementos que el contratista suministre para la ejecución de los trabajos que se le encomienden, deberán ser de primera calidad en su género y para el fin a que se le destine. Los insumos que el contratista emplee en la ejecución de los trabajos y que se encuentren deficientes podrán ser rechazados por el supervisor cuando no los encontrare convenientemente adecuados.

2.5.2. ESPECÍFICAS:

1. Efectuar visita física a los inmuebles para la generación del avalúo dejando evidencia fotográfica.

2. Realizar el avalúo comercial de los predios que el municipio de Apartadó – Antioquia le solicite, ubicados dentro de su jurisdicción.

3. Basarse en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables.

4. Entregar un informe individual de los avalúos en original físico y copia digital, que Deberá contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuetes externas al respecto.

5. Realizar los avalúos en el cumplimiento de la Resolución 620 de 2008 proferida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

6. Allegar mensualmente al supervisor del contrato el Registro Abierto de Avaluadores que acredite como tal.

7. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. Pagar en la forma establecida en la cláusula FORMA DE PAGO, las facturas o cuentas de cobro presentadas por el contratista, para lo cual se deberá observar el procedimiento establecido internamente por la Secretaría de Hacienda del municipio de Apartadó.
2. Impartir instrucciones para la adecuada prestación del objeto contratado.
3. Ejercer la supervisión del contrato a celebrar.
4. Suministrar al contratista en forma oportuna la información necesaria para el adecuado cumplimiento del objeto a contratar.
5. Verificar el pago de los aportes al Sistema de Seguridad Social Integral a través de la Planilla Integral de Liquidación de Aportes (PILA).
6. Cumplir y hacer cumplir las condiciones pactadas en el contrato a suscribir y en las demás normas concordantes y aplicables al mismo.
7. Notificar al contratista por escrito de la necesidad de los avalúos a realizar.

2.5.3. LUGAR DE EJECUCIÓN: El servicio se prestará en Apartadó, por ello para todos los efectos del contrato resultante el domicilio será el municipio de Apartadó.

2.5.4. VERIFICACIÓN EN EL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES:

ID de la necesidad	Objeto de la necesidad
2050	PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AVALUOS DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES (URBANOS Y RURALES) REQUERIDOS PARA LA PLANEACIÓN Y EJECUCION DEL PROYECTOS EN LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS DE LA ADMINISTRACION MUNICIPAL DE APARTADÓ.

2.5.5. AUTORIZACIONES, PERMISOS, LICENCIAS REQUERIDAS Y DOCUMENTOS TÉCNICOS

La facultad del alcalde para la celebración de contratos es inherente a su calidad de representante legal del municipio.

La ley 80 de 1993 en el artículo 20 ordinal a), incluyó a los municipios dentro de las entidades estatales, objeto aplicación de dicho estatuto de contratación y asignó las competencias para la celebración de contratos en este nivel a los alcaldes en calidad de representantes legales de los municipios (artículo 11 ordinal b).
Conforme a lo estipulado en la Ley 1551 de 2012 en el artículo 29, literal d), numeral 5° que modifica el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, establece que los Alcaldes en

relación con la Administración Municipal, tiene como función. "...Ordenar los gastos y celebrar los contratos y convenios municipales de acuerdo con el plan de desarrollo económico, social y con el presupuesto, observando las normas jurídicas aplicables..."

Que, analizado al objeto del presente estudio previo, se evidencia que el mismo no se encuentra tipificado en una de las causales en las cuales el alcalde Municipal se encuentra obligado a solicitar al Honorable Concejo Municipal autorización para contratar, conforme a lo regulado en el parágrafo 4° del artículo 18 de la Ley 1551 de 2012, en concordancia a su vez con lo estipulado en los Acuerdos Municipales 017 de 2012 y 021 de 2017 de reglamentación de facultades para contratar.

2.6. INTERVENTORÍA – SUPERVISIÓN: El Municipio de Apartadó, verificará la calidad del servicio; y la supervisión, vigilancia y cumplimiento de las obligaciones de este, estarán a cargo del secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial.

2.7. TIPO DE CONTRATO: Prestación de Servicios Profesionales

2.8. PLAZO: El contrato tendrá un término de ejecución de **CINCO (05) MESES** contados este tiempo desde la suscripción del acta de inicio o hasta que se ejecute la totalidad de los recursos. Sin exceder del 31 de diciembre de 2024.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA CON LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN SU ELECCIÓN

Los contratos de servicios profesionales y apoyo a la gestión están regulados por la Ley 80 de 1993 en el numeral 3° artículo 32; por el artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

Los contratos de servicios profesionales y apoyo a la gestión corresponden a aquellos de naturaleza intelectual, diferentes a los de consultoría, que se derivan del cumplimiento de las funciones de la entidad, así como los relacionados con actividades operativas, logísticas y asistenciales.

