GOBIERNO DE CALDAS	ESTUDIO PREVIO - MÍNIMA CUANTÍA	**Código:** FO-CA-063 **Versión:** 1.0 **Fecha Creación:** 22/12/2022

COPIA CONTROLADA SIG

1. DATOS GENERALES DE LA CONTRATACIÓN		
Plan Anual de Adquisiciones	**No. Plan de Adquisiciones**	Vigencia 2024
	Consecutivo	PAA1818
Tipo de Presupuesto Asignado	Recursos propios de destinación especifica.	
Nombre de Proyecto o de la Necesidad que se incluyó en el Anual de Adquisiciones	*Restauración participativa mediante procesos de adquisición mantenimiento delimitación y protección de áreas de interés ambiental en el Departamento de Caldas.*	
Código BPID No.	2024-17000-0153	
Código BPIN No.	2024003170087	
2. DATOS DE LA CONTRATACIÓN		
Fecha de elaboración del estudio previo:	2 de octubre de 2024	
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:	Paola Andrea Loaiza Cruz	
Dependencia solicitante:	Secretaría de Medio Ambiente	
Tipo de Contrato:	**Mínima Cuantía.**	**Otro:**

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

Según lo tiene ya establecido la jurisprudencia [1], dentro de los principios capitales que históricamente han informado la actividad contractual del Estado, ocupa especial lugar el de economía, una de cuyas manifestaciones es la planeación. Por virtud de ésta la entidad estatal contratante está en el deber legal (Ley 80 de 1993 numerales 7, 12, 25 y 26 del artículo 25, e inciso segundo del numeral 1º del artículo 30) de elaborar, antes de emprender el proceso de selección del contratista, los estudios completos y análisis serios que el proyecto demande, los cuales inciden en la etapa de formación del contrato.

Ahora bien, el Departamento de Caldas, como entidad territorial de la división política y administrativa del Estado, con autonomía política, administrativa y fiscal, tiene como misión constitucional y legal asegurar el desarrollo social, político, económico, físico y ambiental del Departamento, el bienestar general y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de su población; mediante el ejercicio de las funciones establecidas en la Constitución Política y las disposiciones legales, en concordancia con los Planes de Desarrollo Nacional y Departamental.

El agua es un recurso vital para la vida y el desarrollo humano. Sin embargo, se encuentra amenazado por diversas actividades humanas, como la deforestación, la agricultura extensiva y la contaminación. En el departamento de Caldas, la protección del recurso hídrico es un desafío importante, debido a la alta presión que existe sobre las fuentes hídricas.

La Constitución Política tiene un alto contenido de deberes en materia de conservación y protección ambiental. En su artículo 8 indica que "*Es obligación del Estado y de las personas proteger las riquezas culturales y naturales de la Nación*"; en su artículo 58 estipulado, entre otras cosas, que "*La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica*"; en su artículo 79 define que

[1] Consejo de Estado, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Tercera, sentencia de 19 de junio de 2008, exp. AP-19001-23-31-000-2005-00005-01, C.P. Ruth Stella Correa Palacio.

"*Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica*"; por último, en su artículo 80 establece que "*El Estado planificará el manejo y aprovechamiento de los recursos naturales, para garantizar su desarrollo sostenible, su conservación, restauración o sustitución*".

Como desarrollo de lo anterior, el poder legislativo ha desarrollado herramientas concretas que permiten la materialización y protección del recurso hídrico a través de una imposición normativa dirigida a la obligatoriedad de la implementación de procesos de la adquisición predial por parte de las Entidades Territoriales para la protección de los acueductos Municipales.

Lo anterior, se encuentra estipulado en la Ley 99 de 1993, *"Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones" modificado por el artículo 3 de la ley 2320 de 2023"* determinando en su artículo 111 lo que sigue:
"ARTÍCULO 111. ADQUISICIÓN DE ÁREAS DE INTERÉS PARA ACUEDUCTOS MUNICIPALES. "Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. Los departamentos, distritos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al uno por ciento (1%) de sus ingresos corrientes de libre destinación para la adquisición o el mantenimiento de dichas áreas. Lo anterior se podrá realizar a través de la cofinanciación de que trata el artículo 108 de la Ley 99 de 1993

Los recursos de que trata el presente artículo se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas. Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser "adquiridas con estos recursos o dónde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expida para el efecto. Su administración corresponderá al respectivo distrito o municipio. Los municipios, distritos y departamentos garantizarán la inclusión de los recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin".

