ESTUDIO DE NECESIDA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Villavicencio, 21 de agosto de 2025

ALONSO GARAY CAJAMARCA
Gerente
Ciudad

ASUNTO: Estudio previo para contratar la "**PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA ELABORACIÓN, REVISION Y/O ACTUALIZACION DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO PIEDEMONTE EICM"**

RUBRO / PRESUPUESTO: Los gastos que se ocasionen del presente contrato se pagarán con cargo al:

No. CDP	FECHA EXPEDICIÓN	RUBRO PRESUPUESTAL	VALOR	VALOR A EJECUTAR
000095	20/08/2025	$27.200.000	$27.200.000	$27.200.000
TOTALES			$27.200.000	$27.200.000

OBJETO A CONTRATAR: La Empresa de Desarrollo Urbano Piedemonte EICM para el cumplimiento de los fines estatales requiere contratar la "**PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA ELABORACIÓN, REVISION Y/O ACTUALIZACION DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO PIEDEMONTE EICM"**

ALCANCE DEL AVALUO

Elaboración, revisión y/o actualización de avalúo comercial, lucro cesante y/o daño emergente de los predios identificados en la siguiente tabla:

N°	CÉDULA CATASTRAL	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	DIRECCIÓN
1	010711420011000	230-132196	SP2 MZ 4 LT 11 San Antonio.
2	010711420013000	230-132198	SP2 MZ 4 LT 13 San Antonio
3	010711360001000	230-132244	SP2 MZ 8 LT 1 San Antonio
4	010711360016000	230-132259	SP2 MZ 8 LT 16 San Antonio
5	010711340007000	230-132286	SP2 MZ 10 LT 7 San Antonio
6	010711330016000	230-132384	SP3 MZ 1 LT 3 San Antonio
7	010710790022000	230-132414	SP3 MZ 2 LT 15 San Antonio
8	010710800018000	230-132419	SP3 MZ 3 LT 2 San Antonio
9	010710800016000	230-132420	SP3 MZ 3 LT 3 San Antonio

10	010710800013000	230-132423	SP3 MZ 3 LT 6 San Antonio
11	010710810026000	230-132446	SP3 MZ 4 LT 11 San Antonio
12	010711290008000	230-132561	SP3 MZ 8 LT 8 San Antonio.
13	010711290009000	230-132562	SP3 MZ 8 LT 9 San Antonio
14	010711290015000	230-132568	SP3 MZ 8 LT 15 San Antonio
15	010710840003000	230-132572	SP3 MZ 10 LT 3 San Antonio
16	010710840016000	230-132585	SP3 MZ 10 LT 16 San Antonio
17	010711280013000	230-132629	SP3 MZ 12 LT 13 San Antonio
18	010711280016000	230-132632	SP3 MZ 12 LT 16 San Antonio
19	010711280020000	230-132636	SP3 MZ 12 LT 20 San Antonio
20	010710260030000	230-132720	SP4 MZ 2 LT 30 San Antonio
21	010711690002000	230-132960	SP6 MZ 3 LT 2 San Antonio
22	010711690017000	230-132975	SP6 MZ 3 LT 17 San Antonio
23	010711720019000	230-133023	SP6 MZ 6 LT 19 San Antonio
24	010711720021000	230-133025	SP6 MZ 6 LT 21 San Antonio
25	010711740019000	230-133071	SP6 MZ 8 LT 19 San Antonio
26	010710600014000	230-133306	SP7 MZ 7 LT 14 San Antonio
27	010710600017000	230-133309	SP7 MZ 7 LT 17 San Antonio
28	010710600025000	230-133317	SP7 MZ 7 LT 25 San Antonio
29	010710600026000	230-133318	SP7 MZ 7 LT 26 San Antonio
30	010710600027000	230-133319	SP7 MZ 7 LT 27 San Antonio
31	010710610001000	230-133321	SP7 MZ 8 LT 1 San Antonio
32	010710610002000	230-133322	SP7 MZ 8 LT 2 San Antonio
33	010710610003000	230-133323	SP7 MZ 8 LT 3 San Antonio
34	010710610013000	230-133333	SP7 MZ 8 LT 13 San Antonio
35	010710620027000	230-133375	SP7 MZ 9 LT 27 San Antonio
36	010711250015000	230-133515	SP8 MZ 4 LT 15 San Antonio
37	010711270012000	230-133572	SP8 MZ 6 LT 12 San Antonio
38	000400034583000	230-208943	SP5A MZ 1 LT 4 La Madrid
39	Por establecer	230-132107	Supermanzana 17 San Antonio
40	Por establecer	230-132109	Supermanzana 18 San Antonio
41	Por establecer	230-243298	Suelo Suburbano Tipo 1 Lote A2 Remanente 1 – La Madrid Etapa V
42	Por establecer	230-243299	Suelo Suburbano Tipo 1 Lote A2 Remanente 2 – La Madrid Etapa V
43	000400033589000	230-207872	SP9 MZ1 La Madrid Etapa V
44	010200560015000	230-21528	Calle 37 N°29-57 Centro
45	000400033618000	230-208940	SP5A MZ 1 LT 1 La Madrid
46	000400034581000	230-208941	SP5A MZ 1 LT 2 La Madrid
47	000400034582000	230-208942	SP5A MZ 1 LT 3 La Madrid
48	000400034584000	230-208944	SP5A MZ 1 LT 5 La Madrid