El artículo 32 numeral 3° de la Ley 80 de 1993, permite acudir a la figura del Contrato de Prestación de servicios para desarrollar actividades relacionadas con la administración o funcionamiento de la entidad o cuando se requiera de conocimientos especializados.

El artículo 2°, numeral 4° de la Ley 1150 de 2007, habla de la modalidad de contratación directa, y en su literal h), se refiere expresamente a los contratos de

prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión, o para la ejecución de trabajos artísticos que solo puedan encomendarse a determinadas personas naturales.

Una vez definido el tipo de contrato en el presente estudio previo, que es el **CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**, se define que la modalidad de selección aplicable en el presente proceso es la CONTRATACIÓN DIRECTA, contenida en el artículo 2°, numeral 4°, literal h) de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, que autorizan la **CONTRATACIÓN DIRECTA** con personas que tengan idoneidad, capacidad y experiencia relacionada para desarrollar el objeto del contrato, sin necesidad de que se obtengan previamente varias ofertas.

El contratista no puede estar incurso en ninguna causal de inhabilidad, incompatibilidad ni prohibición, en especial la consagrada en la directiva presidencial.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

4.1. VALOR ESTIMADO: Teniendo en cuenta el objeto a contratar y para determinar el valor del presupuesto oficial, se consideraron los parámetros establecidos en el Plan Anual de Adquisiciones, los recursos disponibles en el presupuesto, los precios del mercado y el consumo histórico en la Administración municipal de Apartadó.

Con base en lo anterior y de acuerdo con el Plan Anual de Adquisiciones se ha llegado a la conclusión de que el valor promedio del servicio a contratar es de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. ($50.000.000).**

4.2. ANÁLISIS DEL SECTOR

El análisis del sector se elaboró conforme a lo establecido en la guía publicada por la Agencia Nacional de Contratación Colombia Compra Eficiente y en el cual se combinan los elementos de análisis del mercado, la demanda y la oferta.

4.2.1. Análisis del Mercado (Combinación de Elementos Económicos, Técnicos y Legales)

A partir del anuncio del Índice de Precios al Consumidor IPC según divisiones y subclases. Variación y contribución mensual por divisiones de gasto. En el mes de noviembre de 2023, el IPC registró una variación de 10,15% en comparación con noviembre de 2022. En el último año, las divisiones Transporte (16,54%), Restaurantes y hoteles (14,35%), Bebidas alcohólicas y tabaco (12,78%), Educación (11,41%) y por último, Bienes y servicios diversos (10,86%) se ubicaron por encima del promedio

nacional (10,15%). Entre tanto, las divisiones Salud (10,03%), Muebles, artículos para el hogar y para la conservación ordinaria del hogar (9,85%), Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (8,75%), Alimentos y bebidas no alcohólicas (8,25%), Recreación y cultura (7,42%), Prendas de vestir y calzado (5,65%) y por último, Información y comunicación (0,36%) se ubicaron por debajo del promedio nacional

El comportamiento anual del IPC total en noviembre de 2023 (10,15%) se explicó principalmente por la variación anual de las divisiones Alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles y Transporte. La división Transporte registró una variación anual de 16,54%, siendo esta la mayor variación anual. En noviembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: combustibles para vehículos (47,19%), gastos reglamentarios relacionados con la propiedad, manejo y alquiler de vehículos (19,95%) y compra y cambio de aceite (17,69%). La única disminución de precio se reportó en la subclase: transporte de pasajeros y equipaje en avión (incluye pagos por exceso de equipaje) (-14,90%). La división Restaurantes y hoteles registró una variación anual de 14,35%, siendo esta la segunda mayor variación anual. En noviembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: comidas preparadas fuera del hogar para consumo inmediato, en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (15,80%), gaseosa y otros refrescos en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (15,47%) y comidas en establecimientos de servicio a la mesa y autoservicio (14,21%). Los menores incrementos de precio se reportaron en las subclases: gastos en discotecas, bares, griles, tabernas, fondas y tiendas dentro y al aire libre (comida, bebidas, cover) (8,41%), pago por alimentación en comedores (13,86%) y servicios de alojamiento en hoteles (13,88%). La división Información y comunicación registró una variación anual de 0,36%, siendo esta la menor variación anual. En noviembre de 2023 los mayores incrementos de precio se registraron en las subclases: equipos de telefonía móvil, similares y reparación (4,66%), servicios de comunicación fija y móvil y provisión a internet (0,05%).

“La inflación bajó más porque los alimentos en la economía hicieron una inflación mensual casi de cero, haciendo que la inflación anual bajará del 6% en términos anuales. Esto fue importante porque hizo también que la inflación de ingresos bajos fuera la que menos tuviera incremento durante el año pasado y tuviera una inflación a fin de año por debajo del 9%”,

Al segmentar el dato de la inflación por ciudades, se puede evidenciar que varias de las ciudades de la Costa Caribe colombiana ocuparon los primeros lugares entre las que mayor inflación registraron en 2023. Lo que más impulsó el aumento en esta región

fueron los arriendos y los servicios públicos, entre lo que se incluye el aumento en los precios de la energía.

Valledupar (10,69%); Santa Marta (10,50%); Montería (10,48%) y Barranquilla (10,35%) fueron las ciudades con el mayor aumento en el costo de vida en toda Colombia.

Las ciudades con menor inflación durante el año pasado, Neiva (8,11%); Popayán (8,02%); Ibagué (7,79%) y **Villavicencio** (7,19%). Por su parte, **Bogotá** tuvo una inflación del **9,43%**, lo cual la ubica por encima del promedio nacional, que fue del 9,28%. Las mayores variaciones en la capital de la República fueron en transporte (14,04%); bebidas alcohólicas y tabaco (13,66%); restaurante y hoteles (13,15%) y educación (11,04%).

La directora técnica de la Dirección de Metodología y Producción Estadística del Dane, Andrea Ramírez Pisco, indicó que la principal causa de la disminución, en comparación con 2022, fue el descenso en la variación de la categoría de alimentos y bebidas no alcohólicas. En 2023, esta categoría tuvo una variación del 5,00% y contribuyó un 0,99% al total, cifra considerablemente menor a la observada en 2022, cuando la variación fue del 27,81% con una contribución de 4,88%.

El Dane destacó que, dentro de la división, los productos que más contribuyeron a la disminución fueron los plátanos con un descenso del 15,22%, la cebolla con un 18,76% menos, los aceites comestibles que disminuyeron en un 7,64% y las papas que bajaron un 9,76%.

No obstante, algunos productos experimentaron un aumento en sus precios. Los derivados de tubérculos se incrementaron en un 27,85% y la leche en polvo para lactantes ascendió un 24,94%. Entre los que tuvieron mayor incidencia en la variación de precios se encuentran la leche con una contribución del 0,17%, las frutas frescas con el 0,15% y las carnes de aves con el 0,12%.

En cuanto a la **variación anual**, fue predominante el impacto de la división de gasto de transporte, que concluyó el año con un incremento del 15,42%. La categoría de restaurantes y hoteles registró una variación del 13,22%, seguida por la de bebidas alcohólicas y tabaco con un 11,95%. En el sector de la educación, la variación cerró en 11,41%. En contraste, la división de gasto que presentó la menor variación fue la de información y comunicación con un 0,12%, seguida por alimentos y bebidas no alcohólicas con un 5,00% y la categoría de prendas de vestir y calzado con un 5,23%. Además, la división de recreación y cultura finalizó el período con un 7,10%.

Para el mes de diciembre, la división de gasto con mayor variación fue la de alojamiento, agua, gas y electricidad, con un cierre de 2,84%. Le siguieron la división de transporte con un 1,96% y la de restaurantes y hoteles con un 1,38%. La variación más baja correspondió a la división de información y comunicaciones, que no registró cambio alguno (0,00%). Le siguieron las divisiones de salud y de prendas de vestir y calzado, con variaciones del 0,16% y 0,17% respectivamente.

Evolución por subsector servicios.

En abril de 2023, el sector de servicios impulsó la economía colombiana manteniendo el crecimiento en salarios, ingresos y número de ocupados, según lo reveló el más reciente informe de la de la Oficina de Estudios Económicos del Ministerio de Comercio Industria y Turismo con base en las cifras del DANE.