De igual forma el Decreto 0953 de 2013, por el cual se reglamenta el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 señala en su Artículo 13. "*Gastos asociados a la compra de predios y pagos por servicios ambientales. Con los recursos asignados por las entidades territoriales para los fines previstos en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, se podrán atender los gastos directamente asociados al cumplimiento de dichos fines, tales como estudios de títulos, levantamientos topográficos, avalúos comerciales, los gastos notariales y de registro, y para el caso de los predios adquiridos también podrá incluirse la custodia y administración de los mismos."*

Así mismo el citado Decreto en su artículo 6 señala que *"La adquisición por negociación directa y voluntaria o por expropiación de bienes inmuebles para los fines previstos en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, modificado por el artículo 210 de la Ley 1450 de 2011, se regirá por el procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997 o la norma que la modifique, adicione, sustituya o complemente"*

Que mediante el decreto 338 del 20 de noviembre de 2020 se creó la secretaría de Medio Ambiente y que de acuerdo con el decreto 0339 del 20 de noviembre de 2020 se establece como una de las funciones de esta secretaría Coordinar, orientar y liderar la formulación y aplicación de la política ambiental del departamento, a través de procesos de coordinación interinstitucional e intersectorial con el propósito de disminuir el impacto ambiental y fomentar propuestas de desarrollo sostenible.

Que La **GOBERNACIÓN DE CALDAS,** desde su plan de desarrollo 2024-2027 su línea estratégica SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL contempla el programa de Protección del recurso hídrico que tiene como objetivo Adelantar las acciones encaminadas a la declaratoria de áreas protegidas, adquisición, mantenimiento, aislamiento, reforestación y protección de predios ubicados en microcuencas abastecedoras de acueductos, y la

financiación de esquemas de pagos por servicios ambientales, en cumplimiento de lo establecido en Ley 2320 de 2023.

COPIA CONTROLADA

Que el articulo Artículo 4 del Decreto 0953 de 2013 señala

" ***Identificación, delimitación y priorización de las áreas de importancia estratégica***. *Para efectos de la adquisición de predios o la implementación de esquemas de pago por servicios ambientales por parte de las entidades territoriales, las autoridades ambientales deberán previamente identificar, delimitar y priorizar las áreas de importancia estratégica, con base en la información contenida en los planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas, planes de manejo ambiental de microcuencas, planes de manejo ambiental de acuíferos o en otros instrumentos de planificación ambiental relacionados con el recurso hídrico.*

En ausencia de los instrumentos de planificación de que trata el presente artículo o cuando en estos no se hayan identificado, delimitado y priorizado las áreas de importancia estratégica, la entidad territorial deberá solicitar a la autoridad ambiental competente que identifique, delimite y priorice dichas áreas".

Que la Corporación Autónoma Regional de Caldas – CORPOCALDAS, actualmente cuenta con una base de datos de Áreas Abastecedoras de Acueductos para el Consumo Humano – ABACOS, de allí se han identificado algunas matrices reportadas por Corpocaldas, de priorización de ÁBACOS vulnerables referente a índices de escasez ante la variabilidad climática, y lo construidos de manera conjunta con la información recopilada y corroborada por ambas entidades (Gobernación y Corpocaldas), dando prioridad a los ABACOS que se hayan reportado la Corporación con este calificativo de vulnerabilidad.

Que las áreas abastecedoras no tienen solo prioridad de conservación por el recurso hídrico sino por la biodiversidad asociada a los mismos, convirtiéndolos en Áreas de importancia estratégica para el departamento, espacios que igualmente servirán para avanzar en procesos de declaración de áreas protegidas, al formar núcleos de conservación.

En relación con lo anteriormente expuesto es necesario avanzar en un proceso de contratación para la realización de avaluó de los predios priorizados por la Secretaría de Medio Ambiente en la vigencia 2024 los cuales se encuentran en zonas priorizadas para la protección del recurso hídrico en fuentes abastecedoras acorde al artículo 5 del decreto 953 de 2013, inmuebles que cuales cuentan con estudios de titularidad y Concepto Técnico Ambiental emitido por la Corporación Autónoma Regional de Caldas que determinan la importancia de adquisición de estos.

Que el DECRETO 1420 DE 1998 en el Artículo 1º. Establece 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 inmueble

"El Artículo 2º.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Artículo 3º.- La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

Así mismo, mediante ordenanza No 974 del 7 de junio de 2024, "Por la cual se adopta el Plan de Desarrollo Departamental Caldas 2024 en su artículo 17 "Se autoriza al Gobernador del Departamento para la adquisición de bienes inmuebles en virtud de lo establecido en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993 y se dictan otras disposiciones derivadas"

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR IDENTIFICADO CON EL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS.

2.1. OBJETO:

"Prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de predios estratégicos requeridos por parte del Departamento para la conservación del recurso hídrico."

2.2. NIVEL DE CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS:

De acuerdo a la Codificación de Bienes y Servicios del Código Estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, los servicios a suministrar se encuentran codificados, hasta el cuarto nivel de la siguiente manera:

Código Segmento	Nombre Segmento	Código Familia	Nombre Familia	Código Clase	Nombre Clase	Código Producto	Nombre producto
80	Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos	13	Servicios inmobiliarios	18	Servicios de Administración inmobiliaria	02	Servicios de avalúo de inmuebles

3. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS.

