	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 1 de 15

ORGANISMO:

Estudio Previo No: 8191

SECRETARÍA DE PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD

1. DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE SE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN.

1.1. Datos Generales del proceso que se pretende adelantar

OBJETO: REALIZAR AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUELES IDENTIFICADOS CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS No. 034-67785, 034-67786, 034-67787, 034-67788, 034-67789, 034-67790 Y 034-67791 VOLCAN DE LODO, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE ARBOLETES.

PRESUPUESTO (VALOR): \$15.000.000, QUINCE MILLONES DE PESOS M/I Incluido IVA.

PLAZO: Un (1) mes contados a partir de la suscripción del acta de inicio.

1.2. Descripción de la Necesidad

La Secretaría de Productividad y Competitividad a través de la Dirección de Desarrollo Turístico, busca la promoción de las regiones a través de la implementación de estrategias y acciones que contribuyan a potenciar los atractivos y productos turísticos de Antioquia, teniendo presente el respeto por la autenticidad, la cultura, la identidad de las regiones y el medio ambiente; la tarea principal es fomentar el turismo interno en el Departamento con el fin de dar a conocer los sitios y atractivos turísticos para generar una dinámica económica, social y cultural en las regiones específicamente en los municipios con vocación turística; por lo tanto es una de las principales metas del Plan de Gobierno Antioquia Piensa en Grande.

En articulación con el Plan de Desarrollo para el periodo 2016-2019 "Antioquia Piensa en Grande" el turismo se encuentra contemplado en la línea 1: Competitividad e infraestructura, Componente 1.5. sector turístico y en su programa 1.0.4.0.1 Competitividad y promoción del turismo; se destaca que el Departamento se debe preparar para enfrentar el reto de ser un territorio con ventajas competitivas, basado en la competencia con bajos costos productivos, pero sobretodo en la necesidad de innovar, diferenciar los productos básicos, desarrollar y articular los diferentes sectores a nivel mundial, en especial el turismo.

Antioquia y sus municipios, incluyendo el área metropolitana no se escapan de ese crecimiento. La cadena turística incluye, las agencias de viajes, el transporte, los hoteles, los restaurantes y las empresas que administran los atractivos turísticos o productos turísticos. Todos deben servir al turista para que este tenga una experiencia inolvidable, agradable y la calidad en la prestación de los servicios.

En pro del desarrollo de la región de Urabá y como medio para incrementar el turismo especialmente en el Municipio de Arboletes, el cual ha venido incrementando el número de visitantes, el volcán de lodo se convierte en un ícono y referente de la subregión y uno de los principales atractivos turísticos de la zona, apostándole al aprovechamiento del ecosistema con el que cuenta, el proyecto busca la adquisición de los predios donde se

ubica el volcán de lodo, previo su avalúo comercial, logrando así generar competitividad y mejorar la infraestructura al sector para el bienestar de la comunidad del Urabá Antioqueño.

Es por lo anterior y como exigencia legal para adquirir inmuebles por parte de entidades públicas, que se requiere hacer un avalúo de los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nros. 034-67785, 034-67786, 034-67787, 034-67788, 034-67789, 034-67790 Y 034-67791, donde se encuentra el volcán de lodo ubicado en el municipio de Arboletes, con el fin que este importante atractivo de la subregión se convierta en un polo de desarrollo para dinamizar la economía, de esta forma gestionar inversión y mejorar la calidad de vida de los habitantes del Urabá Antioqueño fomentando su turismo.

1.3. Ubicación del proceso en la estructura del Plan de Desarrollo Departamental.

Plan de Desarrollo	Numeral	Nombre
Línea Estratégica:	1	Competitividad e infraestructura
Componente:	1.5	Desarrollo
Turístico		
Programa:	1.0.4.0.1	Competitividad y
promoción del turismo		

1.4. Competencia del organismo para adelantar el proceso

De acuerdo con la ordenanza 12 de 2008, en su artículo 15 y el Decreto 2575 de 2008 en su artículo 36 señala las funciones de la Secretaría de Productividad y Competitividad y de la Dirección de Desarrollo Turístico


FUNCIONES DE LA SECRETARÍA DE PRODUCTIVIDAD Y COMPETITIVIDAD.

Son funciones de la Secretaría de Productividad y Competitividad, las siguientes:

1. Formular, orientar y evaluar las políticas, planes, programas y proyectos que garanticen el desarrollo económico y social, el fomento, desarrollo empresarial y la promoción de la industria turística, con la cooperación de los sectores público y privado para su crecimiento e internacionalización.
2. Fortalecer a las administraciones municipales mediante el desarrollo de técnicas e instrumentos para la planeación, formulación, ejecución y evaluación de los planes, programas y proyectos que garanticen el desarrollo económico y social.

FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO TURÍSTICO.

- a. Mejorar e incrementar los niveles de participación generados por el turismo dentro de la economía del Departamento.
- b. Propender por el fortalecimiento institucional, la planificación turística y el desarrollo de programas y proyectos para impulsar la industria de turismo mediante la adopción, implementación y montaje de un sistema integral para el desarrollo empresarial.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA <small>REPUBLICA DE COLOMBIA</small>	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 3 de 15

- c. Promocionar Departamento como un territorio de grandes potencialidades turísticas, además de los negocios y eventos.
- d. Resaltar las ventajas de un territorio biodiverso en agroturismo, turismo ecológico, étnico, cultural, sol y playa.
- e. Articular las instituciones capacitadoras del sector turístico con la adecuada formación en empresarismo para la competitividad y la profesionalización del talento humano.