49	000400041340000	230-92174	Condominio Bosques de Santa Ana
50	Por establecer	230-238951	Lote 4 SMZ 5 Hacienda Rosablanca

CLASIFICACIÓN UNSPSC:

Segmento	80000000	Servicios de avalúos de inmuebles
Familia	80130000	
Clase	80131800	
Producto	80131802	

TÉRMINO Y LUGAR DE EJECUCIÓN. El contrato tendrá un término de ejecución de **CUATRO (4) MESES,** contados a partir de la firma del Acta de Inicio, la cual debe ser firmada máximo dentro de UN (01) día siguiente a la fecha de nombramiento del supervisor, previo el cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y legalización; **EL LUGAR** de ejecución del presente contrato será en la ciudad de Villavicencio.

VALOR DEL CONTRATO: El presupuesto estimado para el contrato es la suma de: **VEINTI SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS MCTE ($27.200.000 MCTE**).

DESEMBOLSOS Y PAGOS

PIEDEMONTE EICM desembolsará los dineros presupuestados para la futura contratación de la siguiente manera:

PAGOS

PIEDEMONTE EICM cancelará al contratista el valor total de la siguiente manera: **CUATRO PAGOS** por valor de **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS MCTE ($6.800.000 MCTE)**, previa presentación de la cuenta de cobro o factura o documento equivalente y de la acreditación de pagos de seguridad social en salud, pensiones y riesgos laborales por parte del contratista, el respectivo informe de actividades elaborado por el contratista e informe emitido por el supervisor del contrato validando el cumplimiento de las obligaciones contractuales y demás requisitos exigidos en el reconocimiento de pago.

ÍTEM DEL PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES

Realizar avalúos comerciales a lotes de terreno de propiedad de Piedemonte EICM avalúos de bienes muebles e inmuebles que se puedan generar (Código UNSPC 80131802) como necesidad a contratar, se encuentra inscrito en el Plan Anual de Adquisiciones, según certificado expedido por la Almacenista.

DEFINICION DE LA NECESIDAD

La Empresa de Desarrollo Urbano Piedemonte EICM tiene como objeto “Desarrollar las funciones propias de Banco Inmobiliario; planear, diseñar, construir, promocionar, comercializar, enajenar y en general ejecutar o coordinar, promover o impulsar proyectos urbanísticos, de parcelación o subdivisión de inmuebles, proyectos de edificación de viviendas o que correspondan a otros usos específicos, proyecto de Desarrollo y Renovación

Urbana, sean en suelo urbanos, de expansión urbana o rural, la prestación de servicios públicos que estén a cargo del municipio, y la prestación de servicios especializados, celebrar y ejecutar contratos y/o concesiones de prestación de servicios públicos no domiciliarios, desarrollar todo tipo de proyectos de construcción que conlleve el desarrollo urbano, del municipio de Villavicencio y demás Entes Territoriales de la Nación y promover la organización comunitaria de familias de bajos ingresos para facilitar su acceso al suelo destinados a la vivienda de interés social y/o prioritaria".

Considerando lo anterior, Piedemonte EICM, en cumplimiento de su objeto social, como propietaria de los predios ubicados en la Ciudadela San Antonio, Ciudadela La Madrid, Hacienda Rosa blanca y Condominio Santa Ana, requiere contar con herramientas técnicas confiables que soporten su gestión administrativa, financiera y jurídica, por estas razones es necesario actualizar el valor comercial de los mismos, con el propósito de obtener información precisa sobre el valor real en el mercado, lo cual es fundamental y crucial para la toma de decisiones estratégicas, financieras y legales para la entidad ya que permite:

- Determinar con rigor técnico el valor de referencia para eventuales procesos de enajenación, negociación o adquisición de predios.
- Contar con información fidedigna para respaldar actos contractuales, presupuestales y contables de la entidad.
- Garantizar la seguridad jurídica en la disposición de bienes inmuebles y en los trámites que involucren el patrimonio institucional.
- Facilitar procesos de planeación, inversión y proyección de proyectos urbanísticos de interés social, prioritario o de renovación urbana.

Por lo anterior, la Empresa de Desarrollo Urbano PIEDEMONTE EICM, identifica la necesidad de contratar la prestación de servicios con una persona natural o jurídica idónea y debidamente acreditada, que cuente con la experiencia y capacidad técnica en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles. Dichos avalúos deberán cumplir con los parámetros técnicos, normativos y metodológicos vigentes, de conformidad con las disposiciones nacionales aplicables en la materia y las necesidades institucionales de la entidad.

Que de conformidad al **ARTÍCULO 17: MODALIDADES DE LA CONTRATACIÓN. PIEDEMONTE EICM** establece para sus procesos contractuales las siguientes modalidades de contratación:

a) Solicitud o Contratación con Una Oferta (…)

Que de conformidad **ARTÍCULO 20: SOLICITUD O CONTRATACIÓN CON UNA OFERTA**: Modalidad en la que se invita a un solo oferente a presentar propuesta.

1. (…)
2. Cuando se trate de contratos de prestación de servicios técnicos y profesionales, con personas naturales o jurídicas, incluidas las interventorías, la invitación privada será sin límite de cuantía. (…).

En consecuencia, se justifica plenamente la necesidad de adelantar el proceso contractual objeto de los presentes estudios previos, mediante el cual se contratará la elaboración de avalúos comerciales de los inmuebles de propiedad de la Empresa de Desarrollo Urbano Piedemonte EICM, garantizando así la

disponibilidad de información técnica y actualizada que respalde las decisiones institucionales y asegure la adecuada gestión de su patrimonio inmobiliario.

PROCEDIMIENTO:

a. La invitación se hará remitiendo las condiciones de contratación por correo electrónico o medio físico a elección de la empresa.
b. El participante podrá solicitar aclaraciones a las condiciones de contratación dentro de un (1) días hábil siguientes a que estas sean remitidas por la empresa.
c. La empresa tendrá un (1) día hábil prorrogable hasta por otro para resolver las inquietudes presentadas.
d. En caso de que las aclaraciones solicitadas impliquen la modificación de las condiciones de contratación PIEDEMONTE EICM, Remitir a la misma nuevamente por correo electrónico antes del vencimiento para la recepción de ofertas o la prorrogará sí considera necesario hasta por dos días más.
e. El oferente contará con máximo tres (3) días hábiles para la presentación de la oferta, a partir de la remisión de la invitación a contratar.
f. En la fecha y hora señalada, se levantará un acta en la que conste la fecha y hora de presentación de la oferta, así como su propuesta económica.
g. A partir de la fecha de cierre de la etapa de recepción de la oferta PIEDEMONTE EICM a través del comité evaluador designado para tal efecto por el gerente, realizará la evaluación correspondiente dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, Término que podrá ser prorrogado.
h. La evaluación será remitida al oferente invitado por correo electrónico.
i. Una vez remitido los resultados de la evaluación, el oferente tendrá un día (1) hábil para presentar sus observaciones a los resultados correspondientes para lo cual podrán enviarlas por correo electrónico.
j. PIEDEMONTE EICM tendrá un plazo de dos (2) días hábiles para analizar las observaciones presentadas, prorrogable cuando la empresa lo considere conveniente. vencido el plazo, procederá a enviar por correo electrónico a la respuesta a las observaciones presentadas y el resultado final de la calificación.
k. Si la evaluación definitiva, se encuentra ajustada a las condiciones de contratación entregadas por la empresa, PIEDEMONTE EICM procederá a dar la orden de inicio de la ejecución del contrato y la enviará por correo electrónico al oferente, para la suscripción de este.