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

1. El avalúo técnico debe ser ejecutado por avaluadores debidamente acreditados ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
2. El oferente debe encontrarse inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores en las categorías N° 1 – *INMUEBLES URBANOS* y N° 2 – *INMUEBLES RURALES* estipulas en el artículo 5 del Decreto N° 556 de 2014, reglamentario de la Ley 1673 de 2013.
3. El oferte deberá anexar el certificado de Registro Abierto de Avaluadores (RAA).
4. El oferente deberá estar registrado y autorizado por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentren el bien objeto de la valoración.

Nota: Los informes de avalúos objeto del contrato, se realizarán de acuerdo a las normas, procedimientos y metodologías vigentes, en especial, por lo regulado en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2088 y demás normas complementarias, relacionadas con el procedimiento a seguir para la elaboración y controversia de los avalúos.

Para la realización del contrato, el contratista deberá cumplir con cada uno de los ítems que se relacionan en el siguiente cuadro con su descripción y cantidades

ITEM	ESPECIFICACIONES TECNICAS	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD
1	Aplicación de la metodología y normativas vigentes para avalúos	UNIDAD	5 predios
2	Visita técnica al inmueble objeto del avalúo por parte del avaluador.	UNIDAD	5 predios
3	Toma de registro fotográfico que indique mejoras o características del inmueble, requerido para el avalúo.	UNIDAD	5 predios

4	Realización de un avaluó por inmueble con normativas exigidas por ley.	UNIDAD	5 predios
5	Entrega de anexos, avalúos digitales, físicos y base de datos con relación y características de los predios Entrega de INFORME DE AVALÚO debe contener información de cada predio así: ▪ Dirección y ubicación del inmueble ▪ Denominación o nombre del predio ▪ Tipo de inmueble ▪ Destinación económica ▪ Descripción de la zona ▪ Vías de influencia para el predio ▪ Servicios básicos para el inmueble y la zona ▪ Titulación y documentación legal que soporta la posesión del predio (si este la posee) ▪ Características del terreno ▪ Uso del suelo según POT/EOT ▪ Área en metros cuadrados de terreno (libre y construido) Características de la construcción Materiales de construcción ▪ Procedimiento empleado en la elaboración de los respectivos avalúos ▪ Reglamentaciones urbanísticas vigentes (si posee) ▪ Cuadro de áreas ▪ Resumen de precios ▪ Valor del terreno y valor de la construcción. (Para efectos del área tener en cuenta el área en títulos, sobre la cual se debe hacer la posterior escritura de transferencia de dominio a nombre del Departamento) ▪ Registro fotográfico ▪ Certificado del avaluador vigente ▪ Firma del avaluador con los sellos que lo certifican como tal.	UNIDAD	5 predios

Que del inventario de inmuebles postulados por parte de los Municipios y particulares el Departamento a través de la Secretaría de Medio Ambiente ha priorizado cinco (5) predios rurales, que según criterios técnicos y jurídicos son los más estratégicos para el cumplimiento de los objetivos propuestos en Plan de Desarrollo y que además cuentan con criterios Ambientales que dan prelación para el inicio de proceso de compra por encontrarse en áreas Abastecedoras de Acueductos delimitadas como estratégicas y que apuntan a la expansión de los núcleos de conservación con predios previamente adquiridos por el Departamento o que en su defecto tienen la sugerencia para empezar a consolidarse los cuales se relacionan a continuación:

PREDIO	MUNICIPIO	FICHA CATASTRAL	AREA Ha
Los Chochos	La Merced	17388000000000020088000000000	4.5 Ha
Los Vientos	Riosucio	17614000100000008004900000000000	60 Ha
La Soledad	Riosucio	17614000100000008006900000000000	29 Ha
Normandía II	Marulanda	17446000200000001007300000000	208 Ha 4200 m
Campo Alegre	Marulanda	17446000100000003002300000000	128 Hts 4000 m

Para garantizar la adecuada ejecución del contrato el contratista deberá regirse por la normatividad vigente por parte del IGAC, en especial, las Resoluciones 898 ,1044 de 2014, Resolución 620 del 2003 y la 316 de 2015, así como la Ley 1673 de 2013, "Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones".