2. LA DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

2.1. Objeto

REALIZAR AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS No. 034-67785, 034-67786, 034-67787, 034-67788, 034-67789, 034-67790 Y 034-67791, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE ARBOLETES

2.2. Alcance del Objeto Contractual

El alcance del objeto contractual comprende la realización de avalúo comercial corporativo de los bienes inmuebles que pretende adquirir el Departamento de Antioquia, discriminados en sus componentes de lote y construcción si existe, que a continuación se describen:

MUNICIPIO	ARBOLETES
Nº FICHA PREDIAL:	2448191
MATRÍCULA:	034 - 67785
VEREDA	LA BARRANCUDA
DIRECCIÓN:	LAS DELICIAS LT 1
Nº ESCRITURA PÚBLICA	1732 DE 20/09/2007
ÁREA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL	6.0081ha

MUNICIPIO	ARBOLETES
Nº FICHA PREDIAL:	2448192
MATRÍCULA:	034 - 67786
VEREDA	LA BARRANCUDA
DIRECCIÓN:	LT A
Nº ESCRITURA PÚBLICA	1733 DE 20/09/2007
ÁREA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL	1.2499 ha

MUNICIPIO	ARBOLETES
Nº FICHA PREDIAL:	2448193
MATRÍCULA:	034 - 67787
VEREDA	LA BARRANCUDA
DIRECCIÓN	LT B
Nº ESCRITURA PÚBLICA	1264 DE 03/05/2016
ÁREA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL	0.6468 ha

MUNICIPIO	ARBOLETES
-----------	-----------

N° FICHA PREDIAL: 2448194
 MATRÍCULA: 034 - 67788
 VEREDA LA BARRANCUDA
 DIRECCIÓN: LT C
 N° ESCRITURA PÚBLICA 5645 DE 15/10/2009
 ÁREA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL 0.6380 ha

MUNICIPIO ARBOLETES
 N° FICHA PREDIAL: 2448195
 MATRÍCULA: 034 - 67789
 VEREDA LA BARRANCUDA
 DIRECCIÓN: LT D
 N° ESCRITURA PÚBLICA 1736 DE 20/09/2007
 ÁREA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL 0.6409 ha

MUNICIPIO ARBOLETES
 N° FICHA PREDIAL: 2448196
 MATRÍCULA: 034 - 67790
 VEREDA LA BARRANCUDA
 DIRECCIÓN: LT E
 N° ESCRITURA PÚBLICA 1737 DE 20/09/2007
 ÁREA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL 0.5125 ha

MUNICIPIO ARBOLETES
 N° FICHA PREDIAL: 2448197
 MATRÍCULA: 034 - 67791
 VEREDA LA BARRANCUDA
 DIRECCIÓN: LT F
 N° ESCRITURA PÚBLICA 1738 DE 20/09/2007
 ÁREA SEGÚN CERTIFICADO CATASTRAL 0.5173 ha

2.2.1 Autorizaciones, permisos, licencias y documentos técnicos

Para el presente proceso de contratación no se requiere autorizaciones permisos, licencias y documentos técnicos

2.3. Codificación del bien, obra o servicio según las Naciones Unidas - UNSPSC

Clasificación UNSPSC 80131802


Grupo (F) Servicios

Segmento Servicios de gestión, servicios profesionales de empresa y servicios administrativos

Familia Servicios inmobiliarios

Clase Servicios de administración inmobiliaria

3. LAS CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS.

	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 5 de 15

3.1 REQUISITOS GENERALES DEL AVALÚO:

Para la determinación de los valores comerciales de los inmuebles en cuestión se debe aplicar lo establecido en el decreto número 1420 de 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerios de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 620 del 23 de octubre de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

El informe Valuatorio o los informes presentados deben cumplir la Norma Técnica Sectorial NTS I01 y/o NTS I02, Informe Valuatorio Bienes Urbanos, Informe Valuatorio Bienes Rurales, respectivamente.

El contratista deberá estar registrado y autorizado para realizar avalúos por una lonja de propiedad raíz domiciliada en Colombia; para el efecto deberá presentar certificación expedida por ésta en la que conste que es miembro activo de la misma.

3.1.1. Con el fin de establecer una mayor calidad y claridad en los avalúos, estos serán de tipo colegiado en los cuales participe peritos evaluadores en el que mínimo haya un ingeniero civil o arquitecto, todos con Registro Abierto de Avaluadores vigente y afiliados a Lonja de Propiedad Raíz adscritas a Fedelonjas y/o a la conformación del Registro Abierto de Avaluadores para efectos de controversias.

3.1.2. Los avalúos deben presentarse en forma imparcial y por escrito, basados en criterios objetivos y datos veraces, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.

3.1.3. Cada avalúo debe contener toda la información debidamente verificada que permita concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto.

Adicionalmente debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.


3.1.4. Se darán a conocer las fuentes con base en las cuales se determinaron los índices para establecer el valor de cada bien.

3.1.5. El avalúo debe ser elaborado por un método reconocido, a partir del cual se establezca el valor de realización o su equivalente valor comercial o valor razonable.

3.1.6. El avalúo debe estar soportado por la visita al predio motivo del avalúo por parte del personal de evaluadores asignados los cuales deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores o la entidad que corresponda de acuerdo con la Ley 1673 de 2013.

3.2. CONTENIDO DE LOS AVALÚOS:

Realizado el avalúo técnico de cada inmueble, el contratista entregará al Departamento de Antioquia el informe conforme con todas las normas legales vigentes que rigen la materia,

 <p>GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA</p>	<p>ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA</p>	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 6 de 15

el cual debe contener como mínimo la siguiente información:

3.2.1. Indicación de la clase de avalúo.

3.2.2. Metodología utilizada para el cálculo.

3.2.3. Identificación y descripción del bien avaluado.

3.2.4. La vigencia del avalúo.

3.2.5. Los valores de referencia o unitarios que se utilicen para las estimaciones y sus fuentes.

3.2.6. Análisis de oferta y demanda.

3.2.7. Cuadro con la memoria de los cálculos realizados (fórmulas, valores y resultados obtenidos).

3.2.8. Estimaciones sobre valorización.

3.2.9. Valor resultante del avalúo.


3.2.10. Memoria descriptiva que incluya:

- " Fecha de inspección o visita.
- " Objeto del avalúo
- " Dirección - nomenclatura
- " Propietario
- " Clase de inmuebles (terrenos o construcciones)
- " Estratificación socioeconómica del inmueble
- " Localización de los bienes (Urbanización, edificio, sector, barrio, etc.)
- " Descripción de los datos urbanísticos del sector (delimitación, usos predominantes, tipo de edificación, vías de acceso, redes de servicio público, transporte público, amueblamiento, actividad edificadora, etc.)
- " Descripción de las características de la propiedad incluyendo la edad estimada del inmueble.

3.2.11. Análisis de títulos y aspectos legales que incluya:

- " Opinión sobre los títulos de propiedad (escrituras, folios de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, etc.).
- " Observaciones sobre gravámenes, embargos, invasiones, procesos de pertenencia, usufructos, censos, afectaciones del uso originadas en decisiones de carácter municipal y opinión legal sobre cualquier otra restricción en el uso, goce, disposición del dominio, hipotecas y sobre los bienes cuya transferencia de dominio se haya hecho a través de negocios fiduciarios.

3.2.12. Descripción física del bien que incluya:

 <p>GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA</p>	<p>ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA</p>	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 7 de 15

- " Linderos
- " Cuadro de áreas
- " Área del lote
- " Área construida
- " Área privada
- " Fuente de la anterior información
- " Registro fotográfico (para una mejor comprensión de lo relatado).

3.2.13. Anexos y documentos consultados.

3.2.14. Identificación completa de los profesionales que avalúan los inmuebles y copia de su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores o la entidad que corresponda de acuerdo con la Ley 1673 de 2013.

3.2.15. Anexar registro fotográfico de cada inmueble visitado y avaluado

3.3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

3.3.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:

- " Realizar la coordinación de las actividades objeto.
- " Contar con el personal idóneo para la ejecución del objeto.
- " Realizar las visitas técnicas necesarias que se requieran para la elaboración de los avalúos contratados.
- " Cuidar y custodiar la Documentación e información que, por razón del ejercicio de su actividad, se le haya encomendado o a los cuales tenga acceso.
- " Mantener informado al supervisor del contrato sobre variaciones en la ejecución de las actividades.
- " Elaborar cronograma para el cumplimiento del objeto contractual, que será aceptado por ambas partes y firme mediante acta de reunión.
- " Asistir a reuniones presenciales de seguimiento en las instalaciones de la Gobernación de Antioquia.
- " Participar en todas las reuniones extraordinarias que se citen para hacer seguimiento al contrato o para tomar decisiones, las cuales se realizarán en las instalaciones de la Gobernación de Antioquia.
- " Entregar el informe de ejecución y la factura de cobro al supervisor.
- " Mantener un sistema de comunicación permanente con el supervisor del contrato y con el equipo de trabajo del Departamento de Antioquia.
- " Cumplir con las especificaciones técnicas relacionadas.
- " Garantizar las obligaciones establecidas.
- " Inscribirse en la oficina de industria y comercio de cada uno de los Municipios de ejecución del convenio cuando aplique
- " Cumplir con las obligaciones respecto del Sistema de Seguridad Social Integral y aportes parafiscales, (artículo. 23 de la ley 1150 de 2007 y 42 de la ley 80 de 1993).

3.3.2. OBLIGACIONES DEL DEPARTAMENTO:

- " Facilitar toda información que requiera el contratista y desde luego alusiva al objeto contractual.
- " Ejercer la supervisión técnica, financiera y jurídica del contrato para el logro del objeto
- " Participar en las reuniones directivas y técnicas que se programen.
- " Nombrar un funcionario de la Secretaría de Productividad y Competitividad para la supervisión del contrato.
- " Revisar el informe final presentado al DEPARTAMENTO con las actividades desarrolladas y los resultados obtenidos en la ejecución del contrato.
- " Hacer el pago respectivo, de acuerdo a la programación establecida por la Secretaría de Hacienda Departamental.

3.4. REQUISITOS HABILITANTES.

Para el presente proceso de contratación de mínima cuantía, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, la selección del contratista se hará a través de la acreditación de la capacidad jurídica y experiencia mínima requerida; en todo caso, la verificación de los requisitos anteriormente señalados se hará exclusivamente en relación con el proponente que haya ofertado el precio más bajo, para lo cual se tendrán en cuenta las reglas de subsanabilidad establecidas en el artículo 5 de la ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 5 de la ley 1882 de 2018. En caso de que este no cumpla con los mismos, procederá la verificación del proponente ubicado en el segundo lugar y así sucesivamente. De no lograrse la habilitación, se declarará desierto el proceso.