ALTERNATIVA DE SOLUCIÓN - CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS

En este contexto, es conveniente y oportuno que PIEDEMONTE EICM celebre contrato de prestación de servicios profesionales, con una persona natural o jurídica inscrita en el Registro Nacional de Evaluadores Lonja Sociedad Colombiana de evaluadores seccional Orinoquía que apoye en dar solución a los requerimientos propios del objeto contractual.

DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN EL ESTUDIO PREVIO:

ESTUDIO DE NECESIDA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

DOCUMENTOS DE LA ENTIDAD

No.	DOCUMENTO
1	Certificado de inexistencia de personal
2	Solicitud de disponibilidad presupuestal
3	C.D.P (Certificado de Disponibilidad Presupuestal)
4	Certificado del Plan Anual de Adquisiciones
5	Estudio de conveniencia y oportunidad
6	Invitación a presentar propuesta
8	Certificado de idoneidad del proponente
9	Minuta del contrato
10	R.P Registro Presupuestal
11	Aprobación de garantía/póliza (si es el caso)
12	Designación y aceptación del supervisor
13	Acta de inicio

DOCUMENTOS DE ORDEN TÉCNICO REQUERIDOS AL PROPONENTE:

No.	DOCUMENTO
1	Oficio del proponente presentando la propuesta.
2	Hoja de Vida de la Función Pública – SIGEP.
3	Acreditación de estudios y experiencia del proponente.
4	Formato de Declaración de Bienes y Rentas de la Función Pública.
5	Copia del Registro Único y Tributario RUT actualizado según Resolución No. 139 del 26 de Noviembre de 2012, expedida por la DIAN
6	Antecedente Fiscales (Contraloría)
7	Antecedentes Penales (Policía)
8	Antecedentes Disciplinarios (Procuraduría).
9	Antecedentes Medidas Correctivas
9	Fotocopia de la cédula de ciudadanía (Ampliada al 150%)
10	Libreta Militar (Hombres menores de 50 años – con excepción para primer empleo)
	Tarjeta Profesional (Si Aplica)
12	Certificación de antecedentes disciplinarios expedido por la entidad que lleva el registro de la respectiva profesión (si es el caso)
13	Copia de la certificación o documento mediante el cual acredite la afiliación al sistema de seguridad social integral (salud, pensión, riesgos profesionales) y parafiscales si tiene personal
14	Examen Pre ocupacional (Si Aplica)
15	Certificación bancaria

ANALISIS DEL SECTOR

ESTUDIO DE NECESIDA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

De acuerdo a la necesidad surgida por la Empresa de Desarrollo Urbano PIEDEMONTE EICM, y a lo establecido en el (Manual de Contratación e Interventoría de la entidad), y de conformidad a lo regulado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015 y en aplicación al manual o guía expedido por Colombia Compra Eficiente para la elaboración de los estudios del sector en materia de contratación directa, se realiza el siguiente análisis del sector:

ASPECTOS LEGALES Y ORGANIZACIONALES (IDONEIDAD)

La Empresa Industrial y Comercial del Municipio "PIEDEMONTE", requiere contratar una persona natural o jurídica inscrita en el registro Nacional de Avaluadores Lonja Sociedad Colombiana de evaluadores seccional Orinoquia.

ASPECTOS COMERCIALES, TECNICOS Y ANALISIS DEL RIESGO (EXPERIENCIA)

Dada la naturaleza de la actividad a desarrollar, la cual consiste en realizar avalúos comerciales y que están descritos en la definición de la necesidad del presente proceso, se considera que debe contratarse una persona natural o jurídica que tenga experiencia relacionada con procesos como avalúos comerciales.

ASPECTOS FINANCIEROS, ORGANIZACIONALES, TÉCNICOS Y DE ANÁLISIS DE RIESGO

La Empresa de Desarrollo Urbano "PIEDEMONTE" ha acudido a la contratación de prestación de servicios, orientada a la ejecución de actividades similares al del presente proceso de selección, a través de la contratación directa.

