# ESTUDIO Y DOCUMENTOS PREVIOS

La Secretaría de Hacienda del Municipio de Aguadas -Caldas-, de conformidad con los numerales 7° y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, y los artículos 2.2.1.1.1.6.1. y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, proceden a elaborar estudio y documentos previos para la **"PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE AVALÚO COMERCIAL DE LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE 14 CON CARRERA 3 NÚMERO 3-11 DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE AGUADAS- CALDAS.**

Con la finalidad de dar cabal cumplimiento los artículos 2.2.1.1.1.6.1. y 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, el presente estudio previo se desarrolla en los siguientes acápites:

## 1. Análisis del Sector.

El artículo 2.2.1.1.1.6.1. del Decreto 1082 de 2015 el cual establece como obligación de las entidades estatales realizar durante la etapa de planeación del proceso contractual, el análisis necesario para conocer el sector relativo al proceso de contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica y de análisis de riesgo; análisis que debe constar en los documentos del proceso.

De conformidad con la "Guía para la Elaboración de Estudios de Sector", elaborada por Colombia Compra Eficiente y específicamente el acápite relacionado con la contratación directa, el presente análisis se desarrolla en los siguientes términos:

| PERSPECTIVA | ANÁLISIS DE SECTOR |
|---|---|
| **Legal** | La contratación que es impulsada a partir del presente trámite administrativo está regida por el régimen de contratación estatal determinado en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007 y el Decreto 1082 de 2015 el cual compiló la normatividad correspondiente al sector administrativo de planeación nacional, en especial, el Decreto 1510 de 2013, así como el artículo 2 del Decreto 1860 del 24 de diciembre de 2021.<br><br>De esta manera, es claro que para el Municipio de Aguadas, Caldas, el régimen legal aplicable corresponde al contenido en el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, situación jurídica que se extiende al contratista. |

| | |
|---|---|
| | En ese orden de ideas, el contratista del Municipio de Aguadas, Caldas, deberá acreditar las condiciones jurídicas de capacidad para contratar a que hace referencia el artículo 6° de la Ley 80 de 1993 de NO estar incurso en causales de inhabilidad o incompatibilidad para participar en procesos de selección de contratistas, así como para celebrar contratos estatales y acreditar las condiciones de idoneidad.<br><br>Si el contratista tiene la condición de comerciante a que hace referencia el artículo 10 del Código de Comercio, para poder suscribir el contrato derivado del mismo deberá acreditar que NO se encuentra inhabilitado para ejercer la actividad de comercio según lo determina el artículo 14 ídem.<br><br>Si el contratista debe acreditar condiciones particulares especiales, tales como ser abogado, avaluador, entre otras, deberá demostrar que se encuentra en ejercicio de la respectiva actividad o profesión a través del certificado que expida el órgano, entidad, consejo o institución correspondiente.<br><br>La persona idónea desde el punto de vista legal para la ejecución del presente contrato debe reunir las condiciones generales de capacidad para ejercer derechos y contraer obligaciones, así mismo NO debe estar incursa en ninguna de las causales de inhabilidad o incompatibilidad en cumplimiento de lo ordenado por la Constitución y la ley Colombiana conflicto de interés o prohibiciones para contratar de manera general con el Estado, y en las que pueda incurrir el contratista para celebrar o ejecutar contrato en específico con el Municipio de Aguadas, por tanto el contratista con su propuesta manifestará bajo la gravedad de juramento que no está inmerso en tales causales de inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés o prohibiciones. Para el caso de presentarse inhabilidad, incompatibilidad, conflicto de interés o prohibición sobreviniente se dará aplicación a lo establecido en la Ley.<br><br>Se entiende por conflicto de interés toda situación que impida al contratista tomar una decisión imparcial en relación con la ejecución del contrato; por tanto, no podrán participar en este proceso de contratación quienes directa o indirectamente se encuentren en cualquier situación que implique la existencia de un conflicto de intereses que afecte los principios de transparencia, selección objetiva e igualdad, o los principios de la función administrativa. |

| | |
|---|---|
| | **INEXISTENCIA DE VÍNCULO LABORAL Y SEGURIDAD SOCIAL:** Ni el contratista, ni el personal que requiera contratar para el cumplimiento del objeto del contrato, tendrá vínculo laboral con el Municipio de Aguadas, la relación contractual se regirá bajo el principio de la coordinación. Igualmente por ser un trabajador independiente se le exigirá su afiliación y aportes al sistema de salud y de pensiones en los términos del artículo 23 de la ley 1150 de 2007, Decreto 1273 del 2018 y el Decreto 1072 del 2015 en su artículo 2.2.4.2.2.16 |
| **Comercial** | Consultando en el Sistema Electrónico para la Contratación Estatal (Secop II), en el mercado local y regional el comportamiento de contrataciones similares se encontraron los siguientes contratos:<br><br>https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTendering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.6912573<br><br>Información<br><br>**Número del proceso** MIC-SMA-065-2024<br>**Título** AVALUOS COMERCIALES<br>**Estado** Proceso adjudicado y celebrado<br>**Tipo de proceso** Mínima cuantía<br>**Unidad de contratación** SECRETARIA DE MEDIO AMBIENTE (SMA)<br>**Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios** No<br><br>Datos del contrato<br><br>**Tipo de contrato** Prestación de servicios<br>**Justificación de la modalidad de contratación** Presupuesto inferior al 10% de la menor cuantía<br>**Descripción** Prestación de servicios para la elaboración de avalúos comerciales de predios estratégicos requeridos por parte del Departamento para la conservación del recurso hídrico<br>**Duración del contrato** 1 (Meses)<br>**Fecha de terminación del contrato:** 4/12/2024 11:00:00 PM (UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)<br>**Condiciones de entrega** Plataforma<br>**Dirección de ejecución del contrato** Departamento de Caldas Manizales Caldas COLOMBIA<br>**Valor estimado** 39.597.250 COP<br>**Lotes?** Sí :: No<br><br>https://www.secop.gov.co/CO1BusinessLine/Tendering/ContractNoticeView/Index?prevCtxLbl=Buscar+procesos&prevCtxUrl=https%3a%2f%2fwww.secop.gov.co%3a443%2fCO1BusinessLine%2fTe |