SE ANEXA CUADRO


3.4.1. CAPACIDAD JURÍDICA:

PERSONA NATURAL Y JURIDICA Deberán anexar la siguiente documentación:

Carta de presentación de la propuesta. El formato de carta de presentación de la propuesta entregado por la entidad, deberá estar suscrito por las personas que allí se indican, de conformidad con el anexo de la propuesta. (En caso de hacer uso de una firma digital, deberá cumplirse con lo establecido para ella en la ley 527 de 1999), si es persona natural; por el representante legal si es persona jurídica y, por el representante del consorcio o unión temporal si se trata de cualquiera de las formas asociativas.

La suscripción de la carta de presentación de la oferta hará presumir la aprobación, legalidad y conocimiento de todos los documentos del Proceso.

Certificado de Existencia y Representación Legal y /o Registro Mercantil original. Si el contratista es una persona jurídica, deberá acreditar su existencia y representación legal, mediante el certificado expedido por la cámara de comercio de su domicilio, o por el organismo o autoridad competente. El certificado deberá cumplir con los siguientes requisitos: 1) Fecha de expedición no mayor a 30 días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección; 2) El objeto social de la persona jurídica deberá estar acorde con el objeto y las actividades a contratar; 3) La duración de la persona jurídica deberá ser igual o superior a la del plazo de ejecución del contrato y un (1) año más.

 <p>GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA</p>	<p>ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA</p>	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 9 de 15

Las sociedades y cada uno de los integrantes de los proponentes que hayan presentado su oferta bajo cualquier modalidad asociativa, deberán acreditar que su duración no será inferior a la del plazo del contrato y un (1) año más.

Para las personas naturales, cuyos servicios sean inherentes a las profesiones liberales no aplicara el requisito anterior.

Acta de Junta de Socios. De conformidad con el certificado de existencia y representación legal, en caso de que las facultades del representante legal estén limitadas por razón de la naturaleza o cuantía del negocio jurídico, el proponente deberá presentar el acta respectiva en la cual se autoriza al representante legal para firmar la propuesta y celebrar el correspondiente contrato en caso de que le sea adjudicado, y para constituir el consorcio o la unión temporal, si a ello hubiere lugar.

Documento que acredite la constitución de consorcio y unión temporal: Cuando el contratista sea un consorcio y unión temporal, deberá adjuntar los certificados de existencia y representación legal de cada uno de sus integrantes (si son personas jurídicas), en las mismas condiciones establecidas en la presente invitación.

En el caso de consorcios se establecerá en el documento de constitución el porcentaje de participación de cada uno de sus miembros.

En caso de que el contratista sea una unión temporal se indicará en el documento de constitución, señalarán los términos y extensión de la participación en la propuesta y en el contrato, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo de la Entidad.

Los consorcios y uniones temporales designarán, en el respectivo acto de constitución, la persona que los representará para todos los efectos. En todo caso ninguno de los miembros de un consorcio o unión temporal podrá tener una antigüedad inferior a un (1) año.

Cédula de ciudadanía vigente. Las personas naturales colombianas deberán presentar copia legible de su Cédula de Ciudadanía. Las personas naturales extranjeras, deberán acreditar su existencia mediante la presentación de copia de su pasaporte, y si se encuentran radicadas en Colombia, mediante la presentación de copia de la Cédula de Extranjería expedida por la autoridad colombiana competente.

En caso de personas jurídicas, se aportará copia de la cédula de ciudadanía del representante legal y en el evento de consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, copia del representante legal de cada uno de los integrantes que lo conforman.

Poder debidamente constituido en caso que la persona natural concurra al proceso mediante apoderado. El poder deberá contener expresamente los términos y alcances de la representación.

Registro Único Tributario (RUT). Documento expedido por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales, donde aparezca claramente el NIT del proponente, actualizado. En caso de Consorcio y/o Unión Temporal, cada uno de sus miembros deberá aportar el respectivo registro o el de la correspondiente forma asociativa en caso de contar con él.

Certificado de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores -RAA-. Expedido por una Entidad de Autorregulación -ERA- debidamente reconocida por la Superintendencia de Industria y Comercio, con expedición no mayor a 30 días.

Aportes Parafiscales y de Seguridad Social. El proponente deberá acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral (salud, pensiones, riesgos laborales), y aportes parafiscales en las cuantías de ley, mediante certificación suscrita por el revisor fiscal y/o representante legal en aquellos casos que sea procedente.

Dicho certificado debe tener la fecha de expedición.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 789 de 2002, cuando se trate de personas jurídicas, se deberá certificar que se han efectuado los pagos dentro de los últimos seis (6) meses anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección. Cuando se trate de consorcio y unión temporal, cada uno de sus miembros que sea persona natural con personal a cargo, deberá manifestar lo aquí exigido.

Certificados de la Contraloría General de la República y de la Procuraduría General de la Nación. El proponente deberá adjuntar certificado vigente de no estar incurso en causal de inhabilidad, de conformidad con el Boletín de Responsables Fiscales de la Contraloría General de la República y la certificación de antecedentes disciplinarios de la Procuraduría General de la Nación.

Para el caso de modalidades de asociación y de personas jurídicas diferentes a las sociedades anónimas abiertas, este requisito debe ser cumplido por todos los socios y representantes legales de las sociedades participantes.

En el evento de que el proponente no lo aporte, podrá obtenerse oficiosamente en la etapa de la evaluación por parte de la entidad.


Régimen de inhabilidades e incompatibilidades.

No podrán presentar propuesta quienes se encuentren incursos en causales de inhabilidades e incompatibilidades que les impidan celebrar contratos con entidades públicas, de acuerdo con la Ley 80 de 1993, el Art. 18 de la Ley 1150 de 2007 y demás normas aplicables.

EXPERIENCIA DEL PROPONENTE:

El oferente debe acreditar que cuenta con la capacidad operativa suficiente que garantice a la administración que puede realizar en forma efectiva y eficaz el objeto contractual, para lo cual se verificará la experiencia en la ejecución de contratos con objetos similares

Los proponentes deberán acreditar experiencia con por lo menos CINCO (5) certificaciones de contratos terminados o en proceso de liquidación, celebrado por el proponente en el sector público o privado, ya sea individualmente o en consorcio o unión temporal, cuyos objetos sean o estén relacionados con EL AVALUO COMERCIAL DE INMUEBLES, cuyo valor sea igual o superior al 100% del presupuesto oficial.

	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 11 de 15

El certificado deberá indicar:

- " Número del contrato, cuando aplique.
- " Nombre o razón social de la empresa o persona contratante
- " Objeto del contrato.
- " Valor del contrato.
- " Plazo de ejecución del contrato.
- " Fecha de inicio del contrato (Indicando día, mes y año).
- " Fecha de terminación del contrato (Indicando día, mes y año).
- " Fecha de recibo a satisfacción.
- " Nombre y firma de quien expide la certificación.
- " Si los contratos fueron ejecutados bajo la modalidad de consorcio o unión temporal, deberán informar el porcentaje de participación y el valor correspondiente a cada contratista en forma separada.

Propuesta económica

Anexo de la propuesta económica.

DILIGENCIAR ANEXO

PERSONAS NATURALES EXTRANJERAS:

Adicional a todos los requisitos establecidos para participar en el presente proceso, las personas naturales extranjeras que pretendan presentar propuesta en el mismo, deben presentar fotocopia de su cédula de extranjería o pasaporte.

La entidad verificará directamente la información sobre los requisitos habilitantes. Adicionalmente la persona natural extranjera no domiciliada en Colombia, acreditará un apoderado domiciliado Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato, así como también para representarla judicialmente.

PERSONAS JURIDICAS EXTRANJERAS:

Con domicilio en Colombia o sucursal en Colombia:


Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en a la presente invitación, deben presentar el Certificado de Existencia y Representación que en el país de origen les permite acreditar tal calidad, expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

La entidad verificará directamente la información sobre los requisitos habilitantes exigidos.

Adicionalmente, acreditará un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato, así como también para representarla judicial y extrajudicialmente.

Sin domicilio o Sucursal en Colombia:

Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos establecidos en a la presente invitación, deben presentar el Certificado de Existencia y Representación que en el país de origen les permita acreditar tal calidad, expedida dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso de selección.

	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE MINIMA CUANTÍA	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 12 de 15

La entidad verificará directamente la información sobre los requisitos habilitantes exigidos, adicionalmente, acreditará un apoderado domiciliado en Colombia, debidamente facultado para presentar la propuesta y celebrar el contrato, así como también para representarla judicial y extrajudicialmente.

NOTA: El Departamento de Antioquia, podrá verificar la información contenida en los certificados, así mismo podrá solicitar aclaración respecto al contenido de los mismos.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

4.1 Análisis del sector

Se anexa análisis del sector

4.2. Presupuesto oficial

El presupuesto para la contratación de este servicio se ha realizado con base en un análisis de precios del mercado. El procedimiento que se siguió fue en base a cuatro (4) cotizaciones de entidades reconocidas en el medio y experiencia en las actividades a contratar. El análisis de las ofertas, permite establecer el presupuesto oficial de la contratación.

"	DERECHO Y VALORACION INMOBILIARIA	\$14.280.000 IVA INCLUIDO
"	LA LONJA	\$18.921.000 IVA
INCLUIDO		
"	MEZA CONSTRUCTORES	\$15.470.000 IVA INCLUIDO
"	EIS.SAS	\$9.163.000. IVA
INCLUIDO		


De acuerdo al Plan Anual de Adquisiciones y de Supervisión del Departamento de Antioquia proyectado para el 2018, el presupuesto oficial para la presente contratación es de (\$15.000.000), QUINCE MILLONES DE PESOS M/I Incluido IVA.

4.3. Forma de pago o de desembolso de los recursos:

Se realizará un único pago correspondiente al cien por ciento (100%) del valor del contrato, una vez sea entregado y recibido a satisfacción por parte del supervisor y socializado con el comité técnico que estará integrado por funcionarios de la Gobernación de Antioquia

El Departamento de Antioquia, pagará al contratista el valor del presente contrato de acuerdo al PAC, (Plan Anual de Caja) de manera parcial de manera parcial, según el producto entregado y finalizado (entregables detallados en el cuadro de presupuesto de la propuesta del contratista) y recibido a entera satisfacción por parte del supervisor contractual.

El Departamento de Antioquia deducirá del valor del contrato, los impuestos de ley a través de la Dirección de Planeación Financiera de la Secretaría de Hacienda.

	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA	Código: FO-M7-P3-084
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 13/10/2017
		Página: 13 de 15

Adicionalmente, se deducirá del valor de las facturas o cuentas de cobro, lo destinado al pago de retención en la fuente, glosas y las demás retenciones que sean el caso.