Al comparar el desempeño del sector en abril de este año frente al mismo mes del 2022, varios subsectores presentaron variaciones positivas. Por ejemplo, el subsector de producción de películas cinematográficas y programas de televisión fue el de mejor desempeño, con los mayores crecimientos anuales de ingresos y personal ocupado del mes y del año corrido. Estos son algunos de los datos más destacados:

En abril de 2023, los 18 subsectores de servicios presentaron variación positiva en los salarios en comparación con el mismo mes de 2022, siendo el desarrollo de sistemas informáticos y procesamiento de datos el que lidera las cifras con el 18,1 %; acompañado de telecomunicaciones con el 18,1 %; otros servicios de entretenimiento con 16,6 % y almacenamiento y actividades complementarias al transporte 16,2 %.
Personal ocupado

La producción de películas cinematográficas y programas de televisión fue el subsector que más impulsó la ocupación de los colombianos con un crecimiento del 17,9 % en abril; las actividades administrativas y de apoyo de oficina incrementaron un 6,3 %; otros servicios de entretenimiento el 6,0 % y los servicios de salud humana privada con internación con el 5,0 %.
Al comparar abril de 2023 frente al mismo mes del 2022, se encontró que 14 de los 18 subsectores de servicios presentaron variación positiva en el personal ocupado.

Los datos de la oficina de Estudios Económicos del Ministerio de Comercio, industria y Turismo muestran que la producción de películas cinematográficas y programas de televisión, el de las inmobiliarias, alquiler de maquinaria y equipo y los sistemas informáticos y procesamiento de datos son los subsectores que se han liderado las cifras en lo corrido del año. Esto confirma la importancia de seguir apoyando el sector

cultural, el inmobiliario y de construcción, y el tecnológico para que sigan jalonando la economía del país.

En el marco de la Política de Reindustrialización, el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo viene apoyando a las empresas de servicios de distintos tamaños: micro, pequeñas y medianas empresas dedicadas a la prestación de estos servicios, con programas de asistencia técnica que les permita alcanzar estándares de calidad, competencias humanas y manejo de herramientas tecnológicas, objetivos del Gobierno del Cambio para lograr justicia económica.

4.2.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA

El valor estimado del presente proceso de contratación, es el resultado del análisis comparativo de varios contratos (de objeto similar al presente) celebrados por Municipios del orden territorial, al igual que celebrados por otros Municipio aledaños y de parecidas condiciones sociales, políticas y económicas, encontrados en el SECOP. El valor del presente proceso se determinó por cotizaciones realizadas a empresas que ofrecen dichos servicios.

Adicional a lo anterior, se tuvo en cuenta el alcance del objeto contractual a ejecutarse, el plazo de ejecución, la idoneidad y experiencia con la que debe contar el contratista, las retenciones y estampillas que realizará el municipio, el pago del sistema integral de seguridad social en salud y pensiones (como independiente) y demás gastos en los que deba incurrir el contratista para cumplir con el objeto contractual.

En el SECOP se encontraron los siguientes Contratos:

Proceso	Entidad	Objeto	Plazo	Valor total
CMC SPOT 029 2024	MUNICIPIO SANTA ROSA DE OSOS	AVALUOS COMERCIALES Y ESTUDIOS DE TITULOS DE PREDIOS DEL MUNICIPIO DE SANTA ROSA DE OSOS - ANTIOQUIA, EN EL MARCO DE PROYECTOS DEL PLAN DE DESARROLLO "RENACE LA ESPERANZA	**1 mes**	33.400.000 COP
068-2024	EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TOCANCIPA S.A.	PRESTACION DE SERVICIOS PARA REALIZAR AVALUOS COMERCIALES PARA POSIBLE COMPRA DE	**2 meses**	31.200.000 COP

Proceso	Entidad	Objeto	Plazo	Valor total
		PREDIOS PARA DESARROLLO DE NUEVOS PROYECTOS APLICABLES A LA RAZON SOCIAL DE LA EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS DE TOCANCIPA S.A ESP		
IP-010-2024	ALCALDIA MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS	PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES QUE REQUIERA LA ALCALDIA MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINIST	**255 (Días)**	50.000.000 COP

4.2.3. ANÁLISIS DE LA OFERTA

De acuerdo con el análisis de la demanda y la oferta realizada, la entidad procede a dejar constancia que el objeto de la presente contratación puede ser prestado por:

Persona Natural: Las personas Naturales que su actividad comercial corresponde a la realización de actividades iguales o similares a la del objeto contractual.

Persona jurídica: La persona jurídica deberá tener dentro de su objeto social la realización de actividades iguales o similares a la del objeto contractual. Capacidad legal y operativa para realizar las actividades a que se refieren las especificaciones del contrato a celebrar.