3.1. OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

1. Cumplir con las condiciones establecidas en los Documentos del proceso de contratación.
2. Desarrollar el objeto del contrato en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en los Documentos del proceso de contratación.
3. Elaborar y entregar, de manera oportuna y en el lugar indicado, los informes solicitados por el supervisor, en los formatos aprobados para tal fin.
4. Garantizar la calidad de los bienes y servicios prestados, de acuerdo con las especificaciones técnicas previstas en la Invitación y demás Documentos del proceso.
5. Dar a conocer inmediatamente a la entidad cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del contrato o sobre sus obligaciones.
6. Dar cabal cumplimiento al pacto de transparencia y declaraciones de la carta de presentación de la oferta.
7. Informar inmediatamente a la entidad estatal cuando ocurra una situación que implique una modificación del estado de los riesgos existentes al momento de proponer o celebrar el contrato.
8. Comunicarle inmediatamente a la entidad cualquier circunstancia política, jurídica, social, económica, técnica, ambiental o de cualquier tipo, que pueda afectar la ejecución del contrato.
9. Informar la modificación de la composición del capital social de la persona jurídica; la existencia de pactos o acuerdos de accionistas; su pertenencia o no a un grupo empresarial, si se trata de una matriz, subordinada, o sucursal de sociedad extranjera, así como la información relevante de índole jurídica, comercial o financiera, de la persona jurídica o de sus representantes legales, socios o accionistas.
10. Mantener la reserva sobre la información que le sea suministrada para el desarrollo del objeto del contrato.
11. El CONTRATISTA debe guardar y mantener reserva de toda la información que sea de propiedad del DEPARTAMENTO DE CALDAS o conozca en desarrollo del contrato, en especial cuando se trate de información sujeta a reserva legal. Igualmente, el CONTRATISTA está obligado a entregar todos los documentos, correspondencia, publicaciones, útiles y demás bienes de propiedad del DEPARTAMENTO DE CALDAS relacionados con el objeto del presente contrato y aquellos que contengan información confidencial. En consecuencia, EL CONTRATISTA se obliga a: 1. Proteger la información confidencial que el DEPARTAMENTO DE CALDAS comparta o suministre; 2. No dar a conocer a terceros la información confidencial, sensible, crítica, reservada o clasificada a terceros, que pueda perjudicar al DEPARTAMENTO DE CALDAS 3. No dar a la información confidencial un uso distinto para el cual fue compartida o suministrada, salvo previa autorización por escrito del DEPARTAMENTO DE CALDAS 4. Devolver y entregar toda la información archivada, utilizando la nemotecnia de las tablas de retención documental;5. Indemnización: EL CONTRATISTA se obliga a resarcir los perjuicios, por daño emergente y lucro cesante que llegare ocasionar la revelación, divulgación o utilización de la información de manera distinta al objeto del presente contrato, ya sea por mera negligencia o de forma dolosa

4.2 OBLIGACIONES ESPECIFICAS DEL CONTRATISTA

1. Cumplir con el objeto del contrato y cada una de las actividades descritas para el desarrollo de este dentro las especificaciones técnicas y alcances de conformidad con los estudios previos, los cuales forman parte Integral del presente contrato.
2. Efectuar visita física a los inmuebles para la generación del avalúo para lo cual dejará evidencia fotográfica.
3. Desarrollar las actividades acordes con el objeto y según propuesta presentada.

4. Entregar un informe individual de los avalúos solicitados en medio físico y magnético, que deberán contener toda la información solicitada en las especificaciones técnicas
Presentar un informe de avance de las actividades adelantadas en desarrollo del objeto contractual al Supervisor del contrato, cuando éste así lo solicite.
Cumplir con el objeto del contrato y cada una de las actividades descritas para el desarrollo de este dentro las especificaciones técnicas
8. Efectuar visita física a los inmuebles para la generación del avalúo para lo cual dejará evidencia fotográfica.
9.Guardar reserva absoluta de toda la información que se intercambie en el desarrollo del presente contrato.
10. Atender oportunamente y por escrito las solicitudes de revisión formuladas por la Entidad cuando hubiere lugar a ellas.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN.

4.1. PRESUPUESTO OFICIAL

El valor del contrato será por un monto de **TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($39.597.250)** incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato. El pago de este se realizará mediante ACTAS PARCIALES según entrega de los avalúos realmente efectuados, previa entrega de los informes de las actuaciones realizadas por el Contratista, la factura, la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato, constancia de pago de los aportes correspondientes al sistema de seguridad social integral, los cuales deberán cumplir las previsiones legales.

El análisis del sector para este proceso de contratación se realizó teniendo en cuenta la información solicitada a proveedores, verificando la idoneidad de los mismos, y revisando las condiciones de otros procesos de contratación similares.

ITEM	ENTIDAD	VALOR TOTAL (INCLUIDO IVA)
"Prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de predios estratégicos requeridos por parte del Departamento para la conservación del recurso hídrico."	VALORA METRO CUADRADO S.A.S	$ 43.732.500
	LONJA DE CALDAS	$ 35.462.000
	PROMEDIO TOTAL	**$ 39.597.250**

Nota: El proponente cuya oferta sea aceptada por la entidad deberá asumir el costo de las siguientes estampillas equivalente a: **i)** Pro-desarrollo (1%); **ii)** Pro-universidad (2%); **iii)** Pro-hospital Santa Sofía (1%); y **iv)** Pro-adulto Mayor (3%), precisando conforme el artículo 174 del Estatuto Departamental de Rentas (Ordenanza 816 de 2017, Modificada por la Ordenanza 961 de 2023), que el importe se efectuará mediante retención sobre los pagos o abonos en cuenta del contratista.

4.2. ESTUDIO DEL SECTOR

Se anexa el análisis de sector como documento integral del estudio previo, elaborado de acuerdo con los lineamientos del Manual de Contratación y la Guía de Colombia Compra Eficiente.