Al monto total del valor de la cuenta u orden de pago presentada se le retendrá, cuando aplique, el valor autorizado para las estampillas aplicadas por el Departamento de Antioquia:

- a. 0.6% (Antes de IVA) Estampilla Prodesarrollo Departamental, aplicación de la Ley 3 de 1986, Decreto 1222 de 1986, ordenanza 17 de 1986. Ordenanza 29 del 31 de agosto de 2017.
- b. 2.0% (Antes de IVA) Estampilla Prodoción y funcionamiento de centros de bienestar del Anciano, aplicación del Decreto 3686 de 1993, Ordenanza 29 del 31 de agosto de 2017.
- c. 1% (Antes de IVA) Estampilla Prohospitales Universitarios, aplicación de la ley 655 de 2001, Ordenanza 29 del 31 de agosto de 2017.
- d. 0.4% (Antes de IVA) Estampilla Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, Ordenanza 29 del 31 de agosto de 2017.
- e. 0.4% (Antes de IVA) Estampilla Universidad de Envigado, Ordenanza 29 del 31 de agosto de 2017.

Nota: Para el pago deben adjuntar los siguientes soportes (documentos con firmas y logos):

- a. Informe de actividades y sus respectivos soportes; Estudio de Suelos, Diseño Estructural, Detalles Constructivos, Planos Arquitectónicos, Presupuesto y Precios (APU"s). (Memorias Técnicas, Planos, Registro Fotográfico).
- b. Factura y/o cuenta de cobro en original y copia.
- c. Copia del RUT actualizado.
- d. Fotocopia de la cedula del representante legal o contratista, según sea el caso.
- e. Comprobante de pago y la planilla de cada pago mensual correspondiente a la Salud, Pensiones y Riesgos laborales.
- f. Fotocopia de la tarjeta profesional del Contador Público, según sea el caso.
- g. Certificado de la Junta central de contadores actualizado, según sea el caso.

Para las personas naturales el pago de la Seguridad Social debe realizarse sobre el 40% del valor total del contrato de manera mensual, por lo tanto, al momento de presentar el informe y la respectiva cuenta de cobro o factura deberá adjuntar el comprobante de pago y la planilla de cada pago mensual correspondiente a la Salud, Pensiones y Riesgos laborales.

5. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO.

Un (1) mese contados a partir de la suscripción del acta de inicio. Sin superar el 15 de diciembre de 2018

6. RUBRO PRESUPUESTAL, CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL Y NÚMERO DE REGISTRO EN EL BANCO DE PROYECTOS

" BANCO DE PROYECTOS: 2016050000012 - implementación de cooperación internacional para el desarrollo todo el departamento de Antioquia occidente

" RUBRO PRESUPUESTAL: A.13.1/1135/0-1011/370102000/220053

" CDP: 3500039566 del 21 de marzo de 2018

7. EL ANALISIS DEL RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO.

Ver Anexo.

8. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Amparo	Descripción Amparo	Porcentaje %	Duración Adicional	Periodo
CUMP	CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	10,00	4	MESES

9. RESOLUCIÓN POR MEDIO DE LA CUAL SE CONFORMÓ EL COMITÉ ASESOR Y EVALUADOR DEL PROCESO CONTRACTUAL.

De conformidad con lo señalado en el artículo 8 del Decreto Departamental No. 0008 de 2012, modificado por los decretos D2016070006099 y D2016070006159 de 2016, se suscribe la resolución No S2018060222857 24 de abril de 2018, que designó el comité Asesor y Evaluador de la Secretaria de Productividad y Competitividad y sus integrantes.

Rol Jurídico: LILIANA MARIA OSPINA M - profesional universitario - Despacho


Rol Técnico: CYOMARA RIOS FLOREZ - profesional universitario - Dirección de Turismo

Rol logístico: LINA MAGALY RIOS B - profesional universitario - Dirección de Turismo

10. ANEXOS

MATRIZ DE RIESGOS
ANALISIS DEL SECTOR
CDP

Lina Magaly RIOS B.
LINA MAGALY RIOS BARRIENTOS
ROL LOGISTICO

 <p>GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA</p>	<p>ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACION DE MINIMA CUANTIA</p>	<p>Código: FO-M7-P3-084</p>
		<p>Versión: 01</p>
		<p>Fecha de aprobación: 13/10/2017</p>
		<p>Página: 15 de 15</p>


SANDRA LILIANA GALLO RIAÑO
ROL APOYO TECNICO


CYOMARA RIOS FLOREZ
ROL TECNICO


LILIANA MARÍA OSPINA MONSALVE
ROL JURIDICO

Fecha de Creación: Medellín, (Abril, 25, 2018)


Fecha de Aprobación:

IMPACTO DEL RIEGO							
IMPACTO							
	Calificación Cualitativa	Obstruye la ejecución del contrato de manera intrascendente	Dificulta la ejecución del contrato de manera baja, aplicando medidas mínimas se puede lograr el objeto contractual	Afecta la ejecución del contrato sin alterar el beneficio para las partes	Obstruye la ejecución del contrato sustancialmente, no obstante permite la consecución del objeto contractual	Perturba la ejecución del contrato de manera grave, imposibilitando la consecución del objeto contractual	
	Calificación Monetaria	Los sobrecostos no representan más del 1% del valor del contrato	Los sobrecostos no representan más del 5% del valor del contrato	Genera un impacto sobre el valor del contrato entre el 5 y el 15%	Incrementa el valor del contrato entre el 15 y el 30%	Impacto sobre el valor del contrato en más del 30%	
	Categoría	Insignificante	Menor	Moderado	Mayor	Catastrófico	
Probabilidad del Riesgo	Categoría	Valoración	1	2	3	4	5
	Raro (Puede ocurrir excepcionalmente)	1	2	3	4	5	6
	Improbable (Puede ocurrir ocasionalmente)	2	3	4	5	6	7
	Posible (Puede ocurrir en cualquier momento futuro)	3	4	5	6	7	8
	Probable (Probablemente va a ocurrir)	4	5	6	7	8	9
	Casi cierto (Ocurre en la mayoría de circunstancias)	5	6	7	8	9	10

Cyomara Rios Flórez.
 Pol Técnico
 Profesional Universitaria.

Clase	Fuente	Etapas	Tipo	Descripción	Consecuencia	Probabilidad	Impacto	Valoración	Categoría	Responsable	Tratamiento	Impacto después del Tratamiento	Monitoreo y seguimiento
Específico	Externa	Ejecución	Operacional	Existencia de procesos, procedimientos, parámetros, equipo humano y técnicos Inadecuados para la obtención del objeto contractual.	Incumplimiento por parte del contratista	Raro - 1	Moderado -3	4	Bajo	Contratista: Es responsabilidad del Contratista toda vez que cuenta con la experiencia y conocimiento del área técnica por ende deberá tener a disposición el personal y equipo idóneos y necesarios para garantizar el cumplimiento del objeto contractual	Para mitigar el riesgo se evaluará la calidad e idoneidad del contratista y se solicitarán garantías que amparen los riesgos de ejecución de cumplimiento y calidad de los servicios suministrados	Se minimiza la posibilidad de perjuicios para la Entidad, toda vez que se selecciona a un contratista conocedor de la materia y del mercado, además que se constituyen garantías a favor de la Entidad	Supervisión a cargo de la Entidad
General	Externa	Ejecución	Operacional	Posibilidad de que el monto de la inversión no sea el previsto para cumplir el objeto del contrato.	Incumplimiento por parte del contratista	Raro -1	Moderado -3	4	Bajo	Contratista: Este riesgo lo debe asumir el contratista, en la medida en que cuenta con mayor experiencia y conocimiento de las variables que determinan el valor de la inversión y de las actividades propias de la ejecución contractual	Para mitigar el riesgo se evaluará la calidad e idoneidad del contratista y se solicitarán garantías que amparen los riesgos de ejecución de cumplimiento y calidad de los servicios suministrados.	Se minimiza la posibilidad de perjuicios para la Entidad, toda vez que se selecciona a un contratista conocedor de la materia y del mercado, además que se constituyen garantías a favor de la Entidad	Supervisión a cargo de la Entidad
Específico	Externa	Ejecución	Sociales o políticos	Graves alteraciones de orden público en los municipios donde se adelantará la toma de datos para la ejecución del contrato.	Incumplimiento por parte del contratista	Improbable - 2	Moderado -3	5	Medio	Entidad contratante: Por cuanto este riesgo escapa a las manos del contratista. En estos eventos la Entidad determinará los mecanismos para lograr la ejecución del contrato. (Suspensión, prórroga etc.)	Para mitigar el riesgo se analizará la situación actual de orden público en los municipios en los cuales se tomarán los datos necesarios para lograr el objeto contractual	Se minimiza la posibilidad de perjuicios para la Entidad, toda vez que se verifica constantemente la situación de orden público y se toman medidas acordes a las circunstancias que se pueden presentar.	Supervisión a cargo de la Entidad

General	Externa	Ejecución	Operacional	Plazo de ejecución mayor al proyectado por causa externa	Incumplimiento por parte del contratista	Posible - 3	Moderado - 3	4	Medio	Contratista: Es responsabilidad del Contratista toda vez que cuenta con la experiencia y conocimiento del área técnica por ende deberá tener a disposición el personal y equipo idóneos y necesarios para garantizar el cumplimiento del objeto contractual	Para mitigar el riesgo se evaluará la calidad e idoneidad del contratista y se solicitarán garantías que amparen los riesgos de ejecución de cumplimiento y calidad de los servicios suministrados.	Se minimiza la posibilidad de perjuicios para la Entidad, toda vez que se selecciona a un contratista con solidez financiera y conocedor de la materia y del mercado, además que se constituyen garantías a favor de la Entidad	Supervisión a cargo de la Entidad
General	Externa	Ejecución	Operacional	Incumplimiento de las obligaciones contractuales	Incumplimiento por parte del contratista	Raro - 1	Menor - 2	3	Bajo	Contratista: Es responsabilidad del Contratista toda vez que cuenta con la experiencia y conocimiento del área técnica por ende deberá tener a disposición el personal y equipo idóneos y necesarios para garantizar el cumplimiento del objeto contractual	Para mitigar el riesgo se evaluará la calidad e idoneidad del contratista y se solicitarán garantías que amparen los riesgos de ejecución de cumplimiento y calidad de los servicios suministrados.	Se minimiza la posibilidad de perjuicios para la Entidad, toda vez que se selecciona a un contratista conocedor de la materia y de los equipos necesarios para lograr el objeto contractual, además que se constituyen garantías a favor de la Entidad	Supervisión a cargo de la Entidad

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN DE MÍNIMA CUANTÍA	Código: FO-M7-P3-077
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 02/01/2014

ANEXO 2

ANALISIS DEL SECTOR

A. ASPECTOS GENERALES

La Agencia Nacional de Contratación efectuó unas recomendaciones para la elaboración de análisis del sector en la contratación por mínima cuantía, recomendaciones que se incluyen en el presente formato. Las recomendaciones son:

“En los Procesos de Contratación de mínima cuantía el alcance del estudio de sector debe ser proporcionado al valor del Proceso de Contratación, la naturaleza del objeto a contratar, el tipo de contrato y a los Riesgos identificados para el Proceso de Contratación.

Con fundamento en el artículo 2.2.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, el Departamento de Antioquia, como parte de la fase de planeación del presente proceso, llevo a cabo el análisis del sector asociado al objeto a contratar desde los siguientes aspectos generales


1. Económico:

En el mercado para los servicios de avalúos son realizados directamente por empresas o personas del sector comercial idóneas para el desarrollo de esta actividad, que deberán estar acreditadas con la Lonja de propiedad raíz y poseer Registro Abierto de Avaluadores.

Un avalúo está definido como la estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.

2. Técnico:

Según datos históricos en anteriores contrataciones bajo el objeto de avalúos se realizó la consulta en el mercado local, obteniendo como resultado que existen personas naturales y jurídicas, especializadas en prestar los servicios objeto del presente estudio previo, además se realizó un análisis de los procesos anteriores adelantados por la entidad con similar objeto y mediante la misma modalidad de contratación, determinándose que los indicadores técnicos establecidos en este estudio previo, son acordes a la cuantía y a la naturaleza del objeto, por lo tanto,


 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P3-077
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 02/01/2014

quien preste dicho servicio requerido por la entidad, podría cumplir en objeto contractual del contrato a suscribir, en cuanto a las especificaciones técnicas que determinan el alcance del objeto a contratar, además de estar acorde con la necesidad descrita, son directamente proporcionales con la naturaleza del objeto del contrato.

3. Regulatorio:

La realización de avalúos, está regulado por la siguiente normatividad:

- Ley 9ª de 1.989 de Reforma urbana.
- Ley 99 de 1.993 Avalúos medio ambiente y recursos hídricos (art. 111). Daños ambientales.
- Circular 045 de 2.001 de la contaduría sobre valoración de activos.
- Decreto 422 de 2000. Establece los criterios a los que deben sujetarse los evaluadores para determinar el valor comercial de los inmuebles y los datos mínimos que deben contener los informes finales.
- Decreto 466 de 2000. Fija los valores de los honorarios para realización de avalúos de inmuebles urbanos y rurales, según la cantidad de metros.
- Circular Única de la Superintendencia de Industria y Comercio. Título IX. Sobre Avaluadores. Explica la conformación del Registro Nacional de Avaluadores.
- Resolución Número 0762 de 1998. Establece la metodología para la realización de los avalúos ordenados por la Ley 388 de 1997.
- Decreto 1420 de 1998. Señala las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos
- Ley 388 de 1997. Se refiere a las plusvalías, el concepto de vivienda de interés social y la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.
- Ley 1673 de 2013 Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.

 GOBERNACION DE ANTIOQUIA REPUBLICA DE COLOMBIA	ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS	Código: FO-M7-P3-077
		Versión: 01
		Fecha de aprobación: 02/01/2014

B. ESTUDIO DE LA OFERTA

Existe en el mercado un conjunto mixto de personas naturales y jurídicas agremiadas en su mayoría a las lonjas de propiedad raíz, con personal idóneo, calificado y experto en la realización de avalúos comerciales de bienes muebles e inmuebles.

C. ESTUDIO DE LA DEMANDA

Se consulta el SECOP y se encuentra que el Departamento de Antioquia ha realizado los siguientes procesos contractuales con idéntico objeto:

AÑO	ENTIDAD	OBJETO	PLAZO DE EJECUCIÓN	VALOR
2013	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	REALIZAR AVALÚO COMERCIAL DE BIENES INMUEBLES DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	QUINCE (15) DIAS	\$10.672.000
2014	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	REALIZAR AVALÚO DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA.	QUINCE (15) DIAS	\$37.924.000

D. CONCLUSIÓN

Para el estudio del sector se observa que el mercado de personas participantes en el proceso se limita a aquellas con conocimientos especializados en el desarrollo de avalúos de activos.

Cipriana Rios Flores
Pol técnico
profesional universitario

Gobernación de Antioquia
Secretaría de Hacienda
Certificado de Disponibilidad Presupuestal

CDP Número	3500039566	Fecha de Creación	21.03.2018
PAC-CDP No		Fecha Vencimiento	31.12.2018
Fecha de Impresión	21.03.2018	Página	1 de 1
Estado de Liberación	Aprobado		

Descripción: REALIZAR AVALÚO COMERCIAL DE LOS INMUEBLES IDENTIFICADOS CON LAS MATRÍCULAS INMOBILIARIAS N° 034-67785, 034-67786, 034-67787, 034-67788, 034-67789, 034-67790 Y 034-67791 VOLCAN DE LODO, UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE ARBOLETES.- CODIGO DE NECESIDAD 21243, TERMINA EL 27 DE NOVIEMBRE DE 2018.- REALIZAR AVALUOS COMERCIALES MPIO DE ARBOLETES

Se certifica que a la fecha de expedición del presente documento existe apropiación con saldo disponible contra la cual se puede ordenar gastos en el código y valor que se detalla a continuación:

Item: 1 Valor: 15.000.000 COP
Rubro: A.13.1/1135/0-1011/370102000/220053
Proyecto: 22-0053/001 Cooperación Internacional

Importe Total: La Suma de QUINCE MILLONES PESOS
Valor: 15.000.000 COP

Solicitó


Elaboró


Aprobó