¿De acuerdo a la forma de pago se solicitará capacidad financiera? NO.

4.3. FORMA DE PAGO

Se cancelará el valor del contrato de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M.L. ($50.000.000)**, mediante pagos mensuales teniendo en cuenta los avalúos realizados en el periodo reportado teniendo en cuenta la siguiente tabla de tarifas definida:

Categoría de Avalúo	Tipo Avalúo	Área	Valor Asignado
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a actividad residencial	Desde 1 hasta 100 m^2	1.450.000
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a actividad residencial	Mayor a 100 m^2	1.850.000
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a otras actividades	Desde 1 hasta 100 m^2	2.500.000
1. Inmuebles Urbanos	Predio destinado a otras actividades	Mayor a 100 m^2	3.500.000
2. Inmuebles Rurales	Predios rurales	Desde 1 a 10 ha	4.800.000
2. Inmuebles Rurales	Predios rurales	Desde 11 a 50 ha	6.000.000
2. Inmuebles Rurales	Predios rurales	Mayor a 50 ha	8.500.000
3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	Lotes incluidos en la estructura ecológica principal	Desde 1 a 10 ha	5.800.000
3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	Lotes incluidos en la estructura ecológica principal	Desde 11 a 50 ha	7.000.000
3. Recursos Naturales y Suelos de Protección	Lotes incluidos en la estructura ecológica principal	Mayor a 50 ha	9.500.000
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	Desde 1 hasta 200 m^2	9.500.000
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	Desde 201 hasta 1.000 m^2	11.500.000
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	Desde 201 hasta 1.001 m^2	15.000.000
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	Desde 201 hasta 5.000 m^2	18.500.000
6. Inmuebles Especiales	Infraestructura especial	Mayor de 5.000 m^2	21.000.000
7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Vehículos Automotores	Carros	1.700.000

Categoría de Avalúo	Tipo Avalúo	Área	Valor Asignado
7. Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil	Vehículos Automotores	Motocicletas	600.000
13. Intangibles	Servidumbres	Desde 1 hasta 1000 m^2	8.000.000
13. Intangibles	Servidumbres	Mayor a 1001 m^2	9.500.000

Requisitos para el pago: El contratista deberá presentar con cada factura o cuenta de cobro: Informe de actividades realizadas, autoliquidaciones del pago de salud, pensiones y riesgos laborales conforme a las disposiciones legales, mandato valuatorio, constancia de recibo a satisfacción del supervisor, acta de pago e informe del supervisor.

Parágrafo Primero: Si el contratista no se encuentra a paz y salvo con el Municipio de Apartadó, lo autoriza para que al momento del pago automáticamente y sin previo aviso realice el correspondiente cruce de cuentas, para compensar los valores que tenga en mora por cualquier concepto.

Parágrafo Segundo: Con el fin de dar cumplimiento al Artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, los contratistas deberán acreditar el pago al sistema de seguridad social integral y aportes parafiscales de conformidad con la normatividad vigente.

Parágrafo Tercero: En el proceso de pagos se deberán tener en cuenta las Instrucciones para la radicación de facturas o cuentas de cobro: La presentación de los documentos para inicio del trámite de pago se hará por medio del SECOP II y de forma física radicada al supervisor del contrato.

4.4. RUBRO PRESUPUESTAL, CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL Y NOMBRE Y NÚMERO DE RADICADO DEL PROYECTO EN EL BANCO DE PROYECTOS.

El Proceso de contratación se ejecuta con Gastos de:	Funcionamiento: __X_
	De Inversión: __
	No aplica: ___
Identificación del Proyecto:	Código BPIN: 2024050450009
	Nombre del proyecto: FORTALECIMIENTO EN LA PLANEACION TERRITORIAL EN LA CIUDAD LIDER DEL MUNICIPIO DE APARTADÓ

	Año de vigencia: **2024**
Origen de recursos: (si los recursos provienen de varias fuentes, señalar la fuente de recursos con mayor peso)	Recursos propios: X
	Presupuesto Nacional/Territorial: _X_
	Regalías: ___
	Recursos de Crédito: ___
	SGP: ____ Sector: ____
	No aplica: ____
Tipo:	Presupuesto Vigencia Actual: ___X__
	Vigencia futura Ordinaria: _____
	Vigencia Futura Extraordinaria: _____
Nro. del Rubro Presupuestal	2.3.2.02.02.009.45.99.13
Nombre del rubro presupuestal	Fortalecimiento en la planeación territorial en ciudad líder del municipio de Apartadó
Saldo a comprometer:	**$50.000.000**

4.5. IMPREVISTOS

El futuro contrato que se genere a partir del presente proceso contractual involucra necesariamente gastos tributarios, de contratación y administrativos, los cuales también se tuvieron en cuenta y se incluyen para determinar el costo total del presente estudio.