ndering%2fContractNoticeManagement%2fIndex&notice=CO1.NTC.2335487

Información

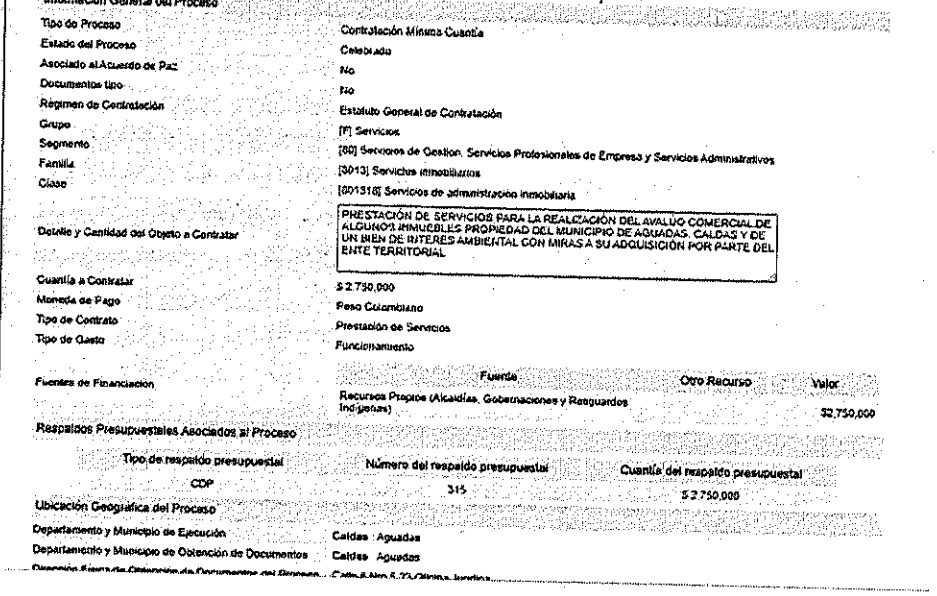
| | |
|---|---|
| Número del proceso | MC-INV No 016-2021 |
| Título | REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL REQUERIDO POR EL INSTITUTO DE INETRES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA SOBRE EL PREDIO LOTE 3 CON MATRICULA INMOBILIARIA N°300-381650 |
| Estado | Proceso adjudicado y celebrado |
| Tipo de proceso | Mínima cuantía |
| Unidad de contratación | CONTRATACION INVISBU- MINIMA |
| Proceso para celebrar un Acuerdo Marco de Precios | No |

Datos del contrato

| | |
|---|---|
| Tipo de contrato | Prestación de servicios |
| Justificación de la modalidad de contratación | Presupuesto inferior al 10% de la menor cuantía |
| Descripción | REALIZAR EL AVALUO COMERCIAL REQUERIDO POR EL INSTITUTO DE INETRES SOCIAL Y REFORMA URBANA DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA SOBRE EL PREDIO LOTE 3 CON MATRICULA INMOBILIARIA N°300-381650 UBICADO EN EL BARRIO CAFÉ MADRID DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. |
| Duración del contrato | 6 (Días) |
| Fecha de terminación del contrato: | 3/11/2021 12:00:00 PM (COT-Colombia, Bogotá, Lima, Quito) |
| Condiciones de entrega | Plataforma |
| Dirección de ejecución del contrato | CALLE 36-15 32 EDIFICIO COLSEGUROS Bucaramanga Santander COLOMBIA |
| Valor estimado | 5.476.983 COP |
| Lotes? | SI - No |

Clasificación del bien o servicio

https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=22-13-13050651&g-recaptcha-response=03AFcWeA53jWRP2SLGMiKN6zJp9LsO1c66jUa3U-mtkoTiwLupuhzsD4lfHFUK77LrkUfQKKxLk9OzFlw-esLFxZrHuVcXAvT-4wUxtyRuQh_4GqZQjjEf-EvgGPSnDEXm0G1EHk6XSFKa-1-3MR-Bl4x89Amp6e4HIYD5J2xw-hERY5xxpamGqEUg11Z8oKJwx568zM_ZyW2hmkVv0eKwdNWANa6aJn0Sy5zqhe5lv39q94lktjuk0tdIRq5oP7krEfl86V0PvU-eggyq6XJEbW5LJQwGUE-6q2NhMjNExB1M_FgYs2g7MSShIDiFmIVXlsL9q0-Qdx56Pb8ur3NJN9rRpmO4d6LCJqcOR6pv9V3VONfWdIlAjsWblsnsVeyUlVD9oUZSSbrUSQlddLtAHOWrZ8SyjD42CApPAdKvIPR-z7rmF0qNKhMpAZrFPJ6EK7xCq5kaeS9ba7bDk-yGxsA6fcgFAD2RVaUi7LwECDnKsViBKtV-uDBz7Mc22sA4PPrviZHF2i7cw1NgaXX0Y2fGFtdSF3lsbYIDNexvvDpR-mL8lcNHcVwf9eQrzD5CwpdXqQgFMTUIlbFouHQowTzlQq3YBLTkNGd9UjaAyJyNFrzoBnW4gDu0i69pCS4li1wRKkMP4R99-BHDohJVmg522RCQcmqjSz_5PookDStFBBTuC4R8WcFWMQiJ1yNFasCAXyz_H0YNej2OB_R2uFgRs7c94Lj4NRR94Z_TOyumyQy0-Dw5zEcCrp1Aedab-JBG-lM4H-cU3n50KsO-FUNaKOdFgraM9WpNREnJWQg_FgbYcXPkw_XmaCBPVS763wMnpWAW-uFR8Yeu1Fu0fZWzn80bpbd7HIbjk5MX_8muZbSEpVKq2OZJB4J-

| | |
|---|---|
| | woLzCwv3HmRiwP0IPAmdanzneHMc4fe_JPsL5mMzDq-HEqmrAeazCyFe-KJEiHaNZFphhkZuWmzop8k<br><br>Información General del Proceso<br>Tipo de Proceso: Contratación Mínima Cuantía<br>Estado del Proceso: Celebrado<br>Asociado al Acuerdo de Paz: No<br>Documentos tipo: No<br>Régimen de Contratación: Estatuto General de Contratación<br>Grupo: [F] Servicios<br>Segmento: [80] Servicios de Gestion, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos<br>Familia: [8013] Servicios inmobiliarios<br>Clase: [801316] Servicios de administración inmobiliaria<br>Detalle y Cantidad del Objeto a Contratar: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA REALIZACIÓN DEL AVALUO COMERCIAL DE ALGUNOS INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE AGUADAS, CALDAS Y DE UN BIEN DE INTERES AMBIENTAL CON MIRAS A SU ADQUISICIÓN POR PARTE DEL ENTE TERRITORIAL<br>Cuantía a Contratar: $ 2.750.000<br>Moneda de Pago: Peso Colombiano<br>Tipo de Contrato: Prestación de Servicios<br>Tipo de Gasto: Funcionamiento<br>Fuentes de Financiacion: Fuente: Recursos Propios (Alcaldías, Gobernaciones y Resguardos Indígenas) — Otro Recurso — Valor: 32,750,000<br>Respaldos Presupuestales Asociados al Proceso<br>Tipo de respaldo presupuestal: CDP — Número del respaldo presupuestal: 315 — Cuantía del respaldo presupuestal: $ 2.750.000<br>Ubicación Geográfica del Proceso<br>Departamento y Municipio de Ejecución: Caldas - Aguadas<br>Departamento y Municipio de Obtención de Documentos: Caldas - Aguadas<br>Dirección Física de Obtención de Documentos del Proceso: Calle 6 Nro 5-23 Oficina Jurídica<br><br>Así mismo, se realizan tres (3) cotizaciones:<br><br>**Cantidad** \| **DESCRIPCIÓN** \| **VALOR UNITARIO**<br>**1.** Martín Soto Cardona (08 días hábiles) — **1 SMLV $800.000,00**<br>**2.** Lonja de Propiedad de Caldas (entrega 20 días hábiles) — **$4.165.000,00**<br>**3.** Ing. Carlos Ignacio Ríos Tobón (entrega 08 días hábiles) — **$1.423.500,00** |
| **Financiera** | Consultadas las condiciones financieras de vinculaciones que han sido suscritas por esta entidad pública con objetos iguales o similares al que pretende ser contratado a partir del presente estudio previo y teniendo en cuenta las condiciones de contratación, los riesgos incorporados a la ejecución del presente negocio jurídico, ésta entidad pública precisa las condiciones financieras de ejecución el capítulo correspondiente.<br><br>Con respecto a la capacidad financiera del Municipio de Aguadas cuenta con los recursos para realizar el presente convenio, al haber expedido el Certificado de |

| | |
|---|---|
| | Disponibilidad Presupuestal correspondiente, que ampara la asunción del compromiso contractual. |
| **Organizacional** | De conformidad con el numeral 4° del artículo 2.2.1.1.1.5.3 del Decreto 1082 de 2015, NO se exigirá capacidad organizacional en relación con los indicadores que miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos. |
| **Técnica** | La persona (natural o jurídica) idónea para satisfacer la necesidad establecida en el presente estudio previo, debe reunir las siguientes condiciones de capacidad e idoneidad para ejecutar el presente contrato:<br><br>**A. Formación académica**<br><br>La persona natural deberá contar con estudios en Arquitectura, Ingeniería, Derecho, Economía, Administración de Empresas, todos con amplia experiencia y debe estar autorizado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), ordenado en la ley 1676 de 2013, correspondiente a la Ley de Profesionalización de los avaluadores en Colombia.<br><br>De tratarse de una persona jurídica deberá acreditar que dentro de su planta de personal cuenta con el siguiente personal: Arquitectura, Ingeniería, Derecho, Economía, Administración de Empresas, todos con amplia experiencia y debe estar autorizado en el Registro Abierto de Avaluadores, ordenado en la ley 1676 de 2013, correspondiente a la Ley de Profesionalización de los avaluadores en Colombia.<br><br>**B. Experiencia requerida**<br><br>La persona idónea para la ejecución del objeto contractual que se desprende de la necesidad de la administración, es aquella quien acredite haber prestado sus servicios en la ejecución de actividades como avaluador de bienes inmuebles, bien sea, en entidades públicas y/o particulares mediante contrato de prestación de servicios y relacione minimo tres contratos con igual objeto al presente. |

| | |
|---|---|
| **Análisis de riesgo** | Este análisis puede ser consultado en el acápite 9 del presente estudio previo |

**2. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.**

El Municipio de Aguadas, Caldas, es propietario de un lote de terreno ubicado en la Calle 14 con Carrera 3 número 3-11, el cual en la actualidad está siendo utilizado por la Central Hidroeléctrica de Caldas (CHEC) para el funcionamiento de su infraestructura de electrificación. Sin embargo, este uso por parte de un tercero no ha generado un beneficio económico tangible para la administración municipal, lo que representa un posible detrimento patrimonial para la entidad territorial.

La administración municipal, en cumplimiento de los principios de eficiencia, eficacia, transparencia y responsabilidad en la gestión del patrimonio público, tiene la obligación de garantizar que los bienes inmuebles de su propiedad sean utilizados de manera efectiva para generar ingresos o cumplir funciones esenciales del interés público. En este sentido, se hace necesario iniciar un proceso de enajenación del inmueble, permitiendo que este se incorpore al mercado inmobiliario de manera legal y transparente.

Para llevar a cabo la venta del lote, la normativa vigente establece la obligación de realizar un avalúo comercial que determine el valor real del bien de conformidad con las condiciones del mercado inmobiliario y los parámetros técnicos exigidos por la Ley 1673 de 2013, el Decreto 1420 de 1998, y las normas emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro.

El presente procedimiento de selección tiene como objeto la contratación de un perito avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con el fin de obtener un informe técnico que sirva de base para la enajenación del inmueble. Este avalúo permitirá determinar el justo precio del lote, garantizando que su venta se realice de manera transparente y acorde con el principio de sostenibilidad fiscal y la protección del patrimonio municipal.

Asimismo, con esta contratación se busca dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 80 de 1993, en cuanto a la gestión eficiente de los

recursos públicos, y a lo señalado en el artículo 209 de la Constitución Política, que establece la obligación de las entidades estatales de actuar con imparcialidad y eficacia en la administración de los bienes públicos.
La administración municipal tiene la responsabilidad de asegurar un manejo eficiente y transparente de los bienes públicos, obligación que se ve comprometida cuando un tercero, en este caso la Central Hidroeléctrica de Caldas, hace uso de un predio sin que exista una contraprestación económica a favor de la entidad territorial. La permanencia de esta situación ocasiona la desvalorización del patrimonio público, pues el Municipio no percibe renta alguna ni ejerce control sobre las condiciones de uso del inmueble, lo que puede constituir un posible detrimento para el erario y un incumplimiento de los principios de responsabilidad y eficiencia que rigen la gestión fiscal.

En Colombia, la contratación estatal se enmarca en disposiciones jurídicas que exigen la planeación rigurosa y la adopción de decisiones fundamentadas en criterios técnicos. En el caso de la enajenación de bienes inmuebles de propiedad de entidades territoriales, cobra mayor relevancia contar con avalúos comerciales profesionales que suministren elementos de juicio confiables para determinar el valor real de mercado. Al apoyarse en un avalúo certificado y realizado por expertos, se otorga legitimidad al proceso, pues se garantiza la objetividad en la tasación y se evita que el bien sea enajenado por debajo de su precio justo, salvaguardando con ello el interés público.

La actualización del valor comercial de este predio ubicado en la calle 14 con carrera 3 número 3-11 es esencial para adoptar la decisión más acertada respecto de su destino patrimonial, ya sea la venta, la formalización de un contrato de arrendamiento o cualquier modalidad que concilie la conveniencia para el Municipio con los lineamientos de la ley. La información obtenida a partir de un estudio avalúo profesional respaldará el principio de planeación, proporcionará seguridad jurídica a los intervinientes y ofrecerá transparencia ante la eventual venta del inmueble, pues aportará un precio base equitativo e incuestionable para un procedimiento de enajenación que vele por el interés colectivo.

La ausencia de un ingreso por la utilización del lote por parte de un tercero se traduce en un evidente riesgo fiscal y en el posible desconocimiento del deber de salvaguardar adecuadamente el patrimonio público. Por ello, la contratación de un servicio especializado para llevar a cabo el avalúo adquiere relevancia prioritaria. El profesional idóneo tendrá la experticia

para identificar las condiciones del sector, los comparables de mercado y los factores técnicos que inciden en la determinación del valor de la propiedad, asegurando que la entidad municipal cuente con elementos de juicio suficientes para justificar y estructurar el procedimiento de venta o de regularización del uso del inmueble.

En definitiva, la celebración de este contrato de prestación de servicios de avalúo comercial responde a un propósito de rectitud administrativa y protección del erario, al brindar al Municipio de Aguadas un criterio objetivo que le permita, con plena solidez técnica y legal, enajenar o regularizar el uso de su predio. Con ello, se promueven los principios de eficiencia y eficacia de la función pública, se fortalece el control sobre sus activos y se previene la configuración de un detrimento patrimonial que derive en responsabilidades fiscales o disciplinarias para la administración.

**IDENTIFICACIÓN DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE AVALÚO COMERCIAL:**

| BIEN INMUEBLE | NÚMERO DE MATRÍCULA | FICHA CATASTRAL | UBICACIÓN | ÁREA |
|---|---|---|---|---|
| LOTE DE TERRENO | 102-13312 | 01-00-0033-0006-000 | CALLE 14 CON CARRERA 3-11 | 609 metros |

**3. El objeto a contratar.**

**PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES DE AVALÚO COMERCIAL AL LOTE DE TERRENO UBICADO EN LA CALLE 14 CON CARRERA 3 NÚMERO 3-11 DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE AGUADAS- CALDAS.**

El contrato a celebrar está identificado en la "Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas, (UNSPSC por sus siglas en inglés) de la siguiente manera:

| Código Segmento | Segmento | Código Familia | Familia | Código Clase | Clase | Producto | Nombre Producto |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 80000000 | Servicios de Gestión, Servicios Profesionales de Empresa y Servicios Administrativos | 80130000 | Servicios inmobiliarios | 80131800 | Servicios de administración inmobiliaria | 80131802 | Servicios de Avalúo de inmuebles |

### 3.1. Plazo

El objeto del contrato y las obligaciones generales y específicas que se derivan de él, deben ser ejecutados en veinte (20) días a partir de la suscripción del acta de inicio.

### 3.2. Obligaciones Generales.

- ✓ Tomar las medidas necesarias para asegurar la debida y oportuna ejecución del contrato.
- ✓ Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando dilaciones y obstáculos tanto en cumplimiento de requisitos de ejecución como en el desarrollo del contrato.
- ✓ Mantener reserva profesional sobre los asuntos o la información que le sea suministrada con motivo de la prestación de sus servicios.
- ✓ Cumplir con el objeto del contrato en la forma y plazo pactado.
- ✓ Coordinar conjuntamente con la Secretaria de Hacienda las actividades, procedimientos y actuaciones inherentes a la ejecución del contrato, informando permanentemente de cualquier imprevisto, impedimento o circunstancia que perturbe o llegara a alterar el cabal cumplimiento del mismo.
- ✓ Atender las consultas y sugerencias del ordenador del gasto, Secretaria de Hacienda o del funcionario que se asigne al efecto, respecto del objeto contractual.
- ✓ Solicitar autorización al supervisor, cuando requiera realizar alguna modificación a lo definido.
- ✓ El contratista será responsable de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato cuando de

ellos se desprenda o cause un prejuicio a la administración o a terceros.

- ✓ Mantener indemne a la Alcaldía de Aguadas libre de todo reclamo litigio o acción legal por la acción u omisión en la ejecución del contrato.
- ✓ Realizar el pago de seguridad social y aportes parafiscales cuando corresponda.
- ✓ Las demás que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual en coordinación con la dependencia encargada de ejercer la supervisión y vigilancia del presente contrato.

3.3. **Específicas:**

Realizar el diagnóstico del estado actual y posterior avalúo comercial del predio propiedad del Municipio de Aguadas, a saber:

| BIEN INMUEBLE | NÚMERO DE MATRÍCULA | FICHA CATASTRAL | UBICACIÓN | ÁREA |
|---|---|---|---|---|
| LOTE DE TERRENO | 102-13312 | 01-00-0033-0006-000 | CALLE 14 CON CARRERA 3-11 | 609 metros |

1. Entregar en medio físico y electrónico el avalúo objeto del contrato el cual debe contener los siguientes anexos.

- Razón social del solicitante
- NIT
- Identificación del bien avaluado
- Localización del bien
- Descripción y características del bien
- Estado actual y real del bien inmueble
- Accesorios
- Metodología valuadora
- Memorias de cálculo
- Valor comercial real del lote
- Registro fotográfico
- Vigencia del avalúo, la cual no podrá ser inferior a un año.

2. Poner todos sus conocimientos en materia de avalúos al servicio del Municipio.
3. Poner en práctica los protocolos establecidos por el Registro Nacional de Avaluadores para desarrollar el objeto del contrato.
4. Contar con la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, conforme a lo establecido en la ley 1673 de 2013.
5. Presentar los informes de avances y procedimientos realizados para la ejecución de los avalúos sobre aspectos específicos, bien sean técnicos, financieros o administrativos, durante el tiempo de ejecución del contrato y cada que el supervisor lo solicite.
6. Comunicar oportunamente y por escrito al supervisor del contrato, sobre las anomalías que se presenten en el desarrollo del mismo y anexar los debidos soportes.

## 4. Modalidad de selección del contratista y su justificación jurídica.

El presente proceso de selección, así como el contrato que de él se derive, se sujetarán a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública de acuerdo a lo preceptuado por las Leyes 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el Decreto 1082 de 2015, de conformidad con el Decreto 1068 de 2021. Asimismo, el artículo 2°. de la Ley 1150 de 2007 modificada por la ley 1474 de 2011, -por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y transparencia-, reglamentada por el Decreto 1082 de 2015, señala que la escogencia del proveedor se efectuará con arreglo a las modalidades de selección de Licitación Pública, Selección Abreviada, Concurso de Méritos, Mínima Cuantía y Contratación Directa. Asimismo,

El artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 determina el procedimiento de selección de Mínima Cuantía para aquellas adquisiciones que no superen el 10% de la Menor Cuantía, situación que fue reglamentada por los artículos 2.2.1.2.1.5.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015, el cual determina en el numeral 6° del artículo 2.2.1.2.1.5.2. el Decreto 1082 de 2015 el cual compiló la normatividad correspondiente al sector administrativo de Planeación Nacional, en especial, el Decreto 1510 de 2013, así como el artículo 2 del Decreto 1860 del 24 de diciembre de 2021, el cual- realizó modificaciones a la Subsección, Sección 1 del Capítulo 2 del Título 1de la Parte 2, Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, que regula la modalidad de Mínima Cuantía.

La contratación que se impulsa a partir de estos estudios previos no supera el 10% de la menor cuantía establecido para esta entidad territorial en la vigencia fiscal que se promueve este proceso de selección

Adicional a lo anterior, el objeto contractual que pretende ser contratado a partir de esta modalidad de selección NO está reservado a una modalidad especial de contratación, como ocurre con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 1150 de 2007 para la contratación de encargos fiduciarios

Así mismo, esta entidad sigue lo dispuesto por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, en el "Manual de la Modalidad de Selección de Mínima Cuantía" Versión 2 (M-MSMC-02) a través del cual fueron dadas las reglas de interpretación cuando concurren varias modalidades de selección.

Se contratará mediante una invitación pública en la modalidad de MÍNIMA CUANTÍA, teniendo en cuenta como factor de selección, además de los requisitos habilitantes, el menor precio de las propuestas, siempre y cuando cumplan con las especificaciones técnicas.

Se adjudicará un único contrato mediante ACEPTACIÓN DE OFERTA, una vez cumplidos los términos y condiciones indicados por la Entidad en la Invitación Pública.

El presente proceso de selección, así como el contrato que de éste se derive, se sujetarán a la Constitución Política, al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública de acuerdo a lo preceptuado por las leyes

## 5. Valor estimado del contrato y la justificación del mismo.

El valor estimado del contrato que soporta el presente estudio previo es de **DOS MILLONES CIENTO VEINTINUEVE MIL QUINIENTOS PESOS M.CTE. ($2.129.500,00)**; valor que fue determinado teniendo en cuenta el análisis de los contratos celebrados con anterioridad con objeto contractual y obligaciones similares en diferentes regiones del país aunado a la cotización del servicio que hace parte integral del presente estudio previo.

## 6. Forma de pago

El Municipio de Aguadas, Caldas, pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente manera: de acuerdo a la disponibilidad presupuestal así: Un (1) sólo pago previa presentación del avalúo sustentado y por escrito aprobado por el supervisor. Para el pago cada contratista deberá aportar: **a)** Copia de los comprobantes de pago y panilla de los aportes al Sistema General de Seguridad Social en Salud, Pensión y riegos laborales en el porcentaje establecido por el Gobierno Nacional. **b)** Informe de Actividades del período mediante el cual se pretende tramitar el cobro.

Los anteriores valores se pagarán previa entrega de los informes de ejecución del contrato establecidos en las obligaciones específicas, la certificación de recibo a satisfacción por parte del supervisor del contrato y constancia de pago de los aportes correspondientes a seguridad social, los cuales deberán cumplir las previsiones legales. Los pagos se realizarán dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a fecha de presentación del informe de supervisión y acta de avance de cumplimiento firmado por el supervisor del contrato.

La Entidad no se hace responsable por las demoras presentadas en el trámite para el pago al contratista cuando ellas fueren ocasionadas por encontrarse incompleta la documentación de soporte o no ajustarse a cualquiera de las condiciones establecidas en el convenio.

## 7. Criterios para seleccionar la oferta más favorable.

El Articulo 94 de la Ley 1474 de 2011, desarrolla una nueva modalidad de contratación para la adquisición de bienes, servicios y obra pública que no superen el 10% de la menor cuantía de la entidad, denominado proceso de "Mínima Cuantía", en donde la selección del contratista se llevará a cabo bajo los postulados de la contratación de mínima cuantía situación que actualmente se encuentra reglamentada por el artículo 2 del Decreto 1860 de 2021, que modificó los artículos 2.2.1.2.1.5.1. y siguientes del Decreto 1082 de 2015, de la siguiente manera:
***"ARTÍCULO 2. Modificación de la Subsección 5 de la Sección 1 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015.*** *Modifíquese*

*la Subsección 5 de la Sección 1 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, la cual quedará de la siguiente manera:*
***"SUBSECCIÓN 5***

***MÍNIMA CUANTÍA***

***ARTÍCULO 2.2.1.2.1.5.1. Estudios previos para la contratación de mínima cuantía.*** *La Entidad Estatal debe elaborar unos estudios previos que deben contener, como mínimo, lo siguiente:*
*1. La descripción de la necesidad que pretende satisfacer con la contratación.*
*2. La descripción del objeto a contratar identificado con el cuarto nivel del Clasificador de Bienes y Servicios, de ser posible, o de lo contrario con el tercer nivel.*
*3. Las condiciones técnicas exigidas.*
*4. El valor estimado del contrato y su justificación.*
*5. El plazo de ejecución del contrato.*
*6. El certificado de disponibilidad presupuestal que respalda la contratación.*
***ARTÍCULO 2.2.1.2.1.5.2. Procedimiento para la contratación de mínima cuantía.*** *Las siguientes reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no excede del diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la Entidad Estatal, independientemente de su objeto:*
*1. La Entidad Estatal debe señalar en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía la información a la que se refieren los numerales 2, 3 y 4 del artículo anterior, y la forma como el interesado debe acreditar su capacidad jurídica y la experiencia mínima, si se exige esta última, el cumplimiento de las condiciones técnicas exigidas, incluyendo las obligaciones de las partes del futuro contrato.*
*2. La Entidad Estatal podrá exigir una capacidad financiera mínima cuando no hace el pago contra entrega a satisfacción de los bienes, obras o servicios. Si la Entidad Estatal exige capacidad financiera debe indicar cómo hará la verificación correspondiente en la invitación.*
*3. La invitación se publicará por un término no inferior a un (1) día hábil para que los interesados se informen de su contenido y formulen observaciones o comentarios, los cuales serán contestados por la Entidad Estatal antes del inicio del plazo para presentar ofertas. De conformidad con el parágrafo del presente artículo, dentro del mismo término para formular observaciones se podrán presentar las solicitudes para limitar la convocatoria a Mipyme colombianas.*
*4. La Entidad Estatal incluirá un cronograma en la invitación que deberá tener en cuenta los términos mínimos establecidos en este artículo. Además*

*de lo anterior, en el cronograma se establecerá: i) el término dentro del cual la Entidad Estatal responderá las observaciones de que trata el numeral anterior. ii) El término hasta el cual podrá expedir adendas para modificar la invitación, el cual, en todo caso, tendrá como límite un día hábil antes a la fecha y hora prevista para la presentación de ofertas de que trata el último plazo de este numeral, sin perjuicio que con posterioridad a este momento pueda expedir adendas para modificar el cronograma del proceso; en todo caso, las adendas se publicarán en el horario establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.1. del Decreto 1082 de 2015. iii) El momento en que publicará un aviso en el SECOP precisando si el proceso efectivamente se limitó a Mipyme o si podrá participar cualquier otro interesado. iv) Finalmente, se dispondrá un término adicional dentro del cual los proponentes podrán presentar sus ofertas, el cual será de mínimo un (1) día hábil luego de publicado el aviso en que se informe si el proceso se limita o no a Mipyme.*

*5. La Entidad Estatal debe revisar las ofertas económicas y verificar que la de menor precio cumple con las condiciones de la invitación. Si esta no cumple, la Entidad Estatal debe verificar el cumplimento de los requisitos de la invitación de la oferta con el segundo mejor precio, y así sucesivamente. Lo anterior sin perjuicio de la oportunidad que deberán otorgar las Entidades Estatales para subsanar las ofertas, en los términos del artículo 5 de la Ley 1150 de 2007, para lo cual establecerán un término preclusivo en la invitación para recibir los documentos subsanables, frente a cada uno de los requerimientos. En caso de que no se establezca este término, los proponentes podrán subsanar sus ofertas hasta antes de que finalice el traslado del informe de evaluación.*

*6. La Entidad Estatal debe publicar el informe de evaluación durante mínimo un (1) día hábil, para que durante este término los oferentes presenten las observaciones que deberán ser respondidas por la Entidad Estatal antes de realizar la aceptación de la oferta seleccionada.*

*7. La Entidad Estatal debe aceptar la oferta de menor precio, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en la invitación a participar en procesos de mínima cuantía. En la aceptación de la oferta, la Entidad Estatal debe informar al contratista el nombre del supervisor o interventor del contrato.*

*8. En caso de empate, la Entidad Estatal aplicará los criterios de que trata el artículo 35 de la Ley 2069 de 2020, conforme a los medíos de acreditación del artículo 2.2.1.2.4.2.17. del presente Decreto o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.*

*9. La oferta y su aceptación constituyen el contrato estatal."*

Siguiendo los lineamientos establecidos por la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente, esta entidad pública procederá a requerir a los proponentes quienes presenten una propuesta económica inferior al 80% del presupuesto oficial.

Para determinar la configuración de una propuesta económica con precios artificialmente bajos, esta entidad pública aplicará los lineamientos establecidos en la "Guía para el manejo de ofertas artificialmente bajas en Procesos de Contratación (G-MOAB-01) la cual puede ser consultada en la página de Colombia compra eficiente.

## 8. Análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

De conformidad con los artículos 3 y 4 de la ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.1.6.3. del Decreto 1082 de 2015 y el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación (Versión 1) el análisis de los riegos que representa para el cumplimiento del objeto del contrato contenido en estos estudios previos, son los siguientes:

| No. | Clase | Fuente | Etapa | Tipo | Descripción (Que puede pasar y como puede Ocurrir) | Consecuencia de la Ocurrencia del | Probabilidad | Impacto | Calificación Total | Prioridad | ¿A quién se le | Tratamiento/ Controles a ser implementados | Impacto después | | | ¿Afecta la | Persona responsable por | Fecha estimada en que se inicia el | Fecha estimada en | Monitoreo y | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | | | | Probabilidad | Impacto | Calificación | | | | | ¿Cómo se realiza el | Periodicidad |
| 1 | GENERAL | INTERNO | PLANEACION | OPERACIONAL | La modalidad de contratación NO es adecuada para el bien servicio u obra necesitado. | Declaratoria de desierta del | 2 Posible | 4 Mayor | 7 | Riesgo Alto | Entidad | Reducir la probabilidad de la ocurrencia del | 1 Rara | 1 Insignificante | Riesgo Bajo | 2 Bajo | NO | Secretario de Despacho | Una vez sea revisado en el área | Una vez se inicie el | Con la verificación del estudio previo | 1 vez |


Calle 6# 5-23 Alcaldía Municipal, plaza principal, Aguadas (Caldas) | +57 322 907 2921
alcaldia@aguadas-caldas.gov.co | juridica@aguadas-caldas.gov.co

| 6 | 5 | 4 | 3 | 2 |
|---|---|---|---|---|
| GENERAL | GENERAL | GENERAL | GENERAL | GENERAL |
| EXTERNO | INTERNO | INTERNO | INTERNO | INTERNO |
| CONTRATACION | PLANEACION | PLANEACIO | PLANEACI | PLANEACION |
| OPERACIONAL | OPERACIONAL | OPERACION | ECONOMAL | OPERACIONAL |
| No firma del Contrato por parte del proponente y/o CONTRATISTA. | El estudio de mercado NO permite identificar los aspectos de oferta y | La descripción del bien o servicio | El valor del contrato NO correspond e a los precios del | Los requisitos habilitantes NO son los apropiados para el Proceso de Contratación y es posible encontrar |
| Inexistencia de la relación | Genera sobrecostos en | Contratar lo sin que se | Sobrecosto s en la | Declaratoria de desierta |
| 1 Rara | 2 Improbable | 2 Posible | 2 | 2 Posible |
| 5 catastráfico | 4 Mayor | 4 Mayor | 4 Mayor | 5 Catastráfico |
| 4 | 4 | 7 | 4 | 8 |
| Riesgo alto | Riesgo Alto | Riesgo Alto | Riesgo Alto | Riesgo Extremo |
| contratista | Entidad | Entidad | Entidad | Entidad |
| (d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del | d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del | Identificación y análisis de las necesidad | Verificación según el perfil | Reducir la probabilidad de la ocurrencia del evento, aclarar los |
| 1 Rara | 1 Rara | 1 Rara | 1 Rara | 1 Rara |
| 1 Insignificante | 1 Insignificante | 1 | 1 | 1 Insignificante |
| 2 | Riesgo Bajo | Riesgo Bajo | Riesgo Bajo | Riesgo Bajo |
| Riesgo Bajo | 2 Bajo | 2 Bajo | 2 Bajo | 2 Bajo |
| NO | NO | NO | NO | NO |
| Supervisor / Interventor | Secretario de Despacho | Secretario de | Secretario de | Secretario de Despacho |
| Desde la fecha de | Una vez sea revisado en la | Desde la construcció | Una vez sea | Una vez sea revisado en la Secretaría |
| Desde el inicio | Desde el inicio | Desde el | Desde el | Desde el inicio del |
| Verificación de la lista de | Con la verificación del | Con la verificación | Con la verificació | Con la verificación del estudio previo |
| 1 vez | 1 vez | 1 vez | 1 vez | 1 vez |

| 7 | 8 | 9 |
|---|---|---|
| GENERAL | GENERAL | GENERAL |
| EXTERNO | EXTERNO | EXTERNO |
| EJECUCIÓN | EJECUCION | SELECCION |
| FINANCIERO / | REGULATORIO | OPERACIONALES |
| Incumplimiento del Contrato | Cambios de normatividad durante la ejecución del proyecto. | Errores cometidos por el CONTRATISTA en la elaboración de las propuestas o errores cometidos |
| Contratar sin que se satisfaga de manera | Sobrecostos en la contratación, no | Imprecisión en las características |
| 2 posible | 2 Improbable | 2 Improbable |
| 5 catastrófico | 5 Catastrófico | 4 Mayor |
| 8 | 7 | 6 |
| Riesgo Extremo | Riesgo Alto | Riesgo Alto |
| Contratista | Contratista/ Entidad | Entidad |
| Reducir las consecuencias o el impacto del Riesgo a través de planes de | Constante verificación de los cambios normativos . | d) Reducir la probabilidad de la ocurrencia del |
| 1 Raro | 1 Raro | 1 Raro |
| 1 Insignificante | 1 Insignificante | 1 Insignificante |
| 2 | 2 | Riesgo Bajo |
| Riesgo Bajo | Riesgo Bajo | 2 Bajo |
| NO | NO | NO |
| Supervisor / Interventor | Supervisor / Interventor | Secretario de Despacho |
| Desde la fecha de entrega del contrato al | Desde la fecha de ocurrencia del evento | Una vez sea revisado por el |
| Desde el inicio de | Desde el inicio del | Desde el inicio del |
| Verificación de las condiciones del contrato | Verificación de las condiciones del | Con la verificación por |
| 1 vez | 1 vez | 1 vez |

## 9. Las garantías que el contratista debe constituir para amparar los riesgos derivados del contrato

En esta modalidad contractual de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, no se considera necesaria la exigencia de pólizas, toda vez que hay un supervisor designado que se encarga avalar de forma previa el cumplimiento del objeto contratado, que son necesarios y requisito previo para el pago único acordado. Destacándose entonces que, sin el informe aprobado por el supervisor no se pagarán los honorarios establecidos.

## 10. Acuerdo Comercial. Aplicable a la presente contratación

La contratación de Mínima Cuantía no está cobijada por acuerdos comerciales.

## 11. Certificado de disponibilidad presupuestal

La contratación que sustenta el presente estudio y documentos previos está respaldada por el Certificado de Disponibilidad Presupuestal. según el detalle que se resume a continuación:

| RUBRO | DESCRIPCIÓN/FUENTE | VALOR |
|---|---|---|
| 2.1.2.02.02.009.06 | INGRESOS CORRIENTES DE LIBRE DESTINACIÓN | $2.129.500,00 |
| **TOTAL** | | **$2.129.500,00** |

## 12. Proyecto Inscrito en el Banco de Proyectos:

No se allega Banco de Proyectos ya que este proceso para la realización del contrato es un gasto de funcionamiento.

## 13. Anexos

El presente estudio previo es sustentado en el siguiente anexo:

**A.** Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 211 a que hace referencia en numeral 11 de este estudio previo.

Dado en el Municipio de Aguadas –Caldas a los once (13) días del mes de marzo de 2025.

**JORGE HERNÁN ESCOBAR**
Secretaria de Hacienda

| Actuación | Funcionario / contratista | Cargo / Empleo / Perfil | Firma | Fecha |
|---|---|---|---|---|
| Elaboró | Alba Damaris López Garcés | Auxiliar Presupuesto | | 13/03/2025 |
| Revisó | Manuel Alejandro Parra López | Asesor Jurídico | | 13/03/2025 |
| Aprobó | Jorge Hernán Escobar | Secretario de Hacienda | | 13/03/2025 |
| Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales vigentes y, por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad, lo presentamos para la firma. | | | | |