4.2.1 **Objeto:** ***Prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de predios estratégicos requeridos por parte del Departamento para la conservación del recurso hídrico."***

4.2.2 **Introducción**: En cumplimiento del Art. 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, que establece el "deber de análisis de la Entidades Estatales. La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacionales, técnica y de Análisis de Riesgo. La Entidad debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso".

4.2.3 **Objetivo del estudio:** el presente estudio tiene como objetivo realizar un análisis de la oferta y demanda de acuerdo a la necesidad establecida y que permita conocer el comportamiento y las características de las empresas que conforman el segmento del mercado que suplirá la presente necesidad de contratación, y así, estudiar las variables técnicas y financieras que sirvan como base para garantizar la pluralidad de oferentes y su selección objetiva, estableciendo precios promedio del mercado tomando como referencia el análisis de precios suministrados por parte del mercado, lo anterior en aras de que la Gobernación de Caldas obtenga la mejor oferta económica y seleccione el contratista idóneo para suplir las necesidades de la entidad, mitigando el riesgo de incumplimiento por parte del contratista seleccionado.

4.2.4 **Análisis:** En desarrollo de lo señalado en artículo 2.2.1.1.1.6.1 Deber de análisis de las Entidades Estatales del Decreto 1082 de 2015, cuando define que: "La Entidad Estatal debe hacer durante la etapa de planeación el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de Análisis de Riesgo", la Secretaria de Medio Ambiente de la Gobernación de Caldas, elabora el presente documento, en el que se plasma el análisis necesario para lograr satisfacer la necesidad de la Entidad que origina el proceso de contratación para establecer el contexto del Proceso de Contratación, identificar algunos de los Riesgos y determinar los requisitos habilitantes para el desarrollo del mismo, así como el contexto en el cual los posibles proveedores desarrollan su actividad. De acuerdo con la Guía para la Elaboración de Estudios de Sector publicada por Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales deben entender claramente cuál es su necesidad y como pueden satisfacerla, por lo cual, deben conocer y entender cómo y con quien pueden establecer la relación que permite satisfacer la necesidad identificada.

4.2.5 **Aspectos generales del Mercado:** Lo elementos del presente proceso se encuentran en el sector de la cadena comercial específicamente el sector de Entidades dedicadas a prestar los servicios de avalúos comerciales.

La Sociedad Colombiana de Avaluadores tiene cubrimiento nacional a través de sus seccionales distribuidas en el país. Somos miembros fundadores del Registro Nacional de Avaluadores - R.N.A y de la entidad autorreguladora A.N.A - Autorregulador Nacional de Avaluadores.

En este sentido, como ejemplo ilustrativo, consideramos pertinente destacar el impacto de la importancia de la Ley del Avaluador en actividades con poca o nula regulación en las personas que ejercían esta actividad. Sectores como la Rama Judicial, que se veía abocada a acudir a la lista de Auxiliares de la Justicia para surtir procesos donde se requiere de un servicio de avalúos, se han visto beneficiados con esta Ley del Avaluador, en el sentido de que la misma limita y regula el ejercicio de la actividad valuatoria, estableciendo como uno de sus requisitos (el más importante por demás) que, a partir de Mayo 12 de 2018, las personas que ejerzan la actividad valuatoria deben estar inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores RAA, inclusión que a su vez está regulada por una serie de requisitos que buscan garantizar que la actividad de avalúo desarrollada esté realizada por personas realmente idóneas en los diversos Encargos Valuatorios que se puedan requerir.

El costo de los honorarios de un perito valuador varía de un experto a otro; además también se considera el valor comercial del inmueble.

COPIA CONTROLADA

4.2.6 ANÁLISIS MIPYME

SIG

Las micro, pequeñas y medianas empresas (MiPymes) son actores estratégicos en el crecimiento de la economía, la transformación del aparato productivo nacional y el mejoramiento de la posición competitiva del país. Es por ello por lo que el gobierno nacional mediante el Decreto 1860 de 2021 con el ánimo de incentivar la contratación pública en nuestro país insta en limitar la convocatoria de los Procesos de Contratación con pluralidad de oferentes a las MiPymes colombianas con mínimo un (1) año de existencia, cuando concurran los siguientes requisitos:

- El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US $125.000)
- Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) MiPymes colombianas para limitar la convocatoria a MiPymes colombianas.

Continuando con la misma línea de incentivar y fomentar la participación de la MiPymes en las compras públicas mediante el artículo 3 del Decreto 1860 de 2021 adiciona el Artículo 2.2.1.2.4.2.18 al Decreto 1082, por medio del cual se pretende fijar factores diferenciales favorables para las micro, pequeñas y medianas empresas. Así las cosas, resulta fundamental considerar la importancia que tienen las Mipymes en el país, debido a que, según cifras del DANE, éstas representan más de 90% del sector productivo nacional y generan el 35% del PIB y el 80% del empleo de toda Colombia.

Adicional a esto, la intervención de las pequeñas y medianas empresas como proveedores del Estado aumentó un 57%, De acuerdo con las cifras que reportó Colombia Compra Eficiente, para el año de 2021, 108 medianas empresas, 123 micro y 142 pequeñas empresas fueron contratadas para proveer servicios al Estado. Mientras que, para el año en curso, un total de 223 medianas empresas, 165 micro y 269 pequeñas empresas contrataron a través del portal transaccional lo cual representa un logro que beneficia a las Mipymes, lo que significa un fortalecimiento a la economía popular a través de la compra pública que se convoca por parte del Estado.

Aunado a ello, de conformidad con el artículo 33 numeral primero de la Ley 2069 de 2020, en la plataforma SECOP II se pudieron identificar algunos proveedores directos o indirectos que pueden llegar a prestar el servicio requerido dentro de los códigos 80131802, adicionales a las que allegaron cotizaciones dentro de la etapa precontractual. En este orden de ideas, se encontró en la plataforma transaccional, que siguientes MIPYMES domiciliadas en Colombia, entre otras, pueden acudir al proceso de la referencia:

- ACESCORP S.A.S.
- ACTUALIZAMOS CE
- AINFRA S.A.S
- ALFAVAL SAS

Por lo anterior, se evidencia que en Colombia la perspectiva comercial para este tipo de servicios es bastante amplia y se puede contar con una pluralidad de oferentes para adelantar el proceso que requiere la entidad.

4.3. PLAN DE ADQUISICIONES

Una vez revisado el Plan de Adquisiciones de la entidad aprobado para la vigencia 2024, se puede observar que se encuentra descrito en el Sistema Electrónico para la Contratación Pública.

4.4. ESTUDIO DE MERCADO

COPIA CONTROLADA SIG

El valor estimado de los elementos del presente proceso se calculó a partir del valor promedio de dos cotizaciones enviadas por empresas del sector y su valor asciende a la suma de **TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS ($39.597.250)** incluido el IVA y todos los tributos que se generen con ocasión a la celebración, ejecución y liquidación del contrato.

ITEM	ENTIDAD	VALOR TOTAL (INCLUIDO IVA)
"Prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de predios estratégicos requeridos por parte del Departamento para la conservación del recurso hídrico."	VALORA METRO CUADRADO S.A.S	$ 43.732.500
	LONJA DE CALDAS	$ 35.462.000
	PROMEDIO TOTAL	**$ 39.597.250**

El promedio se realizó por el valor total de la propuesta económico discriminado por dos Entidades que realizan avalúos y los cuales se encuentran discriminados así:

VALORA METRO CUADRADO S.A.S.

MUNICIPIO	INMUEBLE	FOLIO DE MATRICULA	FICHA CATASTRAL	ÁREA IGAC Ha	ÁREA TÍTULOS Ha	VALOR AVALUO
				Terreno	Terreno	
La Merced	Los Chochos	118-14546	17338000000000020083000000000	4,50	6,50	$ 1.950.000
Riosucio	Los Vientos	115-3412	17614000100000008004900000000	1.242	60,00	$ 3.900.000
	La Soledad	115-5641	17614000100000008006900000000	29	29,00	$ 3.900.000
Marulanda	Normandia II	118-15482	17446000200000001007300000000	208	208,00	$ 15.000.000
	Campo Alegre	118-3646	17446000100000003002300000000	128	128,40	$ 12.000.000
VALOR TOTAL AVALUOS						$ 36.750.000
IVA						$ 6.982.500
VALOR TOTAL IVA INCLUIDO						$ 43.732.500

LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DE CALDAS

ITEM	VALOR	IVA 19%	TOTAL IVA INCLUIDO
La Merced predio Los Chochos FMI No. 118-14546	$ 3.800.000	$722.000	$4.522.000
Marulanda predio Normandia II FMI No.118-15482	$ 9.500.000	$1.805.000	$11.305.000
Marulanda predio Campo Alegre FMI No. 118-3646	$ 9.500.000	$1.805.000	$11.305.000
Riosucio predio La Soledad FMI No.115-5641	$ 3.500.000	$665.000	$4.165.000
Riosucio predio Los Vientos FMI No. 115-3412	$ 3.500.000	$665.000	$4.165.000

Para evaluar este factor se tendrá en cuenta el valor total indicado en la propuesta económica o el obtenido de la corrección aritmética. En tal sentido, la evaluación se hará sobre el valor total, incluyendo todos los impuestos, tasas y contribuciones.

El valor de la propuesta económica debe presentarse en Pesos Colombianos y contemplar

todos los costos directos e indirectos para la completa y adecuada ejecución del presente proceso, los riesgos y la administración de estos.

COPIA CONTROLADA SIG

Al formular la oferta, el proponente acepta que están a su cargo todos los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades nacionales, departamentales o municipales y dentro de estos mismos niveles territoriales, los impuestos, tasas y contribuciones establecidos por las diferentes autoridades.

Los estimativos técnicos que hagan los proponentes para presentar sus ofertas deben tener en cuenta que la ejecución del contrato se rige íntegramente por lo previsto en los Documentos del proceso y que en sus cálculos económicos deben incluir todos los aspectos y requerimientos necesarios para cumplir con todas y cada una de las obligaciones contractuales como asumir los riesgos previstos en dichos documentos.

4.5. FORMA DE PAGO

El Departamento de Caldas pagara al contratista mediante ACTAS PARCIALES según entrega de los avalúos realmente efectuados, previa entrega de los informes de las actuaciones realizadas por el Contratista, la factura, la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato, constancia de pago de los aportes correspondientes al sistema de seguridad social integral, los cuales deberán cumplir las previsiones legales.

El contratista, cuando solicite el pago, deberá certificar que se encuentra al día con los pagos al Sistema Integral de Seguridad Social y aportes parafiscales.

PARAGRAFO. El pago de la estampilla se efectuará mediante retención sobre anticipos, pagos, pagos parciales o abonos en cuenta, de acuerdo con el artículo 174 de la ordenanza 816 de 2017 estatuto de rentas del Departamento de Caldas. En caso de que el proponente favorecido sea un Consorcio o Unión Temporal, para efectos del pago, éste deberá informar el número del NIT, a nombre del Consorcio o Unión Temporal, así como efectuar la facturación en formato aprobado por la DIAN a nombre del respectivo Consorcio o Unión Temporal. La secretaria de Medio Ambiente, sólo adquiere obligaciones con el proponente favorecido en el proceso de selección y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros. Para cada pago el contratista deberá acreditar estar a paz y salvo por concepto de seguridad social integral y parafiscal.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

El plazo del presente contrato será de **1 MES** contados desde la fecha de suscripción del acta de inicio, una vez se cumplan los requisitos de perfeccionamiento y ejecución dispuestos en el artículo 41 de la ley 80 de 1993.

5.1. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El objeto del contrato se ejecutará en los Municipios de Marulanda, La Merced y Riosucio así mismo para efectos de seguimiento y supervisión el Contratista debe estar disponible el Municipio de Manizales.

6. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL QUE RESPALDA LA CONTRATACIÓN.

La administración departamental cuenta con los Certificados de Disponibilidad Presupuestal No. 3500044910 y No. 3500044911 del 30 de septiembre de 2024 con el cual deberá cubrir el valor del contrato durante la presente vigencia fiscal.

7. GARANTÍAS EXIGIBLES AL CONTRATISTA.

Es potestativo de la entidad exigir garantías conforme al artículo 2.2.1.2.1.5.4 del Decreto 1082 de 2015. Si conforme al alcance del proyecto la entidad decide solicitarla, debe justificarlo en los estudios previos e incluir los parámetros señalados a continuación

<table>
<tr><th>Característica</th><th>Condición</th></tr>
<tr><td>Clase</td><td>Cualquiera de las clases permitidas por el artículo 2.2.1.2.3.1.2 del Decreto 1082 de 2015, a saber: (i) contrato de seguro contenido en una póliza para entidades Estatales, (ii) patrimonio autónomo, (iii) garantía bancaria.</td></tr>
<tr><td>Asegurado/ beneficiario</td><td>[Departamento de Caldas] identificada con NIT [NIT 890801052]</td></tr>
<tr><td>Amparos, vigencia y valores asegurados</td><td>
<table>
<tr><th>AMPARO</th><th>NOTA LEGAL DE SUFICIENCIA DECRETO 1082 DE 2015</th><th>%</th><th>VIGENCIA</th><th>NOTA LEGAL DE VIGENCIA DECRETO 1082 DE 2015</th></tr>
<tr><td>Cumplimiento</td><td>valor de garantía debe ser de por lo menos el por ciento (10%) del valor del Contrato. ver excepciones art. 2.2.1.2.3.1.12</td><td>10%</td><td>La vigencia del contrato y cuatro meses más.</td><td>Debe tener una vigencia mínima hasta la liquidación del contrato.</td></tr>
<tr><td>Calidad del Servicio</td><td>valor de garantía debe ser de por lo menos el por ciento (10%) del valor del Contrato</td><td>10%</td><td>La vigencia del contrato y cuatro meses más.</td><td>La Entidad Estatal debe determinar el valor y el plazo la garantía de acuerdo con objeto, el valor, la naturaleza, las obligaciones contenidas en contrato, la garantía mínima presunta y los vicios ocultos.</td></tr>
<tr><td>Pago de Salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales</td><td>valor de garantía debe ser de por lo menos el por ciento (10%) del valor del Contrato</td><td>20%</td><td>La vigencia del contrato y tres años más</td><td>El valor asegurado no podrá ser inferior al cinco por ciento (5%) del valor total del contrato. Debe estar vigente por el plazo del contrato y tres (3) años más, este último periodo corresponde al tiempo que la legislación laboral ha establecido para la prescripción de las acciones judiciales que se encuentran en cabeza de los trabajadores.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Tomador</td><td>• Para las personas jurídicas: la garantía debe tomarse con el nombre o razón social y tipo societario que figura en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio respectiva, y no solo con su sigla, a no ser que</td></tr>
</table>

Característica	Condición
	en el referido documento se exprese que la sociedad puede denominarse de esa manera. • No se aceptan garantías a nombre del representante legal o de alguno de los integrantes del consorcio. Cuando el contratista sea una unión temporal o consorcio, se debe incluir su razón social, NIT y porcentaje de participación de cada uno de los integrantes. • Para el contratista conformado por una estructura plural (unión temporal, consorcio): la garantía deberá ser otorgada por todos los integrantes del contratista, para lo cual se debe relacionar claramente los integrantes, su identificación y porcentaje de participación, quienes para todos los efectos serán los otorgantes de esta.
Información necesaria dentro de la póliza	• Número y año del contrato • Objeto del contrato • Firma del representante legal del contratista • En caso de no usar centavos, los valores deben aproximarse al mayor. Ej. Cumplimiento si el valor a asegurar es $14.980.420,20 aproximar a $14.980.421

El contratista está obligado a restablecer el valor de la garantía cuando esta se reduzca por razón de las reclamaciones que efectúe la entidad, así como ampliar las garantías en los eventos de adición y/o prórroga del contrato. No restablecer la garantía, no adicionarla o prorrogarla, según el caso, constituye causal de incumplimiento del contrato y se iniciarán los procesos sancionatorios a que haya lugar.

8. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS.

De acuerdo con las disposiciones del artículo 4 de la ley 1150 de 2007 y de los artículos 3, 15, 17 y en el Decreto 1082 de 2015 y con base en la metodología para identificar y clasificar los riesgos elaborado por Colombia Compra Eficiente se procede a tipificar, estimar y asignar los riesgos de la presente contratación.

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Persona responsable por	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Monitoreoy revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Específico	Externo	Ejecución	Operacional	Deficiencia en la calidady oportunidad del servicio	Afecta el cumplimiento del objeto contractual	2	2	4	Riesgo bajo	Contratista	Verificación del cumplimiento de los requisitos de idoneidad y experiencia	1	2	3	Riesgo bajo	NO	Supervisor	Desde la suscripciónde acta de inicio	Verificación del contrato	En todo momento
2	General	Externo	Ejecución	Regulatorio	Riesgo por cambios en el régimen de contratación	Afectación de las condiciones pactadas en el contrato	1	2	3	Bajo	Contratista	Toda norma de obligatorio cumplimiento para la Entidad que modifique las condiciones pactadas en el contrato, sobre todo en	1	1	2	Bajo	No	Supervisión	Una vez se conozca la normativa	Revisión periódica de las normas de contratación	Epata contractual

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir)	Consecuencia de la Ocurrencia del evento	Probabilidad	Impacto	Valoración del riesgo	Categoría	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del Tratamiento				¿Afecta la ejecución del	Persona responsable por	Fecha estimada en que se inicia el tratamiento	Monitoreoy revisión	
													Probabilidad	Impacto	Valoración del	Categoría				¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
3	Específico	Interno	Ejecución	Operacional	Se declara desierto por falta de oferantes o incumplimiento de requisitos	Retraso en el inicio de la compra	1	1	1	Bajo	Entidad	Establecer un buen análisis del sector y riesgos con el fin de determinar y conocer los posibles proveedores	1	1	2	Bajo	Si	Entidad	Seguimiento a comportamiento del proceso	.Permanente	Entidad

Los proponentes deben realizar todas las evaluaciones y estimaciones que sean necesarias para presentar su propuesta sobre la base de un examen cuidadoso de sus características, incluyendo los estudios, diseños, evaluaciones y verificaciones que consideren necesarios para formular la propuesta con base en su propia información, de manera que el proponente debe tener en cuenta el cálculo de los aspectos económicos del proyecto, los cuales deben incluir todas las obligaciones y asunción de riesgos que emanan del contrato.

Si el proponente a quien se acepte la oferta ha evaluado incorrectamente o no ha considerado toda la información que pueda influir en la determinación de los costos, no se eximirá de su responsabilidad por la ejecución completa del objeto del proceso de conformidad con el contrato ni le dará derecho a rembolso de costos ni a reclamaciones o reconocimientos adicionales de ninguna naturaleza.

9. Análisis de Acuerdos Comerciales.

El presente proceso de contratación, Si ___, No _X_ está sometido a uno o varios acuerdos comerciales.

Manizales, 2 de octubre 2024.

PAOLA ANDREA LOAIZA CRUZ
Secretaria de Despacho
Secretaría de Medio Ambiente

Proyectó Aspectos Jurídicos: Laura Valencia Vélez –Abogada Contratista – Secretaría de Medio Ambiente. LVV
Revisó aspectos Técnico: Edison Ramirez Lemus – Profesional Universitario. ERL