

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

RESPONSABLE DEL ESTUDIO:	ÁREA QUE REALIZA EL ESTUDIO:	FECHA EN LA CUAL SE REALIZA EL ESTUDIO:
DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA	Secretaría de Gobierno y Servicios Administrativos	28/03/2025

CONSIDERACIONES:

De conformidad con lo señalado en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993, en concordancia con el Artículo 2.2.1.1.2.1.1., del Decreto 1082 de 2015, modificado por Decreto Nacional 399 del 13 de abril de 2021, artículo 1. Las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el bien o servicio, obra o labor, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción y al Plan Anual de Adquisiciones de la Entidad.

1. LA DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LA NECESIDAD QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACION.

De conformidad a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015 las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para describir la necesidad de contratar el bien o servicio, verificando la conveniencia o no del objeto a contratar, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan anual de adquisiciones.

El artículo 209 de la Constitución Política de Colombia preceptúa que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Corresponde a los Alcaldes, de conformidad con el artículo 315 de la Constitución Política, cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley, norma que igualmente es consagrada en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994; así como dirigir la acción administrativa del Municipio. La Constitución Política prevé en el artículo 2º como fines del Estado: "servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo".

Adicionalmente estipula el artículo 209 ibidem, que "la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad y publicidad". De conformidad a lo establecido en la Ley 80 de 1993 y en el Decreto 1082 de 2015 las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios previos para describir la necesidad de contratar el bien o servicio, verificando la conveniencia o no del objeto a contratar, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo y al Plan anual de adquisiciones.

Los actos que se lleven a cabo conforme a un avalúo son una garantía de seguridad y objetividad del valor de un inmueble. La normatividad que regula el campo de los avalúos tiene la finalidad de ofrecer seguridad jurídica y protección en las

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

relaciones jurídicas entre particulares y el Estado. En general el ámbito de las normas obedece a un campo de aplicación específico, esto es, el mercado de bienes inmuebles. Desde este punto de vista, el mercado de los bienes inmuebles está sujeto a diversos retos, tales como: la competencia, el justo precio, delitos, contratos, derechos fundamentales, ejercicio de poder de la administración, el proceso judicial; es allí donde el marco de normas de los avalúos adquiere un panorama relevante para el Estado y para todas aquellas personas que tienen interés en un bien inmueble determinado.

UN AVALÚO es el resultado del proceso intelectual imparcial llevado a cabo por profesional idóneo que consiste en estimar bajo la observancia de rigurosos métodos valuatorios el valor de un bien. Dicho proceso genera como resultado un informe en el cual se evidencia el análisis de las características físicas, económicas, jurídicas y sociales del inmueble, las cuales arrojan como resultado un estimado del valor del bien objeto del avalúo para unas condiciones y momento determinado.

Según la Ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios, solo los profesionales o las personas que se acogieron al régimen de transición inscritas en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), podrán ejercer esta labor en todo el Territorio Nacional, de acuerdo con las categorías inscritas. La inscripción se puede verificar en www.raa.org.co quienes no estén en este registro no están acreditados para hacer el oficio.

La entidad municipal requiere realizar avalúos comerciales, para determinar el valor en el mercado de los bienes y servicios involucrados, garantizando la transparencia, equidad y precisión en la negociación de un predio urbano o rural requerido, los beneficios de este proceso superan los costos y es esencial mitigar los riesgos financieros y legales en el municipio de La Unión Antioquia.

El municipio de la Unión Antioquia es una Entidad pública de orden territorial, que para brindar bienestar a su comunidad y propender por su desarrollo, requiere adelantar diferentes proyectos que demandan la adquisición de bienes inmuebles urbanos y rurales por parte de la entidad municipal para su desarrollo y ejecución, para lo cual se requiere ser previamente avaluados por un profesional con la debida experiencia y capacidad para ello que permita estimar el justo valor de los bienes inmuebles requeridos.

Es así que en consideración de lo anterior se requiera contratar con una persona natural o jurídica con capacidad legal y técnica para la PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.

2. RELACIÓN CON EL PLAN DE DESARROLLO

Así mismo esta contratación obedece a un proyecto y al cumplimiento del plan de desarrollo así:

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

PLAN DE DESARROLLO	LÍNEA ESTRATÉGICA	COMPONENTE SECTOR	PROGRAMA	PROYECTO	CODIGO PRODUCTO
La Unión Somos Todos	5 Sostenibilidad y Medio Ambiente	32 – Ambiente y Desarrollo Sostenible	3202 – Conservación de la Biodiversidad y sus servicios ecosistémicos	Implementación del Componente Sostenibilidad y Medio Ambiente para todos	3202005 Servicio de Restauración de Ecosistemas
La Unión Somos Todos	4 Infraestructura y Vivienda	24 - Transporte	2402 – Infraestructura Red Vial Regional	Desarrollo de Estrategias para el Mejoramiento de la Infraestructura Vial Regional	2402114 Vía Urbana Mejorada
La Unión Somos Todos	1 Buen Gobierno y Seguridad Ciudadana	45 – Gobierno Territorial	4599 – Fortalecimiento a la Gestión y Dirección de la Administración Pública Territorial	Implementación del Componente Buen Gobierno Somos Todos	4599025 Servicio de Información Implementado

CODIGO BPIN: 2024054000022 LINEA 5
2024054000020 LINEA 4
2024054000004 LINEA 1

3. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR: PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.

3.1 ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL: Con el presente contrato se pretende determinar el valor de un bien inmueble, para realizar una compraventa o adquisición, estableciendo un marco legal y operativo que garantice la realización de valoraciones precisas y objetivas de bienes de la entidad pública los cuales son de interés para el estado, este contrato busca asegurar que los avalúos se realicen de acuerdo a los estándares técnicos y normativos vigentes, promoviendo la transparencia y equidad en los procesos de adquisición, venta o gestión de bienes públicos.

3.2 CLASIFICACIÓN UNSPSC: Clasificación según Clasificador de Bienes y Servicios de Naciones Unidas para la prestación del servicio que se requiere corresponde a:

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

CÓDIGO UNSPC	DESCRIPCIÓN
80131802	Servicio de avalúos de inmuebles

3.3 CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS.

Para el cumplimiento de la necesidad se requieren los siguientes servicios:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD
1	Avalúo comercial predio Urbano	Servicio	A pedido
2	Avalúo comercial predio Rural	Servicio	A pedido
3	Avalúos de infraestructura vial incluyendo el cálculo de compensaciones.	Servicio	A pedido

Enfoque (técnica) residual: Busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Nota: Aplica solo para lotes.

Enfoque de capitalización de rentas o Ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización.

Para el análisis el contratista usará según sea el caso, tipo y características del inmueble las siguientes metodologías en valoración:

Enfoque de comparación o de mercado: Técnica valoratoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones serán clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Enfoque de costo de reposición: Busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy de un bien semejante al del objeto de avalúo y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno.

NOTA: La persona o la entidad que se le confíe la actividad de avaluar económicamente el bien mueble, deberá, por su propia cuenta y riesgo, trasladarse hasta el Municipio de La Unión Antioquia en zona urbana o zona rural, incluido el Corregimiento de Mesopotamia.

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

Perfil del personal mínimo requerido

ÍTEM	DESCRIPCION	PERFIL REQUERIDO	EXPERIENCIA REQUERIDA	CODIGO UNSPSC
1	PERITO AVALUADOR	Perito evaluador calificado y certificado por el Registro Abierto de Avaluadores y con mínimo 5 años experiencia.	5 AÑOS	80131802

4. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA: Son obligaciones del contratista las siguientes:

4.1 OBLIGACIONES ESPECIFICAS.

1. Realizar La Inspección técnica de los inmuebles en la zona urbana, rural y el Corregimiento de Mesopotamia.
2. Elaborar y presentar los informes de avalúo, incluyendo el soporte técnico y estudios realizados que permitieron determinar el valor de los bienes.
3. Anexar soportes gráficos de los elementos más relevantes referentes al estudio realizado, en medio físico y en medio magnético.
4. Aplicar a los procesos de valoración de cada uno de los inmuebles la normatividad vigente que regula la metodología valuatoria en Colombia (Decreto 1420 de 1998, la Ley 1682 de 2013, Ley del evaluador 1673 de 2013, Resolución 620 de 2008, Resolución 898 de 2014 y Resolución 1044 de 2014 del IGAC).
5. Para la realización del avalúo urbano o rural, el contratista deberá acceder por su cuenta, a los siguientes documentos y títulos requeridos para el mismo: Ficha Catastral y Escrituras Públicas.
6. Cuando se requiera realizar avalúos enmarcados en ley de infraestructura vial (LEY 1682 DE 2013), el contratista recopilará documentos conjuntamente con la entidad contratante.
7. El contratista deberá responder por la conservación y uso adecuado de los bienes y documentos que le sean entregados por parte del Municipio, durante la ejecución del contrato.

4.2 PROCEDIMIENTOS DEL CONTRATISTA

- Visita e identificación física a cada uno de los inmuebles.
- Revisión de documentación suministrada.
- Investigación de Mercado.
- Definición de valor.
- Elaboración de Informe de avalúo.
- Realizar entrega formal del informe de avalúo

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

4.3 OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA

1. El cumplimiento del objeto contractual debe ser oportuno y dentro de los términos del contrato.
2. Contar con todos los documentos que acrediten que tiene la capacidad jurídica y técnica para contratar con el Municipio de La Unión Antioquia.
3. Deberá acreditar el certificado por el Registro Abierto de Avaluadores
4. El contratista garantizará el cumplimiento del objeto contractual en excelentes condiciones.
5. Deberá, por su propia cuenta y riesgo, trasladarse hasta el Municipio de La Unión Antioquia en la zona urbana o zona rural, incluido el Corregimiento de Mesopotamia.
6. Mantener confidencialidad de la información suministrada por parte de los funcionarios y o contratistas de La Alcaldía de La Unión Antioquia.
7. Cumplir con los Avalúos económicos y valoraciones de los Inmuebles Urbanos y Rurales que se le encomienden.
8. Cumplir con las características y especificaciones determinadas dentro del término y en el sitio señalado, que será el que disponga el supervisor del contrato.
9. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando las dilaciones que puedan presentarse.
10. Colaborar con la Administración Municipal para el adecuado cumplimiento del objeto del contrato.
11. Cumplir con la afiliación al Sistema de Seguridad social Integral previsto en la ley 100 de 1993 y demás normas pertinentes (Empresa prestadora de Salud, EPS, pensiones y aseguradora de riesgos profesionales ARL).
12. Aportar los elementos de seguridad y protección personal en caso que se requiera para el cumplimiento de las obligaciones a cargo.
13. Entregar todos los bienes, documentación, expedientes contractuales y judiciales, CDs, memorias, videos, fotografías, libros, cartillas que tenga bajo su custodia y cuidado al supervisor del contrato al finalizar el plazo pactado y de ello levantar la respectiva acta.
14. Cumplir las instrucciones impartidas por el supervisor del contrato encargado de su control y vigilancia.
15. Presentación oportuna de la documentación requerida por la Alcaldía del Municipio de La Unión para la presente contratación y los pagos que se deriven del mismo.
16. El contratista deberá garantizar la prestación del servicio en el momento y lugar que se requiera, de conformidad con las indicaciones dadas por el Supervisor del contrato.
17. Las demás que se deriven del objeto contractual y todas aquellas que de acuerdo a la naturaleza del contrato establezca la Ley y las demás establecidas

4.4 OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:

1. Cancelar la factura o cuenta de cobro al contratista, en la forma y términos establecidos en el contrato.
2. Suministrar oportunamente la información que requiere el contratista para el cumplimiento de sus obligaciones contractuales.
3. Realizar la supervisión del contrato.
4. Facilitar al contratista toda la información de los bienes muebles o inmuebles, enseres y demás elementos necesarios para el cumplimiento del contrato.

5. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

JURÍDICOS.

La ley 1150 de 2007 define en el artículo 2 las modalidades de selección objetiva de contratistas y en el numeral 4 establece como una de ellas la contratación directa, la cual tiene origen en diferentes causales, entre ellas la definida en el literal -h-, esto es la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión.

Por su parte el Decreto 1082/2015, artículo 2.2.1.2.1.4.9, reglamentó el tema señalando que la entidad podría contratar la prestación de servicios profesionales y de apoyo a la gestión directamente con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato y que haya demostrado idoneidad y experiencia directamente relacionada con el área de que se trate, sin que sea necesario que haya obtenido previamente varias ofertas.

Es así que la entidad contratara los servicios requeridos con la persona natural o jurídica a la cual se verifique por la entidad que demuestre la idoneidad y experiencia requeridas, conforme al perfil determinado en los presentes estudios sin que para ello se requiera el recibimiento de varias ofertas.

Aplicando los procesos de valoración y la normatividad vigente que regula dicha actividad: Ley 1673 de 2013 (reglamenta la actividad del evaluador en Colombia), Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, normas y guías técnicas sectoriales y la demás normatividad que aplique.

6. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO POR CONCEPTO DE LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO

El valor estimado del contrato es la suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS M/L (\$ 52.000.000)**, con cargo a la disponibilidad presupuestal número N° 410, rubro 2.3.2.02.02.009.09.01.06 AVALUOS COMERCIALES DE INMUEBLES (\$ 20.000.000), 2.3.2.02.02.009.11.01.03 PROTECCION Y CONSERVACION DEL PATO TORRENTES (\$ 9.250.000), 2.3.2.02.02.005.04.01.01 INFRAESTRUCTURA RED VIAL (\$ 22.750.000), expedido por la Secretaría de Hacienda Municipal, para la adquisición de los siguientes bienes y servicios a valores unitarios:

item	Descripción	Unidad	Cantidad	TOTAL PRECIO UNITARIO
1	Avalúo comercial predio Urbano	Servicio	A pedido	\$ 1.550.000

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

2	Avalúo comercial predio Rural	Servicio	A pedido	\$ 1.950.000
3	Avalúos de infraestructura vial incluyendo el cálculo de compensaciones.	Servicio	A pedido	\$ 2.180.000

7. ANÁLISIS DEL SECTOR.

PERSPECTIVA	ANÁLISIS DE SECTOR
ASPECTOS GENERALES	<p>1. ECONÓMICO:</p> <p>Para efectos del presente proceso de selección no se hace necesario la realización del análisis financiero del sector dado que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1082 de 2015, no es exigible la capacidad financiera del proponente debido a que el pago para este tipo de procesos se realiza contra entrega de actas parciales o satisfacción del servicio o bien contratado, el cual será verificado a través del supervisor designado. Por lo tanto, los indicadores financieros que puedan llegar a establecerse dentro del análisis financiero del sector no tendrán injerencia para efectos del proceso de evaluación de idoneidad.</p> <p>2. ASPECTO TÉCNICO.</p> <p>En el mercado laboral los servicios profesionales y/o de apoyo a la gestión relacionados con actividades de objeto contractual, se caracterizan porque son prestados por personas naturales con el apropiado conocimiento y la suficiente experiencia reconocidas, conforme a las necesidades requeridas por la entidad y que se plasman en el presente estudio.</p> <p>Los servicios que se pretenden adquirir no requieren condiciones técnicas agregadas por innovación, desarrollo técnico para crear productos finales y que los servicios requeridos deben ser de suficiente calidad que permita suplir la necesidad y revisado el mercado del sector se aprecia la existencia de la disponibilidad del mismo en el mercado y es factible su entrega en el plazo establecido en los presentes estudios.</p> <p>De la misma forma se aprecia que en la planta de cargos no existe personal idóneo ni disponible para cumplir con el objeto del contrato</p> <p>3. REGULATORIO:</p> <p>Sobre los bienes y servicios que se pretenden contratar no existe regulación que limite su comercialización, ello toda vez que son de libre comercialización y venta en el mercado local y nacional sin restricción legal, y todas aquellas personas naturales o jurídicas que cumplan previamente con los requisitos legales de tipo comercial o tributario u otros que regula la actividad podrán ofertar o contratar el bien o servicio requerido</p>

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

por la entidad que permita cubrir su necesidad

INFORMACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

Información

MUNICIPIO DE BUCARAMANGA

Precio estimado total: 7.000.000 COP

Número del proceso: SA-DADEP-CPS-3839-2024

Título: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO-DADEP COMO PERITO EXPERTO ADSCRITO A LA LONJA PARA REALIZAR AVALUOS DE LOS INMUEBLES NECESARIOS PARA

Fase: Presentación de oferta

Estado: Proceso adjudicado y celebrado

Descripción: PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO-DADEP COMO PERITO EXPERTO ADSCRITO A LA LONJA PARA REALIZAR AVALUOS DE LOS INMUEBLES NECESARIOS PARA EL PROYECTO CENTRO DE TRASLADO POR PROTECCIÓN (CTP) DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027

Tipo de proceso: Contratación directa

Datos del contrato



ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PARA CONTRATACION DIRECTA CONTRATOS DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS (Art 2.2.1.2.1.4.9 Decreto 1082 de 2015)

Código: F-GJ-1140-238,37-008

Versión: 3.0

Fecha aprobación: Diciembre-10-2021

Página 1 de 15

SECRETARIA GESTORA	DADEP 10 OCT 2024
FECHA	
OBJETO	"PRESTAR SERVICIOS PROFESIONALES AL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORIA DEL ESPACIO PÚBLICO-DADEP COMO PERITO EXPERTO ADSCRITO A LA LONJA PARA REALIZAR AVALUOS DE LOS INMUEBLES NECESARIOS PARA EL PROYECTO CENTRO DE TRASLADO POR PROTECCIÓN (CTP) DE CONFORMIDAD CON EL PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL 2024-2027"
RÉGIMEN NORMATIVO DEL TIPO DEL CONTRATO	Conforme al numeral 3° del Artículo 32 de la Ley 80/1993, literal h, numeral 4° del artículo 2° de la Ley 1150 de 2007 y Artículo 2.2.1.2.1.4.9 Decreto 1082 de 2015.
IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR	CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES Numeral 3°, Artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y Artículo 2.2.1.2.1.4.9 Decreto 1082 de 2015.

ESTUDIOS PREVIOS

CONTRATACIÓN DIRECTA

LUGAR	SUBACHOQUE, CUNDINAMARCA
FECHA DE ELABORACIÓN	04 de octubre de 2024
OBJETO	PRESTAR LOS SERVICIOS PARA LA ELABORACION DE AVALUOS DE PREDIOS DE IMPORTANCIA HÍDRICA CON EL FIN DE CONSERVAR LA PROTECCIÓN DE ESTOS ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS DEL MUNICIPIO DE SUBACHOQUE, CUNDINAMARCA
MODALIDAD DE CONTRATACIÓN	CONTRATACIÓN DIRECTA
TIPO DE CONTRATO	CONTRATO INTERADMINISTRATIVO
TIPO DE PRESUPUESTO	INVERSIÓN
CÓDIGO UNSPSC CONTEMPLADO EN EL PAA	80131802 - Servicios de avalúo de inmuebles
CÓDIGO BPIN	20242570015
PROYECTO DE INVERSIÓN O META	84: "Restaurar, conservar y/o adquirir noventa (90) hectáreas de importancia hídrica y/o ambiental para la protección de ecosistemas estratégicos del municipio



**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

NUMERO PROCESO	OBJETO	VALOR
SMC-017-2019	CONTRATAR UNA CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS A LOS PREDIOS QUE REQUIERA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR - SIVA S.A.S EN DESARROLLO DEL PROYECTO SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO DE VALLEDUPAR - SETPC	\$ 9,300,000
SMC-017-2017	CONTRATAR UNA CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS A LOS PREDIOS QUE REQUIERA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR - SIVA S.A.S EN DESARROLLO DEL PROYECTO SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO DE VALLEDUPAR - SETPC	\$ 3,424,000
<u>SMC-009-2020</u>	CONTRATAR UNA CONSULTORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS A LOS PREDIOS QUE REQUIERA EL SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE DE VALLEDUPAR - SIVA S.A.S EN DESARROLLO DEL PROYECTO SISTEMA ESTRATÉGICO DE TRANSPORTE PÚBLICO COLECTIVO DE VALLEDUPAR - SETPC	\$4.826.700,00
20210182PSSG	PRESTACIÓN DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-ANTIOQUIA	\$ 10.000.000
20220075PSSG	PRESTACIÓN DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-ANTIOQUIA	\$ 14.500.000
20230088PSSG	PRESTACIÓN DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-ANTIOQUIA.	\$ 18.000.000.
20240311PSG	PRESTACIÓN DE APOYO A LA GESTIÓN PARA LA REALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS COMERCIAL DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN-ANTIOQUIA	\$ 8.600.000
ESTUDIO DE LA OFERTA	¿Quién vende? La entidad ha podido identificar posibles oferentes en el mercado local, regional, y nacional, con capacidad de proveer los bienes o servicios requeridos objeto del presente estudio, los cuales tienen la posibilidad de participar en el proceso contractual y suministrar a la entidad el bien o servicio que permita cubrir la necesidad,	

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

		<p>al efecto la entidad consulto el SECOP proceso adelantados por otras entidades que tienen relación con el objeto del presente proceso.</p> <p>¿Dinámica de producción, distribución y entrega del bien o servicio? En el mercado existen personas naturales o jurídicas con la experiencia y capacidad de ejecutar el objeto del contrato en el tiempo y condiciones requeridas por el Municipio</p>
	<p>ESTUDIO DE LA DEMANDA</p>	<p>Se ha identificado que la entidad Por medio de procesos públicos o invitaciones directas al contratista en el evento de contratación directa en el pasado ha podido suplir la necesidad del bien o servicio requerido en el presente estudio sin contratiempo alguno, considerando que en el mercado local, nacional o extranjero existe pluralidad de personas naturales o jurídicas en capacidad de suplir los bienes o servicios demandados. Es así como han participado y presentado oferta los proveedores interesados a quienes se les ha adjudicado el contrato, sin que existan antecedentes de incumplimiento por parte de los mismos.</p> <p>Es así como los servicios similares demandados por la entidad y plasmados en los presentes estudios han sido contratados en vigencias anteriores sin que se presente contratiempo o limitante alguna en su entrega por parte del contratista, al igual que han sido recibidos y cancelado previo el cumplimiento de los requisitos legales que demanda la unidad y la legislación colombiana</p> <p>El aspirante prestará sus servicios de manera directa poniendo a disposición de la entidad su esfuerzo intelectual y físico para realizar las actividades correspondientes al objeto contratado.</p>

8. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Por tratarse de un contrato para la prestación de servicios profesionales, de conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, el Municipio puede contratar bajo la modalidad de contratación directa la prestación de servicios profesionales con la persona natural o jurídica que esté en capacidad de ejecutar el objeto del contrato, siempre y cuando verifique el cumplimiento de la idoneidad y/o experiencia requerida y relacionada con el área de que se trate. En este caso, no es necesario que el Municipio haya obtenido previamente varias ofertas, de lo cual el alcalde debe dejar constancia escrita.

9. ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO:

Para los efectos pertinentes, se entienden como:

Riesgo Previsible: Son los posibles hechos o circunstancias que por la naturaleza del contrato y de la actividad a ejecutar es factible su ocurrencia.

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

Riesgo Imprevisible: Son aquellos hechos o circunstancias de los cuales no es previsible su ocurrencia, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerra o eventos que alteren el orden público.

Tipificación del Riesgo: Es la enunciación que se hace de aquellos hechos previsible constitutivos de riesgo que pueden presentarse durante y con ocasión de la ejecución del contrato.

Asignación del Riesgo: Es el señalamiento de la parte contractual que deberá soportar total o parcialmente la ocurrencia de la circunstancia tipificada, asumiendo su costo.

RIESGOS PREVISIBLES

Para los efectos del presente proceso contractual, los siguientes riesgos previsible serán responsabilidad del Contratista:

1. Incumplimiento de obligaciones laborales.
2. Financieros.
3. Accidentes de trabajo.
4. Daños a terceros, en cuanto a la no ejecución de actividades.

Los siguientes serán responsabilidad de la Entidad Contratante:

1. Modificación de estudios, diseños y especificaciones técnicas.
2. Cambios normativos o de legislación tributaria.
3. Falta de coordinación interinstitucional.
4. Variación en las cantidades de los ítems

RIESGOS IMPREVISIBLES

Se consideran riesgos no previsible, por la incertidumbre de su ocurrencia, los de fuerza mayor, caso fortuito o hechos de terceros, tales como desastres naturales, actos terroristas, guerras, asonadas o eventos que alteren el orden público.

Mecanismos de cobertura para garantizar obligaciones:

El estudio de riesgos busca estimar, tipificar y asignar los riesgos previsible involucrados en la contratación (Artículo 4 Ley 1150 de 2007), las implicaciones económicas de los mismos y su mecanismo de cobertura.

En lo referente a los riesgos que puedan afectar el equilibrio económico del contrato, el Municipio no advierte causales que puedan configurarse en tal sentido, y por lo tanto se mantendrán los valores pactados en el contrato durante todo el término de su vigencia.

En orden a lo descrito, se procede entonces al establecimiento de la matriz de riesgo a que puede estar sometido el contrato a realizar:

ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

No	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	Descripción (Qué puede pasar y Consecuencia de la ocurrencia del	Probabilidad	Impacto	Calificación total	Prioridad	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento	¿Afecta el equilibrio económico del	Persona responsable por	Fecha estimada en que se inicia el	Fecha estimada en que se	Monitoreo y revisión
1	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo operacional	Riesgo asociado al cumplimiento del contrato	1	1	3	3	Contratista	Aclarar los requisitos, requerimientos, especificaciones y productos del contrato. Revisar procesos. Establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos. Especificar estándares de los servicios. Supervisión de la ejecución del contrato. Comunicación permanente con el contratista, a fin de recordar sus obligaciones. Articulado del contrato donde se establecen cláusulas sancionatorias y de terminación del acuerdo de voluntades.	1 2 3 3	No	Supervisor	Fecha de suscripción Acta de inicio	Fecha Acta de terminación	Acta de inventaria
2	Específico	Externo	Ejecución	Riesgo operacional	Riesgo relacionado con la calidad del servicio prestado	1	2	3	3	Contratista	Aclarar los requisitos, requerimientos, especificaciones y productos del contrato. Revisar procesos. Establecer sistemas de aseguramiento de calidad en los contratos. Especificar estándares de los servicios. Supervisión de la ejecución del contrato. Comunicación permanente con el contratista, a fin de recordar sus obligaciones. Articulado del contrato donde se establecen cláusulas sancionatorias y de terminación del acuerdo de voluntades.	1 2 3 3	No	Supervisor	Fecha de suscripción Acta de inicio	Fecha Acta de terminación	Acta de inventaria

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

10. GARANTIA UNICA DE CUMPLIMIENTO

El inciso 5° del artículo 7° de la Ley 1150 de 2008 y el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto 1082 de 2015, establecen que en la contratación directa la exigencia de garantías no es obligatoria y la justificación para exigir las o no debe estar en los estudios y documentos previos.

El municipio de LA UNION, Antioquia, verificará el cumplimiento de los requisitos del mecanismo empleado, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 y considerando el objeto del contrato, sus implicaciones y forma de pago, la entidad no exigirá la constitución de garantías por parte del contratista, esto, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015.

11. LA INDICACIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN RESPECTIVA ESTA COBIJADA POR UN ACUERDO INTERNACIONAL O UN TRATADO DE LIBRE COMERCIO VIGENTE PARA EL ESTADO COLOMBIANO.

De acuerdo con lo establecido en el Manual para el manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido por la Agencia Nacional de Contratación Pública -Colombia Compra Eficiente, las Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de Contratación Directa

12. ELEMENTOS DESCRIPTIVOS DEL CONTRATO:

BIEN O SERVICIO OBJETO DEL CONTRATO:

PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES REQUERIDOS POR EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN ANTIOQUIA.

13. PLAZO DE EJECUCION Y VIGENCIA

El plazo de ejecución, es decir, el término durante el cual EL CONTRATISTA se compromete a cumplir a entera satisfacción de la ENTIDAD CONTRATANTE, el objeto y las obligaciones contractuales, será de OCHO (08) MESES Y QUINCE (15) DÍAS, contados a partir de la fecha de suscripción del acta de inicio; la vigencia del contrato será el término del tiempo determinado para evaluar por parte de la ENTIDAD CONTRATANTE, la ejecución contractual, adelantar las acciones necesarias para asegurar el cumplimiento del objeto contratado o imponer las sanciones en el evento contrario; este término se computará a partir de la fecha del perfeccionamiento del contrato. Sin sobrepasar la vigencia 2025

14. LOCALIZACION Y LUGAR DE EJECUCION: Las actividades previstas en el presente Contrato se deben desarrollar en el Municipio de La Unión Antioquia, (zona rural, urbana y Corregimiento Mesopotamia), el domicilio contractual es Carrera 10 No. 10-10. Alcaldía Municipal

15. FORMA DE PAGO: El Municipio de La Unión pagará al contratista el valor del contrato de la siguiente forma: Se efectuarán pagos parciales de conformidad con el servicio efectivamente requerido por la entidad y prestado por el contratista, una vez se presente la correspondiente factura y/o cuenta de cobro y se cuente con el recibo a satisfacción

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

por parte del Municipio, acreditación de aportes al sistema de seguridad social y el informe de supervisión que acredite la ejecución a satisfacción del contrato, de cada pago se deducirán los impuestos Nacionales y Locales correspondientes, pagaderos previos el cumplimiento de los siguientes requisitos por parte del contratista:

- a. Presentación de la cuenta de cobro o factura legal.
- b. Informe de actividades realizadas, allegando con el mismo los soportes y/o productos según el caso y cuando corresponda.
- c. Acreditar el cumplimiento de las obligaciones de pago de aportes relativos al sistema de seguridad social integral, así como los demás parafiscales.

Por su parte el supervisor del contrato deberá suscribir informe de supervisión y acta de recibido a satisfacción respecto del servicio prestado. Así mismo deberá verificar el cumplimiento para cada pago de las obligaciones de que trata el artículo 23 de la ley 1150 de 2007.

16. SUPERVISION DEL CONTRATO

La supervisión del contrato será ejercida por LA ENTIDAD CONTRATANTE a través de la SECRETARIA DE GOBIERNO Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS del municipio de la Unión Antioquia y/o a quien este delegue, quien deberá controlar su correcta ejecución y cumplimiento. Quien estará facultado para actuar conforme lo establece la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, la ley 1474 de 2011 y sus respectivos decretos reglamentarios, y en general en lo previsto en el contrato y lo regulado en el Manual de Contratación vigente.

17. DOCUMENTOS SOPORTES DEL CONTRATO.

Teniendo en cuenta la naturaleza de la contratación a realizar, se deberá allegar la siguiente documentación con la aceptación a contratar, verificando la entidad que se cumpla con lo solicitado por la entidad en el presente contrato y que demás cumple con la presentación de los siguientes documentos:

Los siguientes documentos se deben anexar a la propuesta, los cuales son necesarios para la celebración del contrato:

1. Hoja de vida de la Función Pública (SIGEP II) firmada.
2. Declaración de bienes y rentas (SIGEP II) firmada.
3. Copia de la cedula de ciudadanía al 150%.
4. Copia del RUT. (Registro Único Tributario)
5. Copia de la libreta militar (si aplica)
6. Certificado de antecedentes judiciales (Policía), no superior a 30 días.
7. Certificado de antecedentes fiscales (Contraloría), no superior a 30 días.
8. Certificado de antecedentes disciplinarios (Procuraduría.), y antecedentes disciplinarios del respectivo gremio, no superior a 30 días
9. Certificado de medidas correctivas, no superior a 30 días.

**ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS
PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES**

CODIGO: F-GC-010

VERSIÓN: 002

Fecha Elaboración:
10/01/2025

10. Certificado consulta de inhabilidades (ley 1918 de 2018), no superior a 30 días.
11. Certificado REDAM de registro de deudores alimentarios con vigencia no mayor a 3 meses, de conformidad con la Ley 2197 de 2021.
12. Acreditar la idoneidad: Certificados de experiencia laboral, diploma, tarjeta profesional, acta de grado- otros. (Si Aplica)
13. Tarjeta Profesional (Si Aplica)
14. Certificado de afiliación al Sistema de Seguridad social, pensiones y ARL.
15. Paz y salvo municipal.
16. Compromiso anticorrupción – firmado.
17. Examen médico ocupacional de ingreso
18. Certificación Bancaria
19. Constancia de inscripción en la Plataforma Electrónica de Contratación Pública SECOP (SI APLICA)
20. Certificado de Cámara de Comercio vigente, copia textual del Documento de Constitución de la Sociedad por Acciones Simplificadas. (SI APLICA)
21. Autorización para la suscripción del contrato. (SI APLICA)
22. Los demás que se consideren necesarios

Para constancia se firma en La Unión Antioquia a los **11 0 ABR 2025**


DIEGO ESTEBAN PATIÑO GARCÍA
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos

Elaboró	Olga María Álvarez Pava / Técnico Administrativo
Revisó	Diego Esteban Patiño García – Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos