

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

**LA SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y LA SECRETARIA DE PLANEACION**, realiza el estudio de conveniencia y oportunidad (ESTUDIO PREVIO) requerido conforme al artículo 25, numeral 7 de la Ley 80 de 1993, y al artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 para adelantar el proceso de selección y la consecuente celebración del contrato requerido.

## 1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD – CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

La Secretaría de Asuntos Administrativos a través del Almacén General, tiene a su cargo la administración y custodia de los recursos físicos, -bienes inmuebles y muebles- del municipio de Dosquebradas. Esta labor implica promover diferentes actuaciones administrativas y jurídicas, para efectuar una debida y adecuada salvaguarda de los bienes a cargo del Municipio, así como, su debida administración.

Por consiguiente, es importante para la Secretaría de Asuntos Administrativos, dar cumplimiento a los parámetros trazados en el Plan de desarrollo 2024 – 2027 “TRANSFORMEMOS A DOSQUEBRADAS” correspondiente a la meta 272 Fortalecer la gestión de activos que incluya avalúos, levantamientos topográficos, paquetes tecnológicos, recuperación de bienes inmuebles y bajas de bienes muebles. Para ello es importante contar con diferentes herramientas que impacten de manera óptima las actividades relacionadas con los bienes del municipio como también la adquisición a título de compra y venta de áreas y predios para la ejecución de los proyectos de inversión y de infraestructura que así lo requieran, como también la entrega de bienes inmuebles de conformidad con lo establecido por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, y los parámetros establecidos por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998, “por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, hacen referencia al tema de avalúos.

Adicionalmente otras Secretarías de Despacho, también requieren establecer avalúos confiables para realizar las gestiones a su cargo. Es importante contar con el servicio de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales ya que mediante este servicio se busca determinar de manera precisa el valor comercial de un bien, realizado por personal idóneo, teniendo en cuenta las características físicas y topográficas del bien.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

Es evidente que el dictamen es un soporte para la toma de decisiones que trae consecuencias principalmente patrimoniales, es por ello la necesidad que el avalúo sea emitido por un profesional en el área, autónomo, capaz de dar un dictamen libre de vicios y ajustado a la ley.

Para efectos de cumplir con estas funciones, se hace necesario realizar los procesos que por ley se desarrollan para la incorporación, venta y demás situaciones inherentes a los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Dosquebradas, así como también los que pretendan serlo. Por ello, se deben realizar avalúos de los bienes inmuebles que determinen los precios reales de los predios para que puedan ser adquiridos o enajenados dependiendo de la necesidad que la Administración Municipal determine o de la situación particular de cada uno de ellos.

En virtud de lo anteriormente expuesto y debido a que la Administración Municipal no cuenta con el personal idóneo para satisfacer la necesidad, la entidad requiere contratar mediante un proceso de Selección Abreviada por subasta inversa, que permita la prestación del servicio de expertos en la materia valuatora que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley 1673 de 2013 y demás concordantes, la cual tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los valuadores en Colombia para prevenir riesgos sociales de inequidad, injusticia, ineficiencia, restricción del acceso a la propiedad, falta de transparencia y posible engaño a compradores y vendedores, arrendadores y arrendatarios, al Estado; igualmente, propende por el reconocimiento general de la actividad de los valuadores y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008 expedida por el IGAC, la aplicación de la Ley 388 de 1997. La valuación de bienes debidamente realizada fomenta la transparencia y equidad entre las personas y entre estas y el Estado Colombiano.

#### Secretaría de Planeación:

Para la Administración Municipal de Dosquebradas en su misión de ejecutar el Plan de Desarrollo Territorial y Plan de Ordenamiento Territorial debe realizar las gestiones permitientes para el cumplimiento de objetivos, este último tiene como instrumento de financiación el cobro de la plusvalía, el cual se realizó la respectiva reglamentación en la vigencia 2024 a través de un Acuerdo en el Concejo Municipal.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

Para la vigencia 2025 se hace necesario iniciar el proceso de liquidación de plusvalía desde la Secretaría de Planeación y Secretaría de Hacienda; para esto se debe estimar el efecto plusvalía a través de avalúos.

Lo anterior de conformidad con los artículos 75 y 80 de la ley 388 de 1997 que a la letra preceptúan:

**ARTÍCULO 75.- Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.** Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. **Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.**

Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. **Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización.** Este precio se denominará nuevo precio de referencia. (negrita y subrayado fuera del texto original)

(...)

Por su parte el artículo 80 de la misma normativa establece:

**ARTÍCULO 80.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.**

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
| FV: 07/2024                                                                                                           |                                                           |             |                                                                  |

*Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.*

(...)

Así las cosas, para la Secretaría de Planeación es necesario contar con los avalúos que determinen el precio antes y después de la acción urbanística para dar paso a la estimación del valor de la plusvalía y realizar el cobro correspondiente.

Aunado a lo anterior se tiene que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente **Acuerdo 007 de 2024** en su **artículo 454** establece:

**“Parágrafo 1.** *El Municipio de Dosquebradas tiene aprobada la participación en plusvalía mediante acuerdo municipal 031 de 2005, acuerdo municipal 03 de 2006, acuerdo municipal 028 de 2017 y reglamentada mediante decreto municipal 206 de 2021. Será conforme a lo establecido en dicha normatividad que se realizará la aplicación del cobro y la participación en plusvalía”.*

**“Parágrafo 2.** *El Municipio deberá apropiar los recursos requeridos para fortalecer la estructura administrativa requerida para la liquidación de la participación en plusvalía y su respectivo cobro.”*

La participación en plusvalías es el mecanismo financiero más importante de la Ley de Ordenamiento Territorial encaminado a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano. Su recaudo permitirá invertir en la construcción de vivienda de interés social, en obras de infraestructura vial, en áreas recreativas, equipamientos y espacio público, así como en la compra de suelos de protección ambiental.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

- 1.1. El municipio de Dosquebradas (Risaralda) adelantará el presente proceso con cargo a la (s) siguiente (s) disponibilidad (es) presupuestal (es):

| Secretaria              | CDP     | Rubro Presupuestal               | Valor                |
|-------------------------|---------|----------------------------------|----------------------|
| Asuntos Administrativos | 2025827 | 2.3.2.02.02.009.M.272.T.17.1.1C  | \$58.000.000         |
| Planeación              | 2025913 | 2.3.2.02.02.007.M.137.T.17.1.22C | \$50.000.000         |
| <b>Valor Total</b>      |         |                                  | <b>\$108.000.000</b> |

- 1.2. Fuente:

RP ☒ S.G.P. ☐ DEST. ESP. ☐ OTROS ☐

- 1.3. **CERTIFICADO DE CONVENIENCIA, OPORTUNIDAD Y REGISTRO DE ACTIVIDADES**, se deja constancia que al ser proyectos de inversiones se encuentran en el bando de proyectos discriminados así:

| CERTIFICADO DE CONVENIENCIA | CODIGO BPIN   | NOMBRE DEL PROYECTO REGISTRADO                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N° 1076                     | 2024661700015 | Modernización para la transformación de la gestión administrativa en el municipio de Dosquebradas.                                                                             |
| N° 1241                     | 2024661700019 | Implementación del plan de ordenamiento territorial con sus respectivos instrumentos de planificación, gestión y financiación para la gobernanza del municipio de Dosquebradas |

- 1.4. Se deja constancia que el contrato que se pretende celebrar se encuentra en el Plan de Adquisiciones.

| Códigos UNSPSC | DESCRIPCIÓN PAA                 | Valor en el PAA |
|----------------|---------------------------------|-----------------|
| 80131802       | Servicio De Avaluo De Inmuebles | \$600.000.000   |

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

## 2. OBJETO A CONTRATAR Y SU DESCRIPCIÓN.

**“PRESTAR EL SERVICIO DE AVALUOS DE BIENES MUEBLES, INTANGIBLES, INMUEBLES URBANOS Y/O RURALES CON EL FIN DE FORTALECER LOS PROCESOS Y GESTIONES ADMINISTRATIVAS CORRESPONDIENTES A LA ADMINISTRACION MUNICIPAL”.**

### 2.2. ESPECIFICACIONES DEL CONTRATO.

#### 2.2.1. Tipo del contrato a celebrar:

Contrato de Suministro.

*“CÓDIGO DE COMERCIO - ARTÍCULO 968. CONTRATO DE SUMINISTRO DEFINICIÓN. El suministro es el contrato por el cual una parte se obliga, a cambio de una contraprestación, a cumplir en favor de otra, en forma independiente, prestaciones periódicas o continuadas de cosas o servicios”.*

#### 2.2.2. MODALIDAD DE SELECCIÓN:

El régimen jurídico aplicable al presente proceso por el objeto a contratar es la modalidad de selección abreviada - adquisición de bienes y servicios de características técnicas uniformes y de común utilización – modalidad subasta inversa electrónica y se adelantará conforme a lo reglamentado en la Ley 80 de 1993, Decretos Reglamentarios y especialmente las disposiciones contenidas en el Decreto 1082 de Mayo 26 del 2015, Artículos del 2.2.1.1.2.1.1 al 2.2.1.1.2.2.9 en los cuales se establece la estructura y documentos del proceso de contratación y Artículos 2.2.1.2.1.2.1 y 2.2.1.2.1.2.2 en los cuales se reglamenta la modalidad de selección abreviada Adquisición de Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y de Común utilización.

## 3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

### OBLIGACIONES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

Realizar los avalúos que sean requeridos por la entidad. El informe de avalúos deberá contener mínimo los siguientes criterios:

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
| FV: 07/2024                                                                                                           |                                                           |             |                                                                  |

- a) Una vez entregado cada avalúo, este deberá estar soportado con su respectiva acta del comité evaluador con integrantes idóneos.
- b) Explicación de la metodología utilizada.
- c) Identificación y descripción del bien o derecho avaluado, con precisión de la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- d) Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
- e) Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- f) El valor resultante del avalúo.
- g) La identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el registro abierto de evaluadores o en las que lleva la Superintendencia de Industria y Comercio.
- h) Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- i) Cuando la metodología utilice proyecciones, se debe señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se debe incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- j) Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
- k) Cumplir con la normatividad vigente, es decir, el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 0620 de 2008, la Ley 388 de 1997, Decreto 422 de 2000 y las demás que regulen la realización de avalúos.

El contratista deberá garantizar que sus avalúos se sujeten a los siguientes criterios; los avalúos que se solicitan son avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo.

**Avalúo Corporativo:** Es el avalúo que realiza un gremio o lonja de propiedad raíz con la participación colegiada de sus agremiados. De conformidad a la Ley 1673 de 19 julio de 2013 artículo 3 literal b.

**Objetividad:** El avalúo tendrá como base criterios objetivos y datos que sean comprobables y cuyas fuentes puedan ser verificadas.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

**Certeza de fuentes:** La información, índices, precios unitarios, curvas de depreciación o proyecciones que se utilicen deben provenir de fuentes de reconocida profesionalidad y, en todo caso deberán ser reveladas.

**Transparencia:** Se manifestarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.

**Integridad y suficiencia:** El avalúo a realizar deberá contener toda la información que permita a un tercero determinar o concluir el valor total del avalúo, sin que se tenga que recurrir a fuentes externas al documento. De igual manera, debe de ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.

**Imparcialidad:** Las personas que vayan a realizar el avalúo deben carecer de cual interés directo o indirecto en el resultado que arroje el avalúo contratado. De igual manera, no podrán tener ningún tipo de vínculo con las partes que puedan resultar afectadas. Los evaluadores, no podrán estar incurso en las causales de recusación e impedimentos que se contemplan en el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, ni pudiendo existir, conflicto de interés alguno.

**Profesionalidad:** El avalúo contratado deberá ser realizado por personas con la suficiente preparación profesional. También deberán estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores.

El contratista, deberá comprometerse a lo siguiente:

- Una vez sea solicitado el servicio de avalúo, este deberá ser entregado a la Administración Municipal en un tiempo no superior a quince (15) días hábiles para los avalúos diferentes a los solicitados para plusvalía, los cuales deberán ser entregados en un tiempo no superior a 25 días hábiles.
- Proceder a desarrollar el objeto del contrato, con el cumplimiento de las especificaciones señaladas en los estudios previos y los ofrecimientos adicionales a la propuesta que presente.
- Atender en forma inmediata las observaciones y solicitudes del supervisor del contrato, con el fin de garantizar el cumplimiento de las especificaciones, los controles de calidad, los plazos, la calidad del servicio prestado, los pagos de salarios, prestaciones sociales y aportes parafiscales del personal asignado al proyecto; los pagos a proveedores y en general, todas las observaciones y

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

requerimientos relacionados con el cumplimiento de las obligaciones contractuales.

- d) Garantizar la calidad y confiabilidad del servicio.
- e) Acreditar durante la ejecución del contrato, los aportes parafiscales suyos y de sus empleados, de conformidad al artículo 50 de la Ley 789 de 2002.
- f) Los derechos y demás obligaciones relacionadas en el artículo 5 de la Ley 80 de 1993, de igual manera, todas las que emanen de la naturaleza y esencia del contrato, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente, la propuesta que sea presentada, la cual hace parte integral del contrato a celebrar.
- g) Cumplir y acatar con cada una de las obligaciones que se desprenden de la naturaleza del contrato.

#### **DEL MUNICIPIO:**

- Efectuar los pagos estipulados en el contrato.
- Efectuar la supervisión durante la ejecución del contrato.
- Suministrar al Contratista la información necesaria para la ejecución del contrato.
- Realizar la solicitud de suministro al contratista respetando los tiempos para entrega estipulados en el contrato.

### **3.1 Fundamento Jurídico:**

El presente proceso se adelanta conforme a la Ley 80 de 1993, el Artículo 2 numeral 2 de la Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y el artículo 2.2.1.2.1.2.2. del **Decreto 1082 del 2015**.

### **3.2 Lugar de ejecución del contrato:**

Para todos los efectos contractuales se tendrán como domicilio el municipio de Dosquebradas, Risaralda.

### **4. Valor estimado del contrato/ presupuesto oficial y su justificación.**

El valor total del presente contrato es de **CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$108.000.000)**, incluyéndose los costos directos, indirectos e impuestos a que haya lugar, necesarios para el oportuno y satisfactorio servicio por parte del contratista.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

Los valores unitarios son los siguientes, los cuales serán la base para seleccionar la oferta más favorable y se calificara sobre el valor promedio.

El valor estimado de este servicio esta soportado por tres cotizaciones de mercado el cual arrojo un promedio así:

En caso de que el valor se haya obtenido de otra forma, deberá redactarse el párrafo correspondiente y anexar la documentación soporte.

| N° | TIPO                                | DENOMINACIÓN TÉCNICA DEL SERVICIO         | DESCRIPCIÓN GENERAL                                        | COT. N° 1 VALOR UNITARIO INCL. IVA | COT. N° 2 VALOR UNITARIO INCL. IVA | COT. N° 3 VALOR UNITARIO INCL. IVA | VALOR PROMEDIO INCL. IVA |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 1  | Avalúos Comerciales y arrendamiento | Bienes inmuebles urbanos                  | Rango de 0 M2 a 100 M2                                     | \$ 1.284.367                       | \$ 1.477.022                       | \$ 1.412.804                       | \$ 1.391.398             |
| 2  |                                     | Bienes inmuebles urbanos                  | Rango de 101 M2 a 500 M2                                   | \$ 3.311.652                       | \$ 3.808.400                       | \$ 3.642.817                       | \$ 3.587.623             |
| 3  |                                     | Bienes inmuebles urbanos                  | Rango de 501 m2 a 1500 m2                                  | \$ 4.642.547                       | \$ 5.338.929                       | \$ 5.106.802                       | \$ 5.029.426             |
| 4  |                                     | Bienes inmuebles urbanos                  | Rango de 1,501 m2 en adelante                              | \$ 6.963.761                       | \$ 8.008.325                       | \$ 7.660.137                       | \$ 7.544.074             |
| 5  |                                     | Bienes inmuebles rurales                  | Rango de 0 a 5 hectáreas                                   | \$ 3.713.990                       | \$ 4.271.089                       | \$ 4.085.389                       | \$ 4.023.489             |
| 6  |                                     | Bienes inmuebles rurales                  | Rango de 5 a 50 hectáreas                                  | \$ 7.273.280                       | \$ 8.364.272                       | \$ 8.000.608                       | \$ 7.879.387             |
| 7  |                                     | Bienes inmuebles rurales                  | Rango de 50 hectáreas en adelante                          | \$ 9.285.094                       | \$ 10.677.858                      | \$ 10.213.603                      | \$ 10.058.852            |
| 8  | Intangibles                         | Intangibles especiales - Daño emergente   | Por predio                                                 | \$ 851.088                         | \$ 978.751                         | \$ 936.197                         | \$ 922.012               |
| 9  |                                     | Intangibles especiales - Lucro Cesante    | Por predio                                                 | \$ 851.088                         | \$ 978.751                         | \$ 936.197                         | \$ 922.012               |
| 10 |                                     | Recursos naturales y suelos de protección | Por predio                                                 | \$ 4.642.547                       | \$ 5.338.929                       | \$ 5.106.802                       | \$ 5.029.426             |
| 11 |                                     | Avalúo para obtener el P1                 | Planes parciales vigencia contrato P1 en zona de expansión | \$ 15.470.000                      | \$ 17.790.500                      | \$ 17.017.000                      | \$ 16.759.167            |

\* Plantilla V.3 - fecha de vigencia 1 de junio de 2023.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
| FV: 07/2024                                                                                                           |                                                           |             |                                                                  |

|    |                  |                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |               |               |               |               |
|----|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 12 | Planes parciales | Avalúo para plan parcial por unidades de actuación                                                    | Valor unitario por unidad de actuación                                                                                                                                                                                                            | \$ 5.950.000  | \$ 6.842.500  | \$ 6.545.000  | \$ 6.445.833  |
| 13 |                  | Actualización de avalúo plan parcial método P1-P2                                                     | Planes parciales en zona de renovación P1, por cada plan parcial                                                                                                                                                                                  | \$ 15.470.000 | \$ 17.790.500 | \$ 17.017.000 | \$ 16.759.167 |
| 14 |                  | Actualización de avalúo para el plan parcial método P2                                                | Por cada unidad de actuación del plan parcial                                                                                                                                                                                                     | \$ 5.950.000  | \$ 6.842.500  | \$ 6.545.000  | \$ 6.445.833  |
| 15 | Bienes muebles   | Bienes muebles Maquinaria amarilla con valores de resultado de avalúo inferiores a \$200'000.000.     | Excavadoras hidráulicas sobre orugas, los cargadores sobre llantas, las retrocargadoras de llantas, los vibrocompactadores de suelos y asfaltos, las motoniveladoras, los minicargadores, los tractores sobre orugas y otros para la construcción | \$ 1.785.000  | \$ 2.052.750  | \$ 1.963.500  | \$ 1.933.750  |
| 16 |                  | Bienes muebles Maquinaria amarilla con valores de resultado de avalúo superiores a \$200'000.000.     | Excavadoras hidráulicas sobre orugas, los cargadores sobre llantas, las retrocargadoras de llantas, los vibrocompactadores de suelos y asfaltos, las motoniveladoras, los minicargadores, los tractores sobre orugas y otros para la construcción | \$ 3.570.000  | \$ 4.105.500  | \$ 3.927.000  | \$ 3.867.500  |
| 17 |                  | Bienes muebles Equipos computo hasta \$30'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems. | Computador, monitor, portátiles, tablets, Impresora, Scanner                                                                                                                                                                                      | \$ 1.693.370  | \$ 1.947.376  | \$ 1.862.707  | \$ 1.834.484  |

\* Plantilla V.3 - fecha de vigencia 1 de junio de 2023.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

|    |                |                                                                                                                               |                                                                                             |              |              |              |              |
|----|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 18 |                | Bienes muebles Equipos computo desde \$30'001.000 del hasta \$100'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems. | Computador, monitor, portátiles, tablets, Impresora, Scanner                                | \$ 3.386.740 | \$ 3.894.751 | \$ 3.725.414 | \$ 3.668.968 |
| 19 |                | Bienes muebles Equipos computo mayores a \$100'001.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.                    | Computador, monitor, portátiles, tablets, Impresora, Scanner                                | \$ 5.080.110 | \$ 5.842.127 | \$ 5.588.121 | \$ 5.503.453 |
| 20 |                | Bienes muebles Accesorios hasta \$30'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.                              | Teclados, Mouse, Cámaras, parlantes, Video beam, ventiladores, CPU, Cámaras, DVD, TV , ETC. | \$ 1.693.370 | \$ 1.947.376 | \$ 1.862.707 | \$ 1.834.484 |
| 21 |                | Bienes muebles Accesorios desde \$30'001.000 del hasta \$100'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.      | Teclados, Mouse, Cámaras, parlantes, Video beam, ventiladores, CPU, Cámaras, DVD, TV , ETC. | \$ 3.386.740 | \$ 3.894.751 | \$ 3.725.414 | \$ 3.668.968 |
| 22 |                | Bienes muebles Accesorios mayores a \$100'001.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.                         | Teclados, Mouse, Cámaras, parlantes, Video beam, ventiladores, CPU, Cámaras, DVD, TV , ETC. | \$ 5.080.110 | \$ 5.842.127 | \$ 5.588.121 | \$ 5.503.453 |
| 23 | Bienes muebles | Muebles hasta \$30'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.                                                | Mesas, Sillas, Escritorios, Archivos, Estanterías                                           | \$ 1.693.370 | \$ 1.947.376 | \$ 1.862.707 | \$ 1.834.484 |

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

|                                                   |                                                                                                             |                                                                                          |              |              |              |                       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------|
| 24                                                | Muebles desde \$30'001.000 del hasta \$100'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.      | Mesas, Sillas, Escritorios, Archivos, Estanterías                                        | \$ 3.386.740 | \$ 3.894.751 | \$ 3.725.414 | \$ 3.668.968          |
| 25                                                | Muebles mayores a \$100'001.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.                         | Mesas, Sillas, Escritorios, Archivos, Estanterías                                        | \$ 5.080.110 | \$ 5.842.127 | \$ 5.588.121 | \$ 5.503.453          |
| 26                                                | Otros bienes por valor hasta \$30'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.               | Aire acondicionado movable (descentralizado), tableros, papelera, guillotina, reposapiés | \$ 1.693.370 | \$ 1.947.376 | \$ 1.862.707 | \$ 1.834.484          |
| 27                                                | Otros bienes desde \$30'001.000 del hasta \$100'000.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems. | Aire acondicionado movable (descentralizado), tableros, papelera, guillotina, reposapiés | \$ 3.386.740 | \$ 3.894.751 | \$ 3.725.414 | \$ 3.668.968          |
| 28                                                | Otros bienes mayores a \$100'001.000 del valor resultante del avalúo y máximo 100 ítems.                    | Aire acondicionado movable (descentralizado), tableros, papelera, guillotina, reposapiés | \$ 5.080.110 | \$ 5.842.127 | \$ 5.588.121 | \$ 5.503.453          |
| <b>VALOR TOTAL SUMATORIA DE PRECIOS UNITARIOS</b> |                                                                                                             |                                                                                          |              |              |              | <b>\$ 142.626.570</b> |

Debe aclararse que la propuesta económica dentro del correspondiente proceso de selección deberá contener UNICA Y EXCLUSIVAMENTE valores unitarios por cada servicio, discriminado por característica el valor económico de la propuesta será la sumatoria de estos. El presupuesto oficial del presente contrato no varía, toda vez que la ejecución del contrato se efectuará a monto agotable.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

Para el cálculo del valor del contrato, se estima hasta agotar el presupuesto oficial de **CIENTO OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$108.000.000)** incluyéndose los costos directos, indirectos e impuestos a que haya lugar, necesarios para el oportuno y satisfactorio servicio por parte del contratista.

#### 5. Aspectos tributarios y financieros del contrato.

| Tasa o estampilla                 | %                            | Aplica Si / No |
|-----------------------------------|------------------------------|----------------|
| Estampilla bienestar adulto mayor | 3%                           | SI             |
| Estampilla procultura             | 0.5%                         | SI             |
| Estampilla Justicia Familiar      | 2%                           | SI             |
| Estampilla pro-deporte            | 2%                           | SI             |
| Retención de Industria y Comercio | Según la actividad económica | SI             |

#### 6. Forma de pago

EL MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS cancelará el valor del contrato mediante actas parciales mensuales o proporcionales al tiempo de ejecución, previo informe de prestación de servicio recibido a satisfacción por el supervisor y la acreditación de que el contratista se encuentra al día en el pago de los aportes relativos al Sistema Integral de Seguridad Social.

**Anticipo.**

No aplica.

#### PLAZO DE EJECUCIÓN:

Para la ejecución del contrato de servicio, el MUNICIPIO estableció el plazo de **SIETE (07) MESES** y/o hasta agotar presupuesto oficial, sin exceder el 31 de diciembre de 2025, contados a partir de la fecha de la firma del acta de inicio.

|                                                                                                                           |                                                              |             |                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de<br/>Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                          |             | SECRETARÍA DE<br>ASUNTOS<br>ADMINISTRATIVOS –<br>SECRETARIA DE<br>PLANEACION |
|                                                                                                                           | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                    |             |                                                                              |
|                                                                                                                           | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                     |             |                                                                              |
|                                                                                                                           | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE<br>SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                              |
|                                                                                                                           |                                                              | FV: 07/2024 |                                                                              |

## 7. FACTORES DE SELECCIÓN.

### 7.1 CRITERIOS HABILITANTES.

#### 7.1.1 CAPACIDAD JURÍDICA, esta se acreditará así;

##### a. LAS PERSONAS JURÍDICAS

Deberán acreditar su capacidad jurídica con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio, o por la entidad que tenga la competencia para expedir dicho certificado. Las personas jurídicas nacionales y extranjeras deberán acreditar que su duración no será inferior a 3 años ya que la entidad considera como validación de trayectoria o experiencia.

La Entidad verificará la capacidad jurídica de una persona jurídica revisando los siguientes aspectos:

##### b. EL OBJETO SOCIAL DE LA PERSONA JURÍDICA para efectos de verificar que esté autorizada para cumplir con el objeto del contrato, por lo tanto este deberá ser igual o similar al objeto de la presente contratación.

El objeto social se verificará en el certificado de existencia y representación legal.

##### c. LA CALIDAD DE REPRESENTANTE LEGAL quien suscribe la oferta, lo cual se verifica con la inscripción del representante legal en el certificado de existencia y representación legal.

##### d. LAS FACULTADES PARA CONTRATAR DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA.

Para presentar la oferta y obligar a la persona jurídica a cumplir con el objeto del contrato, lo cual se verifica en el certificado de existencia y representación legal. Éstas deben ser amplias expresas y suficientes, si no aparece así, debe incluirse la Autorización para contratar expedida por el organismos competente.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

**e. LA AUSENCIA DE INHABILIDADES, INCOMPATIBILIDADES O PROHIBICIONES DE LA PERSONA JURÍDICA PARA CONTRATAR CON EL ESTADO.**

Este requisito lo verificará el municipio con la presentación de una declaración expresa en la carta de presentación de la oferta, de parte del representante legal de la persona jurídica; en la cual esta certifique que ni la persona jurídica ni su representante legal están incurso en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones.

Adicionalmente el municipio consultará los sistemas de información de la Procuraduría General de la Nación, la Contraloría General de la República y los antecedentes penales.

**f. EL MUNICIPIO VERIFICARÁ LA CAPACIDAD JURÍDICA DE LAS PERSONAS NATURALES DE LA SIGUIENTE MANERA:**

**g. LA MAYORÍA DE EDAD**, la cual es acreditada con la cédula de ciudadanía, para los nacionales colombianos, y con la cédula de extranjería o el pasaporte para los extranjeros. La simple presentación de este documento sirve para acreditar la capacidad jurídica.

**h. LA AUSENCIA DE LIMITACIONES A LA CAPACIDAD JURÍDICA DE LAS PERSONAS NATURALES.**

Este requisito lo verificará el municipio con la presentación de una declaración expresa en la carta de presentación de la oferta de la persona natural en la cual certifique que tiene plena capacidad y que no está incurso en inhabilidades, incompatibilidades o prohibiciones.

Adicionalmente el municipio debe consultar los sistemas de información de la Procuraduría General de la Nación, la Contraloría General de la República y los antecedentes penales.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
| FV: 07/2024                                                                                                           |                                                           |             |                                                                  |

## i. PERFIL SOLICITADO.

**Trayectoria:** Para la celebración del presente proceso el oferente deberá contar; para el caso de **persona jurídica** con una constitución de la sociedad comercial y/o establecimiento comercial no inferior a **tres (03) años**; para el caso de persona natural con la constitución del establecimiento comercial no inferior a **tres (03) años**. Ya que la Entidad considera la trayectoria del oferente.

La actividad comercial de la empresa o establecimiento comercial debe estar relacionada con el objeto a contratar en el presente proceso contractual, que se verificará a través de la certificación expedida por Cámara de Comercio.

**Capacidad técnica:** El perito que practique el avalúo comercial del bien inmueble deberá tener las diferentes certificaciones o registro de perito evaluador ante la organización que los rige.

El perito que practique el avalúo debe cumplir las condiciones particulares de que trata el Decreto 1170 de 2015, en su artículo reza que: **“Artículo 2.2.2.3.3 Determinación del Valor Comercial de un inmueble. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.”**

En consecuencia, y como lo establece el **Artículo 2.2.2.3.7 ibidem De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz**. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

**Capacidad administrativa:** El proponente deberá contar con agencia y/o sucursal en el área metropolitana del centro de occidente, poseer infraestructura administrativa y operativa; e inscrita ante Cámara de Comercio.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

### **Equipo de trabajo:**

La administración municipal lo que procura en el sentido de solicitar los avalúos de este tipo, es que se garanticen claramente los principios de responsabilidad y transparencia de la contratación estatal. Bajo este parámetro, la entidad incluirá dentro de los requisitos técnicos habilitantes que los oferentes deberán acreditar que poseen un sistema de registro y de acreditación de los evaluadores, de conformidad con el artículo 10 del Decreto 1420 compilado en el artículo 2.2.2.3.9. del Decreto Único Reglamentario 1170 de 2015.

Contar con un comité de evaluadores, con más de 3 años de experiencia en el sector Valuatorio.

Los cuales deberán ser acreditados mediante certificación que se encuentran vinculados con el proponente, igualmente adjuntar como mínimo tres hojas de vida donde constante la idoneidad y experiencia, y soporte de títulos y/o acta de grado, y certificación que se encuentra habilitado por el Registro abierto de evaluadores.

### **PROFESIONES:**

Arquitecto  
 Economista  
 Economista Industrial  
 Ingeniero Catastral y Geodesta  
 Ingeniero Civil

Las personas que componen el equipo mínimo, deberán estar certificadas a nivel profesional (En una carrera en pregrado en cualquiera de las áreas descritas anteriormente) y tener el registro RAA vigente con las categorías necesarias para la realización de este tipo de avalúos, además, que algunos de los evaluadores del equipo mínimo, tenga estudios de postgrado (Especialización o maestrías), en avalúos, especializaciones que tienen directa relación con los avalúos requeridos en la presente licitación.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

Esta solicitud garantiza que el personal sea idóneo para la labor contratada y que la colegiatura tenga el personal suficiente para responder a las solicitudes masivas de avalúos.

## 7.2 EXPERIENCIA ACREDITADA.

Debe acreditar como máximo **un (01)** certificado de (avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo), por el mismo valor, o superior al del presupuesto oficial del presente proceso equivalente a 75.86 S.M.M.L.V, cuyo objeto debe ser acorde al del presente proceso. El oferente deberá aportar la certificación del contrato celebrado. Y que contenga el código que se relacionan a continuación.

Código UNSPSC del Clasificador de Bienes y Servicios:

|            | Descripción                              |
|------------|------------------------------------------|
| N°80131800 | Servicios de administración inmobiliaria |

Las certificaciones o actas de recibo o actas de liquidación o actas finales de obra, las cuales deberán ser suscritas por la persona competente deberán contener como mínimo la siguiente información:

- Número de contrato
- Objeto del contrato
- Fecha de iniciación y terminación del contrato
- Tiempo de ejecución
- Cargo desempeñado, de quien firma el certificado o acta de recibo o acta de liquidación o acta final

En todo caso la experiencia se acreditará con los contratos que se encuentren inscritos en el Registro Único de Proponentes y que correspondan a los códigos solicitados para este proceso.

*NOTA: Para acreditar la experiencia no se aceptarán copias de contratos.*

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
| FV: 07/2024                                                                                                           |                                                           |             |                                                                  |

### 7.3 **CAPACIDAD DE ORGANIZACIÓN** La capacidad de organización se verificará en el Registro Único de Proponentes, con los siguientes indicadores:

**ROE** (Rentabilidad sobre patrimonio), determina la capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el patrimonio. A mayor rentabilidad sobre patrimonio, mayor es la utilidad de los accionistas. Se calcula de la siguiente manera.

Deberá ser mayor o igual a 0.27

**ROE=Utilidad Operacional/Patrimonio.**

**ROA** (Rentabilidad sobre activos), Determina la Capacidad de generación de utilidad operacional por cada peso invertido en el activo, *este valor debe ser menor que el ROE*. Se calcula de la siguiente manera

**ROA=Utilidad Operacional/Activo Total.**

Deberá ser Mayor o igual a 0.22 y Menor al ROE del proponente.

La capacidad organizacional del proponente plural, se calculará con base en la suma aritmética simple de los indicadores de cada integrante del consorcio o unión temporal, sin importar su porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal. Sin embargo se aclara que si uno de los consorciados o integrante de la unión temporal, cumple, se tendrá en cuenta ese único integrante.

### 7.4 **CAPACIDAD FINANCIERA.** El componente financiero se verificará en el Registro Único de Proponentes- RUP y se calcularán los indicadores solicitados, **con corte a 31 de diciembre de 2024.**

#### 7.4.1 **Índice de Liquidez:**

Deberá ser mayor o igual a **7.99**

**Liquidez = (Activo Corriente / Pasivo Corriente) ≥ 7.99**

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

En caso de ser proponente plural, este indicador se calculará con base en la suma aritmética simple, del indicador de liquidez de cada integrante del Consorcio o Unión Temporal, sin importar su porcentaje de participación en el Consorcio o Unión Temporal. Sin embargo se aclara que si uno de los consorciados o integrante de la Unión Temporal, cumple, se tendrá en cuenta ese único integrante.

#### 7.4.2 Nivel de Endeudamiento:

Deberá ser menor ó igual al **0.19**

En caso de ser proponente plural, este indicador se calculará con base en la suma aritmética simple del nivel de endeudamiento de cada integrante del consorcio o unión temporal, afectada por su porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal.

#### 7.4.3 Razón de cobertura sobre intereses:

***Deberá ser mayor o igual a 41.90***

En caso de ser proponente plural, este indicador se calculará con base en la suma aritmética simple del Indicador de la razón de cobertura sobre intereses de cada integrante del consorcio o unión temporal, afectada por su porcentaje de participación en el consorcio o unión temporal.

Nota: Si el proponente no cuenta con obligaciones financieras, es imposible calcular la Razón de cobertura de intereses, por lo anterior, de darse esta situación, el proponente resultará habilitado. Lo anterior se sustenta en que para el cálculo del indicador, el denominador de la fórmula son los gastos financieros, al realizarse el cálculo con el denominador cero (0), el resultado será INDETERMINADO.

### 8 CRITERIOS DE ASIGNACIÓN DE PUNTAJE Y/O CALIFICACIÓN.

Menor valor.

### 9 Análisis sobre la adquisición de bienes agrícolas locales.

No aplica.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

## 10 ANÁLISIS DE RIESGO Y FORMA DE MITIGARLO:

La matriz de que contiene los riesgos para el presente proceso y se encuentra en el anexo No. 04 y forma parte del presente estudio previo.

## 11 GARANTÍAS:

De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, las garantías en la contratación deben cubrir el cumplimiento de las obligaciones surgidas en favor de las Entidades Estatales con ocasión de: (i) la presentación de las ofertas; (ii) los contratos y su liquidación; y (iii) los riesgos a los que se encuentran expuestas las Entidades Estatales, derivados de la responsabilidad extra / contractual que pueda surgir por las actuaciones, hechos u omisiones de sus contratistas y subcontratistas.

**11.1 Seriedad de la Oferta:** Por el diez por ciento (10%) del valor del presupuesto oficial y una vigencia hasta que se logre la legalización del contrato.

**11.2 Cumplimiento:** Por el diez por ciento (10%) del valor del contrato, por el término del mismo y cuatro (4) meses más. En todo caso la garantía de cumplimiento deberá mantenerse vigente hasta que se logre la liquidación del contrato.

## 12 ACUERDOS COMERCIALES:

| Indique si el proceso está cobijado por Acuerdos Comerciales |        | Entidad Estatal cubierta | Valor del Proceso de Contratación superior al umbral del Acuerdo Comercial | Excepción Aplicable al Proceso de Contratación | Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial |
|--------------------------------------------------------------|--------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                                              |        | SI/NO                    | SI/NO                                                                      | SI/NO                                          | SI/NO                                                     |
|                                                              | Chile  | SI                       | NO                                                                         | SI                                             | NO                                                        |
|                                                              | México | NO                       | N/A                                                                        | N/A                                            | NO                                                        |

\* Plantilla V.3 - fecha de vigencia 1 de junio de 2023.

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
|                                                                                                                       |                                                           | FV: 07/2024 |                                                                  |

| Indique si el proceso está cobijado por Acuerdos Comerciales |             | Entidad Estatal cubierta | Valor del Proceso de Contratación superior al umbral del Acuerdo Comercial | Excepción Aplicable al Proceso de Contratación | Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial |
|--------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Alianza Pacífico                                             | Perú        | SI                       | NO                                                                         | SI                                             | NO                                                        |
| Canadá                                                       |             | NO                       | N/A                                                                        | N/A                                            | NO                                                        |
| Chile                                                        |             | SI                       | NO                                                                         | SI                                             | NO                                                        |
| Corea                                                        |             | NO                       | N/A                                                                        | N/A                                            | NO                                                        |
| Costa Rica                                                   |             | SI                       | NO                                                                         | SI                                             | NO                                                        |
| Estados Unidos                                               |             | NO                       | N/A                                                                        | N/A                                            | NO                                                        |
| Estados AELC                                                 |             | SI                       | NO                                                                         | SI                                             | NO                                                        |
| México                                                       |             | NO                       | N/A                                                                        | N/A                                            | NO                                                        |
| Triángulo Norte                                              | El Salvador | NO                       | N/A                                                                        | N/A                                            | NO                                                        |
|                                                              | Guatemala   | SI                       | NO                                                                         | NO                                             | NO                                                        |
|                                                              | Honduras    | NO                       | N/A                                                                        | NO                                             | NO                                                        |
| Unión Europea                                                |             | SI                       | NO                                                                         | SI                                             | NO                                                        |
| Comunidad Andina                                             |             | N/A                      | N/A                                                                        | N/A                                            |                                                           |

|                                                                                                                       |                                                           |             |                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------|
| <br><b>Municipio de Dosquebradas</b> | MACROPROCESO: APOYO                                       |             | SECRETARÍA DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS – SECRETARIA DE PLANEACION |
|                                                                                                                       | PROCESO: GESTIÓN JURÍDICA                                 |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | SUBPROCESO: CONTRATACIÓN                                  |             |                                                                  |
|                                                                                                                       | ESTUDIOS PREVIOS - PROCESOS QUE SUPERAN LA MÍNIMA CUANTÍA | VERSIÓN: 01 |                                                                  |
| FV: 07/2024                                                                                                           |                                                           |             |                                                                  |

Se firma en Dosquebradas a los 06 días del mes de Mayo del año 2025

Relación de los integrantes del Equipo Estructurador del Estudio Previo.

  
**JESÚS ARNOLDO RUÍZ MARÍN**  
 Secretario de Asuntos Administrativos

  
**LINA MARCELA MONDRAGON RIOS**  
 Secretaria de Planeación

  
**FERNEY MORENO DELGADO**  
 Almacenista General

  
 Revisó: **DANIEL FELIPE GUTIERREZ LEON**  
 Abogada contratista.

  
 Proyectó: **Diana Cristina Largo Taborda**  
 Contratista apoyo administrativo.