Pereira, 26 de junio de 2024

Doctor
MAURICIO SALAZAR PELAEZ
Alcalde de Pereira
Pereira - Risaralda

Ref.: ESTUDIO PREVIO – JUSTIFICACIÓN PARA CONTRATO INTERADMINISTRATIVO

Mediante el presente escrito, esta dependencia realiza **ESTUDIO PREVIO – JUSTIFICACIÓN** requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993, y el artículo Articulo 2.2.1.2.1.4.4 y 2.2.1.2.1.4.1 del Decreto 1082 de 2015.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD:

Dentro de los fines esenciales del Estado se encuentra garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados; los cuales deben ser garantizado por los entes territoriales.

El inciso primero del artículo 365 de la Constitución Política de Colombia, consagra que los servicios públicos son inherentes a la finalidad social del estado y por tanto le corresponde asegurar que se presten de manera eficiente.

La contribución de valorización fue establecida en Colombia mediante el Decreto 1604 de 1966, como una herramienta para recuperar los costos de inversión en la construcción de obras públicas entre los inmuebles beneficiados; beneficios constituidos principalmente por el incremento en el valor comercial de los inmuebles, entre otros. Legalmente el gravamen de valorización asignado a cada predio está dado por el costo del respectivo proyecto, limitado por el beneficio reflejado en el incremento del valor comercial del predio, y por la capacidad de pago del propietario.

El Municipio de Pereira, en diferentes ocasiones desarrollo proyectos de infraestructura con la financiación de la CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN; sin embargo, la misma a la fecha no se efectúa por decisiones anteriores a la presente administración.

El municipio de Pereira tiene diversas necesidades en crecimiento y avance en proyectos de infraestructura, los cuales contribuyan con la prestación de los servicios esenciales y el mejoramiento continuo de la calidad de vida; proyectos

que deben tener financiación a través de las diversas fuentes o figuras existentes entre ellas la Contribución de Valorización.

Con base en lo anterior, la administración actual tiene centrado sus intereses en recuperar este sistema de desarrollo, con los diferentes componentes, diseño, construcción, dotación, puesta en funcionamiento y conservación de la infraestructura de uso público proyectada y ejecutada.

De esta manera, la Secretaría de Infraestructura del Municipio de Pereira tiene la necesidad y la obligación de cumplir con el normal desarrollo de las funciones y objetivos institucionales a su cargo, entre ellos, dentro de la cuales es buscar el bienestar de los ciudadanos, siendo uno de los pilares el mejoramiento y desarrollo de la malla vial, con la inclusión de nuevos proyectos, aprovechando para algunos de los casos el sistema de contribución por Valorización.

Por otra parte, en el Municipio de Pereira, ha analizado y encontrado no solo la deficiencia y deterioro de la existente malla vial, sino que adicionalmente el retraso en el desarrollo de sistemas integrados de transportes que incluyan sistemas viales avanzados y desarrollados que permitan la interconexión interna de área urbana del municipio, con el sector rural y las vías de interconexión municipal y nacional.

Así las cosas, la Secretaría de Infraestructura requiere proponer proyectos por el Sistema de Valorización para lo cual se requiere conocer la información predial, la capacidad de pago de propietarios de predios dentro de la zona de influencia determinada para el o los proyectos, el beneficio recibido por los mismos a causa de la ejecución de las obras que constituyen los proyectos, y determinar el gravamen de valorización a asignar a cada propiedad comprendida dentro de la zona de beneficio.

Como el municipio de Pereira desde hace ya varios años no ejecuta proyectos por el sistema de contribución de valorización, se requiere de personal experto que analice toda la estructura orgánica actual de municipio, en lo concerniente con valorización e igualmente los mismos estatutos de valorización existentes; con el fin de entregar recomendaciones y orientaciones que permitan mejorar y/o reestructurar las condiciones actuales.

Adicionalmente, dado que, con las situaciones dadas en años anteriores con los proyectos de valorización, con lo cual se prescindió de todo el personal que adelantaba las labores de aplicación del sistema y se cambiaron las metodologías establecidas en el estatuto, es necesario, capacitar al equipo de trabajo actual en los nuevos métodos para dar cumplimiento al propósito misional de la Secretaría en adelante, y específicamente, reconstruir el ejercicio de riego de los proyectos que se ejecuten que permita sustentarlo en cualquier situación y/o ante cualquier entidad que lo requiera y finalmente atender y resolver las reclamaciones de los

contribuyentes una vez inicie el cobro. De igual forma con la ejecución de los estudios de beneficio y capacidad de pago se requiere el acompañamiento para analizar la calidad de los resultados obtenidos y así garantizar la calidad de los mismos.

Por lo expuesto, se considera conveniente contratar personal idóneo, para proveer un acompañamiento eficiente y eficaz al proceso de los estudios de beneficio y capacidad de pago y dar aprendizaje y capacitación, así como, direccionar las acciones pertinentes en cada una de las fases de los proyectos.

Plan de Desarrollo de Pereira Gobierno de la Ciudad Capital del Eje 2020-2023	
	DESCRIPCION
LÍNEA ESTRATÉGICA	Pereira Moderna
SECTOR	Transporte
PROGRAMA	Pereira se mueve mas
PROYECTO	Mejoramiento del mantenimiento, capacidad y conectividad de las vías del municipio.

2. FUNDAMENTOS JURIDICOS DE LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO INTERADMINISTRATIVO:

CONSTITUCIÓN POLITICA DE COLOMBIA: en los artículos 2, 209 y concordantes relacionan que, en virtud de los principios de eficiencia, celeridad, transparencia, coordinación, publicidad, moralidad, eficacia, economía que abrigan el cumplimiento de los fines esenciales del estado a través de sus desarrollos, el presente proceso contractual busca servir a la comunidad y proveer la prosperidad general.

LEY 489 DE 1998: el artículo 95relativo a la cooperación entre entidades públicas, brinda así la posibilidad de colaboración entre dichas entidades para la prestación conjunta o recíproca de servicios que se hallen a su cargo, siempre y cuando se encuentre dentro del objeto o actividad para el cual se encuentran instituidas.

LEY 80 DE 1993: el artículo 24 literal c exceptúa la obligatoriedad del proceso de selección pública cuando se trata de contratos interadministrativos, posibilitando la contratación directa.

LEY 1150 DE 2007: el articulo 4 modificado por el artículo 92 de la ley 1474 de 2011 (estatuto anticorrupción), en su literal C, menciona la modalidad de selección para los contratos y convenios interadministrativos, la cual es CONTRATACIÓN DIRECTA, así mismo posee una prohibición para los contratos de este tipo cuando son de:

"obra, suministro, prestación de servicios de evaluación de conformidad respecto de las normas o reglamentos técnicos, encargos fiduciarios y fiducia pública cuando las instituciones de educación superior públicas o las Sociedades de Economía Mixta con participación mayoritaria del Estado, o las personas jurídicas sin ánimo de lucro conformadas por la asociación de entidades públicas, o las federaciones de entidades territoriales sean las ejecutoras. Estos contratos podrán ser ejecutados por las mismas, siempre que participen en procesos de licitación pública o contratación abreviada de acuerdo con lo dispuesto por los numerales 1 y 2 del presente artículos" (subrayado propio).

DECRETO 1082 DE 2015: los artículos 2.2.1.2.1.4.4. y 2.2.1.2.1.4.1identifican la modalidad de selección para convenios y contratos interadministrativos, la cual es contratación directa y obliga a señalar en un acto administrativo la justificación para contratar bajo la modalidad de contratación directa, cuyo contenido debe ser:

1. La causal que invoca para contratar directamente.
2. El objeto del contrato.
3. El presupuesto para la contratación y las condiciones que exigirá al contratista.
4. El lugar en el cual los interesados pueden consultar los estudios y documentos previos.

3. OBJETO

El objeto que se pretende contratar es: " *Realizar asesoría, acompañamiento e interventoría a los procesos e insumos requeridos para la gestión de la contribución de valorización para la construcción de obras de infraestructura en el municipio de Pereira*."

La asesoría, acompañamiento e interventoría se realizará en los siguientes puntos o aspectos:

PROCESO
Asesoría y acompañamiento en la formulación de la Pre-factibilidad
Asesoría y acompañamiento en la consolidación del Censo de Predios y Propietarios
Interventoría a la consultoría del estudio de factibilidad que contrate el municipio de Pereira para el Beneficio, capacidad de pago y asignación de contribuciones a los predios dentro de la zona de influencia
Asesoría y acompañamiento en la Distribución de la Contribución final.
Interventoría técnica, administrativa, financiera y jurídica al estudio socioeconómico
Interventoría técnica, administrativa, financiera y jurídica al estudio de beneficio
Entrega de insumos técnicos

Los anteriores puntos incluyen las siguientes actividades:

1. Asesoría en la Determinación de censo de propietarios y poseedores
2. Asesoría en la formulación de insumos precontractuales para la contratación de los Estudios de Beneficio Predial y Socioeconómico
3. Interventoría a la realización del Estudio de Beneficio Predial
4. Interventoría a la realización del Estudio de benéfico Socioeconómico
5. Asesoría para el estudio financiero de la ejecución de las obras de infraestructura
6. Consolidación de la etapa de prefactibilidad para la presentación del proyecto de acuerdo, dirigido al Concejo Municipal.
7. Revisión y ajustes al Cálculo de la contribución final
8. Asesoría Implementación de los métodos para calcular la contribución

I. ALCANCE DE LA ASESORÍA E INTERVENTORÍA

Los alcances del contrato se definen según las fases del proyecto, en cada una de las cuales se encuentran incluidos uno o varios de los puntos o aspectos que incluye la asesoría y que se describen a continuación en los diferentes numerales:

A. PRE-FACTIBILIDAD

El CONTRATISTA en esta etapa asesorará en los siguientes aspectos:

- ✓ Orientar y acompañar en la construcción del documento que sustenta la prefactibidad y que incluye diferentes aspectos como son:

  - Capacidad de pago preliminar
  - Beneficio preliminar

- Aspectos ambientales
- Zona de citación
- Costos del proyecto
- Fuentes de financiación
- Proyecto de Acuerdo Municipal ordenador

✓ Asesorar y revisar sobre la construcción de diseños de los respectivos proyectos que se quieren ejecutar.

✓ Asesor sobre la parte normativa y los diferentes pasos que se deben realizar para decretar o autorizar las obras que ejecuten, incluyendo una revisión de los estatutos o acuerdos del concejo que las autorizan si el municipio de Pereira lo requiere.

B. CENSO DE PROPIETARIOS

El CONTRATISTA en esta etapa asesorará en los siguientes aspectos:

✓ Análisis de la información existente en la base de datos entregadas por el gestor catastral de municipio de Pereira.

✓ Orientar el ajuste al censo predial definiendo la información necesaria para construir el modelo de datos que determine los parámetros y características de los predios incluidos en la zona del proyecto y capacitar sobre su construcción y apoyar la construcción de este.

✓ Orientación al personal profesional y técnico para el manejo de la información (bases de datos y cartografía).

✓ Hacer labor de acompañamiento a las socializaciones del proyecto que programe la Administración Municipal de Pereira en cabeza de la secretaría de Infraestructura.

C. INTERVENTORÍA ESTUDIOS DE BENEFICIO PREDIAL Y DE CAPACIDAD DE PAGO (SOCIOECONÓMICO)

En esta etapa, el CONTRATISTA acompañará y orientará en los siguientes aspectos:

✓ Elaboración de los pre-pliegos y pliegos de condiciones para el concurso de méritos correspondientes a la elaboración de los estudios de beneficio y de

capacidad de pago en lo relacionado con las condiciones técnicas y de evaluación de las propuestas.

- ✓ Aclaración de los pre-pliegos y pliegos de condiciones en lo relacionado con las condiciones técnicas y de evaluación de propuestas.
- ✓ Participación en la calificación de las propuestas presentadas para los estudios.
- ✓ Interventoría jurídica, técnica, administrativa y financiera a los estudios relacionados con el aspecto metodológico y sus resultados.

D. ESTUDIO FINANCIERO.

En esta etapa, el CONTRATISTA acompañará y orientará en los siguientes aspectos:

- ✓ Análisis y determinación del monto distribuible
- ✓ Análisis y estructuración del flujo de Caja del proyecto.
- ✓ Identificación y acompañamiento en la parametrización del Software para la facturación y recaudo de la contribución de valorización.
- ✓ Aspectos financieros que deben tenerse en cuenta para la facturación y recaudo de la contribución de valorización.

E. DISTRIBUCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN

En esta etapa, el CONTRATISTA acompañará, asesorará, orientará y revisará los siguientes aspectos:

- ✓ El análisis de los acuerdos del Concejo municipal correspondientes a la contribución de valorización para definir los lineamientos a seguir para la distribución de la contribución de valorización.
- ✓ El análisis de la información predial para identificar las características relevantes de los predios de la zona de influencia.

- ✓ Identificación y generación de los diferentes factores de beneficio que se deben calificar a los predios de la zona de influencia.

- ✓ Determinación del modelo matemático para la distribución del monto distribuible y la asignación de la contribución a cada predio, vigencia 2025.

- ✓ Generación de los listados de distribución y construcción del documento técnico de distribución, para lo cual los insumos principales serán los resultados de los estudios de beneficio predial y de beneficio socioeconómico con la asignación de contribuciones y la base catastral actualizada que disponga el municipio de Pereira al momento de cerrar este ítem:

  - Revisar los factores asignados a la contribución predio a predio que entregue la consultoría contratada para los estudios de beneficio y socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira.
  - Revisar las metodologías aplicadas por la consultoría contratada para los estudios de beneficio y socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira, para la determinación del beneficio y la capacidad de pago predio a predio.
  - Realizar la interventoría plena al contrato de consultoría contratada para los estudios de beneficio predial y de beneficio socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira, en todas sus etapas, para validar la contribución final asignada partiendo de los resultados obtenidos de los estudios de consultoría contratados.
  - Ordenar la información catastral entregada por el Municipio de Pereira, la cual debe contener todos los datos necesarios para los estudios y debe garantizar por parte del Municipio de Pereira la consistencia jurídica para la posterior inscripción que haga el municipio ante la oficina de Registro.
  - Realizar la construcción del documento técnico de distribución, anexando la distribución, las fuentes de financiación, consolidados de beneficio y capacidad de pago, factores de distribución adicionales aplicados posterior al estudio de consultoría.
  - Revisar para el documento técnico de distribución, los diferentes aspectos financieros necesarios, asociados con la proyección del recaudo.

- Revisar las licencias de construcción que tenga en inventario el municipio de Pereira, dentro del área de influencia, para determinar posibles factores de altura o de construcción.
- Construir los listados de distribución.

✓ Acompañamiento e interventoría en la ejecución de los estudios: Acompañamiento técnico, legal, administrativo y financiero a la Secretaría de Infraestructura para actualizar los estudios de beneficio, catastral, socioeconómico y de distribución del gravamen de valorización del municipio de Pereira, según los alcances y cobertura que determina la administración municipal, como áreas y obras a ejecutar por el sistema de valorización, contribuyendo en la construcción del documento técnico de distribución final del derrame del o los proyecto/s.

En detalle las actividades realizadas y relacionadas con el estudio de beneficio Socioeconómico y de Beneficio predial durante la Interventoría jurídica, técnica, administrativa y financiera a los estudios de consultoría a contratar por el municipio de Pereira son las siguientes:

ALCANCE
a) Efectuar seguimiento del cronograma de trabajo acordado con la Secretaría de Infraestructura para el avance del proyecto.
b) Revisar la documentación existente sobre el estudio de distribución realizado en el marco de la consultoría para los estudios de beneficio y socioeconómico, para efectuar el análisis respectivo y determinar su actualización.
c) Identificar los factores que, de conformidad con las nuevas condiciones existentes en el municipio, afectarían el ejercicio de riego y su impacto en cada uno de los estudios, por ejemplo, análisis de las obras, de las zonas de influencia, del estudio de beneficio y del estudio socioeconómico. del POT y de la información catastral.
d) Analizar y revisar junto con la Secretaría de Infraestructura las metodologías aplicadas, para determinar el monto distribuible correspondiente al valor total de la inversión a realizar.
e) Orientar y capacitar sobre los métodos estadísticos para el muestreo de los diversos estudios.
f) Orientar la construcción y manejo del sistema e información geográfico.

ALCANCE
g) Orientar, llevar a cabo el seguimiento y evaluación del proceso de investigación catastral.
h) Capacitar en los mecanismos de levantamiento de información en campo.
i) Orientar, realizar seguimiento y evaluación del proceso de investigación catastral.
j) Orientar, y efectuar seguimiento y evaluación para la determinación del área de beneficio.
k) Realizar seguimiento y evaluación para la determinación del beneficio individual y general.
l) Capacitar, analizar y evaluar la elaboración del estudio socioeconómico dentro de la zona de influencia.
m) Orientar y realizar seguimiento y evaluación del proceso para el cálculo del gravamen de cada uno de los predios beneficiados.
n) Revisar el estatuto de valorización, el estatuto tributario y presentar una propuesta de ajuste según los nuevos esquemas que se definan para la aplicación del sistema de valorización en el municipio de Pereira.
o) Revisar y orientar la actualización del reglamento interno de cartera de valorización.
p) Capacitar al personal en los diferentes procesos, de tal manera, que pueda llevarse a cabo por parte del equipo de trabajo la aplicación del sistema de valorización para abordar proyectos locales, coordinados y orientados por la Dependencia.
q) Definir lineamientos para abordar cada una de las etapas de los estudios y documentarlos, de tal manera, que se constituyan en un referente de los procedimientos que se deben seguir para la aplicación del sistema por parte del personal de la secretaría de Infraestructura.
r) Revisar el proceso de notificación y proponer los ajustes respectivos para lograr celeridad y eficacia, menores costos y legitimidad en la imposición del gravamen, una vez los efectúe el municipio de Pereira.
s) Orientar respuestas a los posibles recursos que se puedan interponer en cuanto a la parte técnica del ejercicio.
t) Proyectar el borrador de la resolución distribuidora de valorización.

II. ENTREGABLES PROCESO

Los documentos entregables por parte de la asesoría están conformados por:

1. INFORME CON RECOMENDACIONES:

Estos documentos están conformados para suministrar una guía al Municipio de Pereira de las actividades a desarrollar en cada una de las fases en detalle y en donde se entregarán orientaciones relacionadas con:

- Estructura orgánica de cómo abordar los temas concernientes en cada una de las fases.
- Cómo deben estar construidos los documentos que debe elaborar el municipio, por ejemplo, la Prefactibilidad, qué temáticas se deben abordar y cómo se deben orientar.
- Personal o colaboradores que requiere el municipio para cada una de las etapas o fases.

2. INFORME CON REVISIONES:

En este ítem se entregarán los resultados de seguimiento y análisis de documentación o estructuras que el municipio requiera que se revisen, relacionadas con cada una de las etapas:

- Revisión de estatutos de valorización, recomendaciones sobre potenciales modificaciones que se deban realizar al estatuto de valorización.
- Revisión de resultados que se obtengan de las diferentes fases, como del estudio de factibilidad que se debe contratar de acuerdo con los ítems relacionados en el numeral II del presente documento.

3. INFORME DE SEGUIMIENTO:

Resultados de acompañamientos y seguimientos a las actividades que se definen en las diferentes fases:

- A los cronogramas planteados para cada una de las actividades
- A la veracidad y calidad de los resultados obtenidos en los estudios de beneficio y socioeconómico.
- Cumplimientos de los objetivos trazados en cada una de las fases del proyecto.

4. INFORMES PERIÓDICOS DE COMPILADO DE AVANCE:

Informes periódicos de las actividades trazadas dentro de la asesoría y las metas alcanzadas, con la información compiladas de las diferentes fases del proyecto planteado y ejecutado.

5. INFORMES DE INTERVENTORÍA:

Los informes relacionados con este ítem, se asocian con la interventoría Jurídica, técnica, administrativa y financiera a la consultoría contratada para los estudios de beneficio, socioeconómico y asignación de contribución a cada predio.

- Documento de revisión, validación y certificación de los componentes del estudio en lo relacionado con:

  - Factores aplicados
  - Metodología aplicada en la determinación de las capacidades de pago
  - Metodología aplicada en los avalúos y en la asignación de beneficio
  - Asignación de contribución del estudio:

  ✓ Revisión de la base de datos entregada por la consultoría en donde se tienen la información general del predio, factores aplicados, beneficio obtenido, factores de corrección de beneficio, cantidades de dinero generales disponibles en cada predio, capacidad de pago asignada a cada uno de los predios y contribución asignada a cada uno de los predios. A partir de información suministrada por el municipio de Pereira se debe analizar factores de altura para propiedades horizontales, factores de construcción y aprovechamiento para lotes con licencias de construcción.

  ✓ Revisar listados entregados por el municipio de predios exentos por su uso u otros aspectos que contemple el municipio como capacidad de pago o sectores atípicos en las capacidades de pago que deban ser exentos de la contribución.

  ✓ Con los datos ajustados se construirá la base de datos final para la contribución de valorización.

- Compilación de información y la elaboración del documento técnico de distribución, a partir de los componentes analizados e ítems que suministre el municipio de Pereira.

III. PERSONAL PROPUESTO

El personal que el INVAMA utilizará para la ejecución de esta propuesta con la correspondiente dedicación será el siguiente:

El personal a utilizará por el futuro contratista, corresponderá al siguiente:

ASESOR TÉCNICO
ASESOR JURÍDICO
ASESOR ECONÓMICO Y FINANCIERO
DIRECTOR DE EMPRESA GERENCIA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO SIG
LÍDER DIRECTOR PROFESIONAL UNIVERSITARIO TÉCNICA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO FINANCIERA
PROFESIONAL UNIVERSITARIO SISTEMAS
TÉCNICO SIG

NOTA: Las hojas de vida a presentar serán prerrequisito para el Acta de Inicio.

4. OBLIGACIONES GENERALES

4.1.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

- Sin perjuicio de las obligaciones que le corresponden en virtud de las disposiciones legales aplicables a este tipo de contratos, las obligaciones que asume **EL CONTRATISTA** en virtud del presente Contrato serán las siguientes:

- Disponer de los recursos humanos, físicos y tecnológicos requeridos para el desarrollo del objeto del Contrato.

- Asistir en las reuniones requeridas por EL CONTRATANTE en relación con el objeto del presente Contrato.

- Entregar a EL CONTRATANTE los productos objeto de este Contrato de acuerdo con las especificaciones establecidas.

- Entregar a EL CONTRATANTE los anexos de cada informe, en los que se incluirán (de manera enunciativa mas no limitativa): los modelos

económicos y financieros, fuentes de información, cotizaciones y cualquier otro documento que soporte o sustente toda la información o contenido de los mismos, y que facilite el proceso de revisión.

- Poner en conocimiento del CONTRATANTE cualquier circunstancia anómala, inesperada o imprevisible, de Fuerza mayor o Caso Fortuito, que incida en la ejecución del Contrato.

- Implementar, en desarrollo del presente Contrato, todos sus conocimientos, profesionalismo y experiencia requerida para el buen desarrollo del proyecto, sin que se deriven obligaciones de resultado.

- Asistir y participar en los comités del contrato.

- Apoyar al CONTRATANTE
- en los asuntos relacionados con el objeto y alcance del proyecto, y siempre y cuando estos estén en el marco de la asesoría contratada con el CONTRATISTA.

- Dar respuesta en los términos que acuerden las PARTES, respecto a observaciones y/o requerimientos tengan relación directa con el objeto y alcance del proyecto, sin perjuicio de que es responsabilidad de LOS CONTRATANTES la elaboración y envío de las correspondientes respuestas.

- Las demás propias de la naturaleza de este Contrato.

4.1.2. OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

Sin perjuicio de las obligaciones que le corresponden en virtud de las disposiciones legales aplicables a este tipo de contratos, el **CONTRATANTE** deberá:

- Registrar presupuestalmente los dineros comprometidos en virtud del presente Contrato, según corresponda a cada CONTRATANTE.

- Pagar al **CONTRATISTA**, en la forma establecida en la Cláusula de "Forma de Pago". Para tal fin **LOS CONTRATANTES** deberán adelantar todas las gestiones administrativas necesarias para asegurar que esto se lleve a cabo.

- Suministrar la totalidad de la información que demande **EL CONTRATISTA** en desarrollo del objeto del presente Contrato.

- Ejercer la supervisión y vigilancia del Contrato, a través del Supervisor del Contrato que cada CONTRATANTE designe para este fin.

- Ejercer y participar en todas las actividades de coordinación necesarias para asegurar el buen desarrollo del objeto del presente Contrato.

- Recibir los resultados y productos desarrollados por **EL CONTRATISTA** en el desarrollo del presente Contrato.

- Aportar, según corresponda, los recursos financieros, técnicos, operativos, económicos, administrativos y legales requeridos para el desarrollo del objeto del Contrato, previo cumplimiento de los parámetros legales, técnicos y financieros que le sean aplicables.

- Aprobar o formular las observaciones, recomendaciones y sugerencias a los entregables del Contrato dentro de los plazos acordados entre las PARTES.

- Asistir y participar en las sesiones del Comité de Coordinación para el desarrollo del Contrato.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN: El plazo de ejecución será de cuatro meses y medio contados desde la suscripción del acta de inicio y el cumplimiento de los demás requisitos de perfeccionamiento y ejecución establecidos en la ley y en el presente Contrato; sin superar el 31 de diciembre de 2024.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN: El presente contrato se ejecutará en el Municipio de Pereira.

7. JUSTIFICACIÓN DEL VALOR Y PRESUPUESTO OFICIAL:

SERVICIOS A PROVEER	CANTIDAD	TIEMPO	UNIDAD DE TIEMPO	VALOR TOTAL
Realizar asesoría, acompañamiento e interventoría a los procesos e insumos requeridos para la gestión de la contribución de valorización para la construcción de obras de infraestructura en el municipio de Pereira."	1	4,5	mes	**$482.229.650**

El valor estimado del contrato se cuantifico en las siguientes actividades:

El costo total de la asesoría se muestra a continuación discriminado por procesos

ITEM	PROCESO	CANTIDAD	ACTIVIDADES	VALOR FINAL
1	Alistamiento y Prefactibilidad	1	1	$ 38.468.532
	Que incluye: Orientar y acompañar en la construcción del documento que sustenta la prefactibidad y que incluye diferentes aspectos como son: - Capacidad de pago preliminar - Beneficio preliminar - Aspectos ambientales - Zona de citación - Costos del proyecto - Fuentes de financiación - Proyecto de Acuerdo Municipal ordenador Asesorar y revisar sobre la construcción de diseños de los respectivos proyectos que se quieren ejecutar. Asesor sobre la parte normativa y los diferentes pasos que se deben realizar para decretar o autorizar las obras que ejecuten, incluyendo una revisión de los estatutos o acuerdos del concejo que las autorizan si el municipio de Pereira lo requiere.			
2	Censo de Predios y Propietarios	un	1	$ 100.205.264
	En esta etapa la asesoría se realizará en los siguientes aspectos: - Análisis de la información existente en la base de datos entregadas por el gestor catastral de municipio de Pereira. - Orientar el ajuste al censo predial definiendo la información necesaria para construir el modelo de datos que determine los parámetros y características de los predios incluidos en la zona del proyecto y capacitar sobre su construcción y apoyar la construcción de este. - Orientación al personal profesional y técnico para el manejo de la información (bases de datos y cartografía).			

	- Hacer labor de acompañamiento a las socializaciones del proyecto que programe la Administración Municipal de Pereira en cabeza de la secretaría de Infraestructura.				
3	Conformación Junta de Propietarios	un	1	$ 54.165.798	
	Acompañamiento y asesorar en la elección de junta de representantes y socialización del mismo.				
4	Interventoría a consultoría de Estudios de Beneficio y Socioeconómico	un	1	$ 151.594.078	
	En esta etapa se acompañará y orientará en los siguientes aspectos: Elaboración de los pre-pliegos y pliegos de condiciones para el concurso de méritos correspondientes a la elaboración de los estudios de beneficio y de capacidad de pago en lo relacionado con las condiciones técnicas y de evaluación de las propuestas. Aclaración de los pre-pliegos y pliegos de condiciones en lo relacionado con las condiciones técnicas y de evaluación de propuestas. Participación en la calificación de las propuestas presentadas para los estudios. Interventoría jurídica, técnica, administrativa y financiera a los estudios relacionados con el aspecto metodológico y sus resultados.				
5	Asesoría a Distribución de la Contribución y construcción del documento técnico de distribución	un	1	$ 60.801.327	
	En esta etapa, se acompañará y orientará en los siguientes aspectos: - Análisis y determinación del monto distribuible - Análisis y estructuración del flujo de Caja del proyecto. - Identificación y acompañamiento en la parametrización del Software para la facturación y recaudo de la contribución de valorización. - Aspectos financieros que deben tenerse en cuenta para la facturación y recaudo de la contribución de valorización. - Análisis de los acuerdos del Concejo municipal correspondientes a la contribución de valorización para definir los lineamientos a seguir para la distribución de la contribución de valorización. - Análisis de la información predial para identificar las características relevantes de los predios de la zona de influencia.				

	- Identificación y generación de los diferentes factores de beneficio que se deben calificar a los predios de la zona de influencia. - Determinación del modelo matemático para la distribución del monto distribuible y la asignación de la contribución a cada predio, vigencia 2025. Generación de los listados de distribución y construcción del documento técnico de distribución, para lo cual los insumos principales serán los resultados de los estudios de beneficio predial y de beneficio socioeconómico con la asignación de contribuciones y la base catastral actualizada que disponga el municipio de Pereira al momento de cerrar este ítem: - Revisar los factores asignados a la contribución predio a predio que entregue la consultoría contratada para los estudios de beneficio y socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira. - Revisar las metodologías aplicadas por la consultoría contratada para los estudios de beneficio y socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira, para la determinación del beneficio y la capacidad de pago predio a predio. - Realizar la interventoría plena al contrato de consultoría contratada para los estudios de beneficio predial y de beneficio socioeconómico por parte de la alcaldía de Pereira, en todas sus etapas, para validar la contribución final asignada partiendo de los resultados obtenidos de los estudios de consultoría contratados. - Ordenar la información catastral entregada por el Municipio de Pereira, la cual debe contener todos los datos necesarios para los estudios y debe garantizar por parte del Municipio de Pereira la consistencia jurídica para la posterior inscripción que haga el municipio ante la oficina de Registro. - Realizar la construcción del documento técnico de distribución, anexando la distribución, las fuentes de financiación, consolidados de beneficio y capacidad de pago, factores de distribución adicionales aplicados posterior al estudio de consultoría. - Revisar para el documento técnico de distribución, los diferentes aspectos financieros necesarios, asociados con la proyección del recaudo. - Revisar las licencias de construcción que tenga en inventario el municipio de Pereira, dentro del área de influencia, para determinar posibles factores de altura o de construcción. - Construir los listados de distribución.			
6	**TOTAL, SIN IVA**			**$ 405.235.000**
	IVA			**$ 76.994.650**
	TOTAL			**$ 482.229.650**

PRESUPUESTO OFICIAL: El presupuesto estimado para la presente contratación SE estableció conforme a la propuesta presentada por el Instituto de Valorización de Manizales – INVAMA; la cual es una entidad que cuenta con una experiencia mayor a 30 años en el desarrollo de proyectos por el sistema de contribución de Valorización.

El presupuesto oficial incluye el siguiente perfil tributario:

Estampillas pro-cultura: Deducible que se realiza del 1.5% sobre el valor del contrato antes de IVA. Según consta en el acuerdo No 23 del 2014 por medio del cual se regula este impuesto en el Municipio de Pereira.

Estampillas adulto mayor: Deducible que se realiza del 2.0% sobre el valor del contrato antes de IVA Según consta en el acuerdo No 12 del 2012 por medio del cual se regula este impuesto en el Municipio de Pereira.

Estampilla Universidad Tecnológica de Pereira "Hacia el tercer milenio": Deducible que se realiza del 1 % sobre el valor del contrato y sus adicciones, sin incluir el valor del impuesto a las ventas – IVA. Según consta en el acuerdo N° 25 de 2018 por medio del cual se regula este impuesto.

Tasa prodeporte y recreación: Deducible que se realiza del 2% sobre el valor del contrato determinado en el comprobante de egreso, Según consta en el acuerdo N° 14 de 2020 por medio del cual se regula este impuesto.

8. FORMA DE PAGO:

Se pagará el valor del contrato conforme a la siguiente manera:

Pago	Porcentaje sobre el valor total del contrato	Concepto
Primero	30%	Presentación de la metodología de trabajo y aprestamiento del proceso de valorización como resultado del análisis del marco legal nacional y local vigente para el Municipio de Pereira, que incluye: 1. Plan de trabajo 2. Cronograma 3. Informe de alistamiento y recomendaciones generales para el inicio del proceso.
Segundo	40%	Aprobación del Estudio Socioeconómico Aprobación del Estudio de Beneficio Predial
Tercero	20%	Entrega de los análisis financieros relativos a la distribución y del flujo de caja del proyecto.

		Entrega del censo de propietarios aprobado. Entregar del insumo técnico donde se sustenta la definición de la zona de citación y de la zona de influencia. Entrega del documento técnico de distribución, incluyendo la asignación de la contribución predio a predio. Entrega de la contribución final proyectada a 2025 Entrega del Proyecto de Acuerdo ordenador.
Cuarto - Final	10%	Firma del acta de terminación del convenio, con la aprobación de la supervisión del contrato.

PARAGRAFO CUARTO: En caso de que se diese la terminación anticipada del Contrato, **EL CONTRATISTA** tendrá derecho a exigir el pago de todos los costos y gastos en que haya incurrido hasta el momento en que se ha decidido la terminación, los cuales deberán estar debidamente soportados y avalados por los Supervisores del Contrato.

9. MODALIDAD DE SELECCIÓN:

Conforme a la naturaleza del objeto del contrato el proceso de selección será bajo la modalidad de CONTRATACION DIRECTA MEDIANTE CONTRATO INTERADMINISTRATIVO, de conformidad con los fundamentos jurídicos.

10. PERFIL SOLICITADO

Conforme a lo establecido en el presente documentos y según las actividades a realizar en la presente contratación, el contratista debe presentar los documentos que sirvan para verificar la idoneidad y experiencia de la siguiente manera:

A. IDONEIDAD: El Municipio de Pereira requiere una entidad pública cuyo objeto social guarde relación directa con el objeto del presente proceso contractual que le otorgue capacidad jurídica para su celebración y correcta ejecución.

Requisito que será acreditado mediante la presentación del certificado de existencia y representación o documento paralelo expedido por la Cámara de comercio del domicilio de esta o por la entidad que haga sus veces con fecha de expedición no mayor a 30 días calendario.

B. EXPERIENCIA: La entidad pública a contratar debe acreditar experiencia en 3 contratos relacionados con objeto similares al presente y cuya sumatoria sea igual o superior al 70% del presupuesto oficial.

11. ANALISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO:

El Municipio de Pereira a través de la Secretaría de Infraestructura, encuentra en la presente como riesgos previsibles durante la ejecución del contrato interadministrativo los siguientes:

TIPIFICACION DEL RIESGO		ESTIMACION		ASIGNACION	CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO		
		Alta	Alta		
		Media-Alta	Media-Alta		
		Media – baja	Media – baja		
		Baja	Baja		
Riesgo Operacional	El no pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones laborales por parte del contratista	BAJA	ALTA	CONTRATISTA	Para realizar un pago al contratista este deberá aportar las respectivas planillas de pago de parafiscales y las debidas certificaciones que así lo demuestren o certificación del revisor fiscal o contador que certifique que el proveedor se encuentra a paz y salvo con las obligaciones parafiscales Y Constitución de Garantía
Riesgo Precontractual	Retraso en el inicio del contrato debido a la falta de cumplimiento de los requisitos previos a la firma del acta de inicio	BAJA	MEDIA	CONTRATISTA	El contratista contemplará, al momento de presentar la oferta, la totalidad de los requisitos previos a la suscripción el acta de inicio. Las partes deberán tener en cuenta los términos contractuales para la entrega y aprobación de los requisitos previos a la suscripción del acta de inicio.
Riesgo económico	Estimación inadecuada de costos de la propuesta	BAJA	MEDIA	CONTRATISTA	Solicitud de propuesta económica, en la que se desglosa el alcance de las actividades y entregables del contrato
Riesgo operacional	El bien y/o servicio adquirido no	MEDIA	MEDIA	CONTRATISTA	El comité delegado para la supervisión del convenio, exigirá el

TIPIFICACION DEL RIESGO		ESTIMACION		ASIGNACION	CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO		
		Alta	Alta		
		Media-Alta	Media-Alta		
		Media – baja	Media – baja		
		Baja	Baja		
	cumple con las condiciones específicas de calidad, ni se adecua a las especificaciones requeridas				cumplimiento de los requisitos, so pena de no aprobar el informe respectivo ni el pago correspondiente.
Riesgo operacional	Afectación a la ejecución del contrato debido a dificultad en el acceso a las fuentes de información.	MEDIA	MEDIA	CONTRATISTA	El contratista implementará diferentes mecanismos de búsqueda de información que permitan obtener los datos necesarios para la ejecución del objeto contractual.
Riesgo Operacional	Afectación a la ejecución del contrato debido a falta de Coordinación Interinstitucional.	MEDIA	ALTO	CONTRATISTA Y CONTRATANTE	Instalación de Comité de coordinación entre el contratista y el contratante, en las cuales se revisen este tipo de situaciones.
Riesgo Operacional	Retraso en la entrega de los servicios y bienes	MEDIA	ALTO	CONTRATISTA Y CONTRATANTE	El comité de coordinación delegado para la supervisión del convenio realizara un seguimiento semanal del avance en el desarrollo de los documentos y entregables, incluyendo la gestión para la toma de decisiones, verificando el cumplimiento del cronograma
Riesgo legal	Cambio de normatividad aplicable durante la vigencia del contrato	BAJA	MEDIO	CONTRATISTA	Planificación y seguimiento adecuado a los cambios legales que puedan afectar el resultado de los entregables, contemplar planes de continuidad en el desarrollo de los productos.

TIPIFICACION DEL RIESGO		ESTIMACION		ASIGNACION	CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO		
		Alta	Alta		
		Media-Alta	Media-Alta		
		Media – baja	Media – baja		
		Baja	Baja		
Riesgo técnico	Afectación a la ejecución del contrato debido a cambios tecnológicos en los equipos requeridos para la ejecución del mismo	BAJA	MEDIO	CONTRATISTA	El contratista deberá contemplar planes de contingencia y continuidad del desarrollo de los productos.

12. MECANISMOS DE COBERTURA:

- **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:** Por el veinte por ciento (20%) del valor del contrato (este porcentaje puede variar respetando este mínimo) por el término del mismo y cuatro (04) meses más.

- **PAGO DE SALARIOS Y PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES:** Por el diez por ciento (10%) del valor del contrato, (este porcentaje puede variar respetando este mínimo) término de este y tres (3) años más.

- **CALIDAD DEL SERVICIO:** Por el termino de dos años contados a partir del acta de recibo y por el 20% del valor del contrato.

13. SUPERVISION:

El Municipio de Pereira realizará la supervisión del presente contrato a través del Secretario de Infraestructura, quien realizará las labores de vigilancia, orientación, control, evaluar el cumplimiento del objeto y avance

14. RECOMENDACIÓN AL REPRESENTANTE LEGAL:

De acuerdo con el presente estudio previo, queda evidenciada la necesidad que requiere satisfacer el Municipio de Pereira, por lo que se recomienda al Representante legal, celebrar el contrato interadministrativo

con una entidad pública que presente la propuesta que se ajuste al presupuesto y perfil solicitado y una vez se cuente con la disponibilidad presupuestal respectiva.

NOTA: LEY DE TRANSPARENCIA Y DEL DERECHO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA NACIONAL: Todas las actuaciones que se deriven del presente documento se harán con sujeción a lo dispuesto en la Ley 1712 de 2014.

Cordialmente,

2024 Infr2023 Infra2024 Infra2024 Infra202
2024 Infra2023 Infra2024 Infra2024 Infra202
2024 Infra2023 Infra2024 Infra2024 Infra20
2024 Infra2023 Infra2024 Infra2024 Infra20

GUSTAVO CARDONA AGUIRRE
Secretario de INFRAESTRUCTURA

Elaboro:
Maria Victoria Morales Zuluaga
Abogada contratista Secretaria de Infraestructura.