Se toma un muestreo en el sistema electrónico de contratación pública www.contratos.gov.co Secop, se observa que en los procesos de contratación se consideran aspectos propios de componentes obligacionales, así como el alcance de la contratación, con el fin de determinar las condiciones de idoneidad a exigir de los proponentes.

No Contrato	Objeto del Contrato	Valor	Plazo
025 de 2020	Prestar los servicios profesionales y de apoyo a la gestión para realizar el avalúo comercial de predio ubicado en la carrera 4 N° 5 - 51 e identificado con código catastral 15187010000130001000 y matricula inmobiliaria 070-36502 ubicado en el municipio de Chivatá - Boyacá	$2.500.000	14 días

Adicionalmente PIEDEMONTE EICM, verifica antecedentes de contratación desarrollada en vigencias anteriores, en los cuales, se han ejecutado actividades relacionadas con el proceso.

No Contrato	Objeto del Contrato	Valor	Plazo
025 de 2020	Prestación de servicios profesionales de apoyo a la gestión de suelo y desarrollo urbano que estén bajo la dirección de la subgerencia de planeación de Piedemonte EICM.	$13.500.000	3
027 de 2021	Contratación de la elaboración de avalúos comerciales de venta (lote y construcción) de cincuenta y cinco predios, para el proyecto de Renovación Urbana del Malecón del Río Guatiquía primera etapa Arpa de Aguas"	$65.450.000	1
021 de 2021	Elaboración, revisión y/o actualización de avalúos comerciales de predios para la generación de espacio	$72.828.000	21 días

	público en el polígono de Renovación Urbana Malecón Río Guatiquía en el municipio de Villavicencio, Meta.		

ESTUDIOS JURÍDICOS

FUNDAMENTOS JURÍDICOS SOPORTE DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA.
Por tratarse de un contrato cuyo objeto es la "**PRESTACIÓN DE SERVICIO PARA ELABORACIÓN, REVISION Y/O ACTUALIZACION DE AVALÚOS COMERCIALES DE LOS PREDIOS DE LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO PIEDEMONTE EICM",** cuyo precio NO supera la cuantía 250 SMLMV, para todos los efectos legales y contractuales, el Contrato que de ella se derive se regirán por las normas civiles y comerciales del derecho privado y por los principios de la función pública aplicables a la contratación privada de las Empresas Industriales y Comerciales del Estado, de conformidad con los artículos 17 y 20 del Acuerdo 002 de 2021 Manual de contratación de PIEDEMONTE EICM, por medio del cual se adopta el Manual de Contratación de la Empresa y su respectiva modificación contenida en la Resolución No. 437 del 17 de octubre de 2018, en concordancia con los artículos 13 y 14 de la ley 1150 de 2007, por lo tanto la modalidad de contratación será la de solicitud de contratación con una oferta de conformidad con el artículo 20 del manual de contratación que indica:

ARTÍCULO 20: SOLICITUD O CONTRATACIÓN CON UNA OFERTA*: Modalidad en la que se invita a un solo oferente a presentar oferta.*

1. *Cuando la cuantía del contrato a celebrar sea desde un (1) un peso hasta 250 SMLMV (…)*

OBLIGACIONES DE LAS PARTES

OBLIGACIONES DE PIEDEMONTE EICM
En desarrollo y cumplimiento del objeto del contrato Piedemonte EICM se obliga a:

1. Constituir la Reserva Presupuestal que garantice el giro de los recursos del contrato.
2. Cancelar el valor pactado en el contrato en las condiciones establecidas siempre y cuando el supervisor certifique el cumplimiento del objeto contractual.
3. Nombrar un servidor público como Supervisor del contrato, dentro de los términos que no afecten el desarrollo normal del mismo.
4. Evaluar y aprobar a través del supervisor del contrato los informes presentados por el contratista establecidos para tal fin.
5. Vigilar que se ejecute y sean efectivas las obligaciones del contrato.
6. Concurrir a la Finalización y/o Liquidación del contrato en el término legal.
7. Las demás estipuladas por la Ley y las que se desprendan de la naturaleza del contrato.

OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR
Piedemonte EICM ejercerá la Supervisión del presente contrato de Prestación de Servicios Profesionales a través de la Subgerente Técnica de la entidad, el cual tendrá las siguientes obligaciones:

1. Rendir informes escritos los cuales deben contener el resumen del desarrollo del contrato.
2. Suscribir Actas de Inicio, Finalización y/o Liquidación del contrato.
3. Informar oportunamente a la Gerencia general cualquier anomalía o incumplimiento por parte del contratista.

4. Todas aquellas actividades que garanticen la normal ejecución y cumplimiento del contrato de acuerdo con el programa establecido y las demás contenidas en la ley.
5. Los supervisores responderán disciplinaria, civil y penalmente por sus acciones y omisiones en la actuación contractual en los términos de la constitución y la ley (artículo 51 de la Ley 80 de 1993 y artículo 84 del Estatuto Anticorrupción - Ley 1474 de 2011).
6. Dar cumplimiento a la Ley 594 del 2000 (Ley General de Archivo).
7. Dar cumplimiento al acuerdo 001 de 2014 de Piedemonte EICM por medio de la cual se estableció el Manual de Contratación, Interventoría y de Piedemonte, vigente hasta que se establezcan los nuevos procedimientos para la empresa.

OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

GENERALES:

1. Acatar las sugerencias de la supervisión encaminadas a mejorar el proceso.
2. Las demás contenidas en la propuesta y que hacen parte integral del presente contrato.
3. Garantizar la afiliación ante el sistema de seguridad social integral en los términos establecidos en la ley 100 de 1993, (EPS, Fondo de Pensiones y ARL) y presentar constancia de pago durante la ejecución del contrato.
4. El contratista deberá allegar certificación del examen pre ocupacional respectivo una vez legalizado el contrato, dando cumplimiento al capítulo 5 artículo 18 del decreto No. 0723 de 2013 reglamentario de la ley 1562 de 2012.
5. El contratista dentro del monto del contrato debe garantizar los gastos de transporte, materiales, insumos de apoyo logístico necesarios para el desarrollo del objeto del contrato.
6. Dar cumplimiento a la Ley 594 del 2000 (Ley General de archivo).
7. Actuar de buena fe y diligentemente para con el supervisor
8. Presentar Informe de ejecución previo a los pagos y demás soporte documental y cada vez que sea requerido por el Supervisor.
9. Suscribir Actas de Inicio, Finalización y/o Liquidación del contrato.
10. Cobrar los bienes y/o servicios suministrados y certificados por el Supervisor, con cargo al contrato, para lo cual deberá radicar cuenta, con todos los soportes documentales requeridos.
11. Guardar la debida reserva y confidencialidad sobre los documentos que le sean entregados o tenga conocimiento con ocasión de la ejecución del contrato; así mismo abstenerse de hacer uso de la información de la población objeto obtenida con ocasión o como consecuencia directa de la ejecución del contrato.
12. Pagar y asumir los impuestos a que haya lugar, así como las demás obligaciones legales y tributarias que le competan de acuerdo con el marco normativo.
13. Las demás que por naturaleza del contrato se requieran en el transcurso de la misma.

ESPECÍFICAS:

Elaboración, revisión y/o actualización de avalúo comercial, lucro cesante y/o daño emergente de los predios identificados en el ítem denominado ALCANCE DEL AVALUO, del presente estudio previo.

El informe de avalúo deberá contener como mínimo:

1. Indicar la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es apropiado para el propósito pretendido.

2. Explicación de la metodología empleada.
3. Si la metodología del avalúo utiliza índices, señalar cuales se utilizaron y la fuente de donde se tomaron.
4. Identificación de los bienes o derechos avaluados.
5. Valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.
6. Cantidades de que se compone el bien o derecho valorado
7. Vigencia del avalúo que no podrá ser inferior a un (1) año.
8. Valor resultante del avalúo.
9. Identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores.
10. Indicar el método de depreciación cuando se utilice.

Parágrafo. El contratista debe hacer entrega de cada informe de avalúo en dos (2) copias físicas y una copia digital (formato pdf).

PROHIBICIONES

Subcontratar total o íntegramente los trabajos asignados en virtud del contrato resultante, retener sin autorización los elementos o documentos de propiedad de la empresa y demás que le indique directamente la entidad contratante.

MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

En consideración al objeto de la contratación y su cuantía y de acuerdo con lo establecido en la Ley 1150 de 2007, la contratación se adelantará con fundamento en el manual de contratación mediante la modalidad de selección: Solicitud o Contratación con Una Oferta (…).

Que de conformidad al **ARTÍCULO 17: MODALIDADES DE LA CONTRATACIÓN. PIEDEMONTE EICM** establece para sus procesos contractuales las siguientes modalidades de contratación:

a) Solicitud o Contratación con Una Oferta (…)

Que de conformidad al **ARTÍCULO 20: SOLICITUD O CONTRATACIÓN CON UNA OFERTA**: Modalidad en la que se invita a un solo oferente a presentar propuesta.

Cuando la cuantía del contrato a celebrar sea desde un (1) un peso hasta 250 SMLMV (…)
En ningún caso estos contratos generan relación laboral ni prestaciones sociales y se celebrarán por el término estrictamente indispensable.

Por las anteriores razones, esto es la modalidad de selección **Solicitud o Contratación con Una Oferta** siendo el régimen aplicable, el régimen privado, dentro del ámbito de competencia de la entidad con el sector privado, artículos 17 y 20 del Acuerdo No.002 de 2021 y los fundamentos jurídicos descritos justifican el contrato de prestación de servicios.

JUSTIFICACIÓN DE LA MODALIDAD DE CONTRATACIÓN

La modalidad contractual que se adoptará en el presente proceso se sustenta en normas que rigen esta clase de contratación, como son: **ARTÍCULO 3. RÉGIMEN CONTRACTUAL**: De conformidad con los artículos 13 de

la ley 1150 de 2007 y 93 de la ley 1474 de 2011, los contratos que celebre la Empresa de Desarrollo Urbano PIEDEMONTE EICM, estarán sometidos al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, con excepción de aquellas que desarrollen actividades comerciales en competencia con el sector privado y/o público, nacional o internacional o en mercados regulados, caso en el cual se regirán por las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a sus actividades económicas y comerciales, a este manual de contratación, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 13 de la ley 1474 de 2011. Se exceptúan los contratos de ciencia y tecnología, que se regirán por la Ley 29 de 1990 y las disposiciones normativas existentes.

La actividad contractual de la Empresa de Desarrollo Urbano PIEDEMONTE EICM, estará sometida en todo caso al régimen constitucional y legal de inhabilidades e incompatibilidades establecido para la contratación estatal.

Los fundamentos legales citados en estos estudios, se señalan de conformidad con la norma
tividad vigente que rige esta clase de actuaciones.

DE LAS INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES

En términos generales, las inhabilidades e incompatibilidades son aquellas circunstancias creadas por la Constitución o la ley que constituyen limitaciones a la capacidad para contratar con las entidades estatales y obedecen a la falta de aptitud o a la carencia de una cualidad, calidad o requisito del sujeto que lo incapacita para poder ser parte en una relación contractual con dichas entidades, por razones vinculadas con los altos intereses públicos envueltos en las operaciones contractuales que exigen que éstas se realicen con arreglo a criterios de imparcialidad, eficacia, eficiencia, moralidad y transparencia.

El régimen de inhabilidades e incompatibilidades excluye a ciertas categorías de personas del proceso de contratación, generando incapacidades especiales, impedimentos y prohibiciones de variada naturaleza, que en cierta medida afectan el derecho a la personalidad jurídica traducido, a su turno, en el principio general de capacidad legal. La inobservancia a este régimen es causal de nulidad del contrato celebrado.

Por lo anteriormente citado, y luego de la observancia a los documentos aportados por el futuro Contratista, se declara que no se encuentra incurso en ninguna de las inhabilidades e incompatibilidades para contratar contempladas en el artículo 8 de la Ley 80 de 1993 y los artículos 1, 2, 3, 4 de la Ley 1474 de 2011.

ANÁLISIS, TIPIFICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LOS RIESGOS

De conformidad con la disposición contenida en el manual de contratación en desarrollo del futuro contrato, los riesgos que afecten al contratista en cuanto a variaciones de las condiciones originalmente pactadas, deben ser considerados. Se entiende por riesgo cualquier posibilidad de afectación del bien o servicio que limite, retrase o suspenda la ejecución del contrato, o perjudique en cualquier forma y de acuerdo con la tipificación de los riesgos, su integridad.

Es preciso resaltar que los riesgos que asume la entidad son aminorados con la elaboración detallada y coherente de estos estudios previos, a través de los cuales se determinaron claramente las especificaciones técnicas y alcances del bien o servicio a contratar. No obstante, el futuro contrato a celebrar no comporta mayores riesgos para la entidad durante su ejecución.

De conformidad con el artículo 11 del manual de contratación que indica:

ARTÍCULO 11: ETAPAS DE LA CONTRATACIÓN: Está conformada por las siguientes etapas:
Etapa Pre-Contractual: Comprende el periodo en el cual se efectúan los trámites pertinentes para la selección del contratista, desde que surge la necesidad y hasta la adjudicación del contrato, según sea el caso; es decir, en esta se adelantará el proceso de selección del contratista mediante las modalidades legalmente previstas.
Esta etapa estará a cargo de las diferentes dependencias y de los profesionales que las integran, desde el estudio previo, solicitud de certificado de disponibilidad y términos de referencia y/o invitación privada, con sus respectivos soportes, y ajustado en razón cada modalidad contractual, viabilizado y aprobado por la gerencia, como ordenador del gasto y su trámite será atendido por la Secretaria General.
En la etapa precontractual se tendrán en cuenta las siguientes directrices:

1. Dependiendo de la necesidad a satisfacer o la pertinencia o motivación de la celebración de un contrato se elaborarán los estudios previos, con la correspondencia debida con el *Plan Anual de Compras de PIEDEMONTE EICM,* en el cual se establecerá la necesidad, conveniencia y oportunidad de las contrataciones proyectadas para la correspondiente vigencia fiscal. Para tal efecto, se coordinará entre las diferentes áreas de la entidad el desarrollo de los planes y programas de cada una, así como la prioridad en la ejecución y la destinación de recursos para su realización.
2. La Gerencia General o la dependencia competente manifestará de forma concreta la necesidad de efectuar la contratación de que se trate.
3. Se realizarán los estudios de mercado, con el fin de verificar la disponibilidad de los bienes y servicios objeto del contrato y su valor comercial, en aras de determinar el presupuesto máximo de inversión.
4. Se expedirá el certificado de disponibilidad presupuestal, de conformidad con la legislación vigente.
5. Se realizarán estudios de necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación, cuando los mismos no correspondan a la delimitación realizada al momento de elaborarse el plan de compras de la entidad, o cuando se trate de contrataciones con objetos nuevos no contemplados en dicho plan. En los demás casos, la justificación del contrato deberá provenir de las consideraciones contenidas en el plan de compras anual de PIEDEMONTE EICM.

GARANTÍAS

No se exigirán garantías de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.4.5. del Decreto 1082 del 2015: “En la contratación directa la exigencia de garantías establecidas en el Título III de las disposiciones especiales del presente decreto no es obligatoria y la justificación para exigirlas o no debe estar en los estudios y documentos previos.” y lo previsto en el artículo 7 de la ley 1150 del 2007; “Las garantías no serán obligatorias en los contratos de Empréstitos, en los interadministrativos, en los de seguro y en los contratos cuyo valor sea inferior al 10% de la menor cuantía a que se refiere esta ley, caso en el cual corresponderá a la entidad determinar la necesidad de exigirla, atendiendo a la naturaleza del objeto contrato y a la forma de pago, así como en los demás que señale el reglamento.”

ESTUDIO DE NECESIDA, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Por lo anterior y con base en el análisis de riesgos sustentado en el estudio previo y en razón a que los pagos se realizarán una vez se entreguen los informes de los avalúos objeto de la contratación, se considera que no existe riesgo para el ente gubernamental que amerite la exigencia de garantías.

Cordialmente,

Arq. JOHN JAIRO PÉREZ MURCIA
Subgerente Técnico

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
Aprobó y Reviso: José Ernesto Ramírez Quintero	Subgerente Técnico	
Proyecto: Néstor Julian Roldan	CPS	