4.6. OTROS GASTOS

El contrato que se genere a partir del presente proceso contractual involucra necesariamente gastos tributarios, de contratación y administrativos, los cuales también se tuvieron en cuenta y se incluyen para determinar el costo total del presente estudio.

4.7. ASPECTOS TRIBUTARIOS

a) ESTAMPILLA PROCULTURA (2%): De acuerdo con la norma Tributaria del Orden Municipal.

b) ESTAMPILLA PRO-ADULTO MAYOR (3%): De acuerdo con la norma Tributaria del orden Municipal.

4.8. GASTOS ADMINISTRATIVOS

En el valor a contratar se encuentran incluidos gastos que pudieran llegar a causarse en desarrollo del contrato.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE- ARTICULO 2.2.1.12.2.2 DEL DECRETO 1082 DE 2015

Por tratarse de un contrato de prestación de servicios profesionales, corresponde a la modalidad de contratación directa.

Las iniciativas señaladas bajo la modalidad de prestación de servicios profesionales se justifican toda vez que en su objeto y productos hacen referencia a actividades de naturaleza intelectual diferentes a la Consultoría. Así mismo, sus productos están enfocados al cumplimiento de las actividades a cargo de la Oficina Jurídica, en el proceso de Gestión de Bienes y Servicios.

El municipio de Apartadó podrá contratar directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto contractual y que demuestre la idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate.

El proponente que oferte deberá adjuntar:

- Propuesta del servicio
- RUT de la persona natural
- Hoja de vida en formato de la función pública, persona natural
- Fotocopia de la Cédula
- Certificado de la Contraloría
- Certificado de la Procuraduría
- Certificado de antecedentes — Policía

Perfil profesional y experiencia especifica

- Profesional en áreas administrativas, ambientales, e ingenierías, con Tarjeta Profesional para las profesiones que lo ameriten.

- Perito avaluador inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores — RAA en las categorías detalladas en el numeral 4.3.

- Perito con Registro Nacional Especialista en Avalúos.

6. ANÁLISIS DEL RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO

Se entienden como riesgos involucrados en la contratación todas aquellas circunstancias que, de presentarse durante el desarrollo y ejecución del contrato, tienen la potencialidad de alterar el equilibrio económico del contrato, pero que dada su previsibilidad se regulan en el marco de las condiciones inicialmente pactadas en los contratos y se excluyen así del concepto de imprevisibilidad de que trata el artículo 27 de la Ley 80 de 1993. **Se anexa la correspondiente matriz de riesgos.**

7. GARANTÍAS

Teniendo en cuenta la forma de pago y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, en la contratación directa no es obligatoria la exigencia de garantías, y tal como se desprende del análisis de riesgos establecido en los estudios previos, no se advierte la necesidad de exigir la presentación de garantías al contratista, en tanto que la entidad realizará los pagos por la efectiva prestación del servicio.

8. INDICACIÓN SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN SE ENCUENTRA COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL - Articulo 2.2.1.2.4.1.1 AL 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015.

Una vez analizada la normatividad vigente, y la información que se encuentra publicada en la página web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo en coordinación con la Agencia Nacional de Contratación Pública, Colombia Compra Eficiente, relativa a los Tratados vigentes en materia de contratación pública, y en especial el numeral C del Manual para el manejo de acuerdos comerciales en procesos de contratación expedido por Colombia Compra Eficiente donde se evidencia que el presente proceso contractual se encuentra excluido de la aplicación de lo contenido en los artículos 2.2.1.2.4.1.1, 2.2.1.2.4.1.2 y 2.2.1.2.4.1.3 del Decreto 1082 de 2015, pues no son objeto de esta norma los contratos realizados mediante la modalidad de la contratación directa estipulada en la Ley 1150 de 2007 y es precisamente esa modalidad la que se va a aplicar en la presente contratación, en virtud del artículo 2º, numeral 4º, literal h), de la misma norma.

9. ANEXOS:

- Matriz de riesgos

JUAN DAVID CARTAGENA ÁLZATE
Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial