República de Colombia

departamento de Boyacá

municipio de Sutamarchán

Estudios y documentos previos

Proceso de mínima cuantía número 039 de 2025

Avaluó comercial de bien inmueble ubicado en la vereda Roa del Municipio de Sutamarchán, departamento de Boyacá.

Octubre de 2025

Contenido

1 Introducción. 3
2 Descripción de la Necesidad 3
3 Descripción del objeto a contratar 4
3.1 Objeto 4
3.2 Clasificación de Bienes y Servicios 4
4 Condiciones técnicas 4
4.1 Descripción y cantidades 4
4.2 Especificaciones técnicas 5
4.2.1 Personal 5
4.2.2 Entregables 5
4.2.3 Alcance 7
4.3 Lugar de entrega 8
4.4 Autorizaciones, permisos y licencias 8
4.5 Condiciones y especificaciones 8
5 Valor estimado del contrato y su justificación 9
5.1 Valor 9
5.2 Justificación 9
6 Plazo de ejecución y vigencia del contrato 9
7 Disponibilidad presupuestal 10
8 Garantías 10
9 Forma de pago. 10

1 Introducción.

La Secretaria de Planeación e Infraestructura, en desarrollo de lo señalado en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, numeral 5 del artículo 2 de la Ley 1150, el artículo 94 de la Ley 1474, los artículos 2.2.11.2.1.1, 2.2.1.2.1.5.1 y 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015, elabora los presentes estudios y documentos previos previo análisis del sector económico y determinación de los requisitos habilitantes, los cuales están conformados por los documentos definitivos que sirvan de soporte para la presente contratación y según los siguientes aspectos:

2 Descripción de la Necesidad.

Los municipios, en virtud del artículo 311 de la Constitución Política de Colombia, están facultados para gestionar los asuntos relacionados con el desarrollo de su territorio, incluyendo la adquisición de bienes inmuebles para el cumplimiento de funciones públicas. El numeral 9 del artículo 313 faculta a los concejos municipales para autorizar al alcalde a contratar y adquirir bienes inmuebles con destino a obras de interés general.

Adicionalmente, el artículo 2 de la Ley 142 de 1994 asigna a las entidades territoriales la responsabilidad de asegurar la prestación eficiente de los servicios públicos domiciliarios, lo cual incluye la posibilidad de adquirir predios para desarrollar proyectos de infraestructura asociados a dichos servicios.

Para garantizar la transparencia y legalidad en estos procesos, el Decreto 1420 de 1998 reglamenta la elaboración de avalúos con el fin de determinar el valor comercial de los inmuebles objeto de adquisición por parte de entidades públicas, estableciendo que estos deben ser realizados por peritos debidamente inscritos ante lonjas de propiedad raíz o habilitados legalmente.

En cumplimiento de estas disposiciones, la administración municipal ve la necesidad de adelantar el avalúo comercial y levantamiento topográfico de una fracción del predio denominado “Tuaneca Roa”, ubicado en la vereda Roa del municipio de Sutamarchán con coordenadas geográficas 5°36'41.4"N 73°36'20.0"W e identificado con cédula catastral No. 15776000000000090053000000000 y número de matrícula inmobiliaria 072-20531, el cual, posee área aproximada de 1000 metros cuadrados (m2).

Este terreno ha sido identificado como sitio potencial para la construcción de una Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) en el marco de la optimización del sistema de acueducto de las veredas Roa y Carrizal. Es un terrero que se encuentra en adecuadas condiciones siendo su localización geográfica estratégica dada la presencia de un tanque de almacenamiento ya existente, y considerando el hecho de que anteriormente albergaba una planta de tratamiento de agua destinada al mismo uso. Con la construcción de esta PTAP se busca atender las necesidades de los actuales suscriptores y futuros usuarios del sistema de acueducto quienes precisan el acceso al servicio de agua con imprescindibilidad y calidad, proyecto que además de fortalecer la infraestructura física del acueducto (optimizando los procesos de captación, potabilización y distribución del recurso hídrico) promete una solución de fuerte impacto en 1) la mejora de la

calidad del agua suministrada, 2) en el bienestar de los habitantes en el marco de la salud pública y 3) en el desarrollo sostenible de territorio con la garantía de un servicio continuo y control de los riesgos sanitarios asociados al consumo de agua no tratada.

Dicha inversión se encuentra proyectada en el plan de desarrollo territorial "Sutamarchán Somos Todos El Momento es Ahora 2024 -2027" en la línea estratégica "El momento de fortalecer la administración municipal, en paz y convivencia social, es ahora", en el programa "Una administración robusta, transparente y eficiente es ahora" y el subprograma "Mejora continua de la eficiencia y eficacia de la administración pública municipal", priorizada y viabilizada en el banco de proyectos municipal bajo el código BPIN No. 2024157760014

Por lo mencionado anteriormente, el Municipio de Sutamarchán requiere contratar con persona natural o jurídica o agremiaciones autorizadas en el artículo 7 de la Ley 80 de 1993, y que este en la capacidad de prestar los Avaluó comercial de bien inmueble ubicado en la vereda Roa del Municipio de Sutamarchán, departamento de Boyacá, y no se encuentre incurso en inhabilidad, prohibición, incompatibilidad o conflicto de intereses

3 Descripción del objeto a contratar.

3.1 Objeto.

Avaluó comercial de bien inmueble ubicado en la vereda Roa del Municipio de Sutamarchán, departamento de Boyacá.

3.2 Clasificación de Bienes y Servicios.

El Municipio en seguimiento de la guía para la codificación de bienes y servicios de acuerdo con el código estándar de productos y servicios de Naciones Unidas, V.14.080, clasifica los servicios de que trata el objeto contractual de la siguiente forma:

Código UNSPSC:	Nombre UNSPSC
80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

4 Condiciones técnicas.

El proponente deberá cumplir con las siguientes condiciones y especificaciones técnicas:

4.1 Descripción y cantidades

Se deberán entregar las siguientes cantidades:

ítem	Detalle	Unidad de Medida	Cantidad
1	Avaluó comercial bien inmueble	Unidad	1

4.2 Especificaciones técnicas

El proyecto posee las siguientes especificaciones técnicas

4.2.1 Personal

El proponente es libre de proveer o vincular el personal que requiera para la ejecución del contrato de acuerdo con la organización que adopte para tal efecto, sin embargo, para garantizar el cumplimiento del objeto contractual se deberá contar como mínimo con el siguiente personal:

4.2.1.1 Avaluador

El personal ofrecido deberá cumplir con las siguientes características:

1. Acreditar ser Perito avaluador debidamente registrado en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), o adscrito a una entidad autorizada por la Superintendencia de Industria y Comercio para ejercer la actividad evaluadora;
2. Acreditar una experiencia general no menor a tres (3) años como perito Avaluador contados a partir de la fecha de expedición del registro
3. Acreditar una experiencia específica en la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles avalados mediante mínimo dos (02) certificaciones o contratos
4. Tener una disponibilidad del 100% con l ejecución del contrato.

4.2.2 Entregables

Como resultado de la prestación del servicio se entregarán los siguientes resultados:

Ítem	Descripción	Matrícula inmobiliaria	Área del terreno
1	Avalúo comercial de lote ubicado en el predio denominado "Tuaneca Roa" localizado en zona rural del municipio de Sutamarchán – Boyacá	072-20531	999,62 metros cuadrados
2	Ficha catastral de lote ubicado en el predio denominado "Tuaneca Vda Roa" localizado en zona rural del municipio de Sutamarchán - Boyacá	072-20531	

Realizar y entregar al Municipio un Informe de Avalúo Comercial del predio objeto del proceso, cumpliendo con las siguientes especificaciones técnicas, jurídicas y documentales:

4.2.2.1 Informe técnico del avalúo:

El informe deberá entregarse en medio físico debidamente foliado y firmado, y en formato digital (PDF), e incluir como mínimo:

- Información básica e identificación del predio: dirección, matrícula inmobiliaria, cédula catastral, estrato y uso del suelo (en donde se identifique si hay rondas hídricas o áreas de protección).
- Descripción del estado físico del terreno y de las construcciones (si las hubiere)
- Registro fotográfico del predio (entregado en medio magnético)
- Estado de conservación y servicios públicos disponibles
- En caso de que aplique, se deben identificar las características de bien histórico y cultural del predio y si ha sido declarado como patrimonio arquitectónico.
- Análisis normativo (uso del suelo y normas urbanísticas aplicables)
- Análisis y/o estudio del mercado inmobiliario local
- Justificación detallada del valor obtenido y metodología empleada para la estimación del valor comercial (comparativa, costo de reposición, capitalización de rentas, u otra según el caso): si se utiliza 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; si se utiliza proyecciones, se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar, en el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección; si se utilizan índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados
- Valor final estimado del predio, discriminado por terreno y construcciones
- Conclusiones técnicas
- Fecha de elaboración del avalúo
- Firma del profesional avaluador responsable
- Detalle de las fuentes consultadas para el avalúo, detalle de las personas consultadas para el avalúo y contacto.
- Demás parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y sus actualizaciones, así como de la resolución 620 de 2008 y la ley 1673 de 2013 y sus decretos reglamentarios. Esta normatividad es congruente con las especificaciones técnicas y de responsabilidad legal sobre la presentación de los avalúos.

4.2.2.2 Valor comercial del predio:

El contratista deberá establecer el valor comercial total del inmueble conforme a las NIIF y NIF. Este avalúo se deberá presentar en medio físico y digital, el cual, tendrá una vigencia no menor de un (01) año detallando:

- Valor del terreno discriminado por valor del metro cuadrado
- Valor de las construcciones (si existen)
- Valor comercial consolidado del predio

4.2.2.3 Documentación soporte:

El informe deberá adjuntar los siguientes documentos como anexos:

- Certificado de tradición y libertad del predio (vigencia no superior a 30 días)
- Certificado catastral expedido por la entidad competente.
- Registro fotográfico del predio (fachada si aplica, interior, entorno, construcciones)
- Croquis o plano del predio con localización georreferenciada
- Copia de la tarjeta profesional del avaluador o documento que acredite su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y los sílabos correspondientes al inmueble avaluado con vigencia actual y futura hasta la terminación de los avalúos y su garantía.
- Identificación de la persona que realiza el avalúo y la constancia de su inclusión en las listas que componen el Registro Nacional de Avaluadores o en las que lleve la Superintendencia de Industria y Comercio, según lo previsto en el artículo 50 de la Ley 546 de 1999 y en el artículo 61 de la Ley 550 de 1999.
- Copia del RUT del contratista o avaluador
- Declaración expresa de independencia, en la que manifieste no tener conflicto de interés con el predio, sus propietarios ni con el Municipio de Sutamarchán

4.2.3 Alcance

El contrato incluye el avalúo predial de una sección aproximada de 999,62 m2 del predio denominado “Tuaneca Roa”, identificado con cédula catastral No. 15776000000000090053000000000, número de matrícula inmobiliaria 072-20531, la cual, ubicado en la vereda Roa del municipio de Sutamarchán delimitado por las siguientes coordenadas:

Datum	Latitud	Longitud
MAGNA SIRGAS	04' 35' 46.32150" N	74° 04’39.02850 W



4.3 Lugar de entrega

Los servicios de que trata el presente proceso deben ser ejecutados en el lugar de ubicación del predio denominado "Tuaneca Roa", identificado con cédula catastral No. 15776000000000090053000000000, número de matrícula inmobiliaria 072-20531, localizado en la vereda Roa del municipio de Sutamarchán con coordenadas geográficas 5°36'41.4" N 73°36'20.0" W.

4.4 Autorizaciones, permisos y licencias

Para el siguiente proceso no se requiere de autorizaciones, licencias, permisos y/o certificaciones emitidas por autoridades distintas a la entidad.

4.5 Condiciones y especificaciones.

El proponente deberá tener en cuenta las siguientes condiciones y especificaciones:

1. Garantizar el cumplimiento de las características técnicas de los servicios contratados
2. Cumplir con las medidas de seguridad establecidas para la prestación de este tipo de servicios
3. Aceptar los procedimientos administrativos que determine el Municipio, para la ejecución del contrato.
4. Garantizar la calidad de los bienes de acuerdo a las normas establecidas.

5. Informar oportunamente al supervisor, las modificaciones y el cronograma de trabajo.
6. El personal que sea empleado por EL CONTRATISTA para el cumplimiento de las obligaciones que adquiere en virtud de la ejecución del contrato, será de su exclusiva cuenta y riesgo. Será de su responsabilidad el pago de salarios, prestaciones sociales, indemnizaciones y demás inherentes a que haya lugar. EL Municipio no adquiere ninguna relación civil o laboral con los trabajadores de EL CONTRATISTA.
7. Presentar mensualmente certificación en la que conste el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Integral, Parafiscales (cajas de compensación Familiar, SENA e ICBF), de conformidad con lo preceptuado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007
8. Las demás que se deriven del contrato y las previstas en la propuesta del CONTRATISTA, así como las previstas en la ley para este tipo de contratos.

5 Valor estimado del contrato y su justificación.

5.1 Valor.

El valor estimado del contrato se determinó en la suma de tres millones de pesos moneda corriente colombiana ($3.000.000,00), equivalente a 2.1 Salarios mínimos mensuales legales vigentes, valor que se encuentra dentro del rango contemplado por la Ley 1150 de 2007, para la entidad territorial en la mínima cuantía, el cual no excede los 28 salarios mínimo legales vigentes del 2025.

5.2 Justificación.

El valor determinado se justicia de acuerdo con dos ofrecimientos de proveedores del servicio, sobre los cuales se realiza el estudio de mercado de la siguiente forma:

ítem	Detalle	Unidad de Medida	Valor unitario Proveedor 1	Valor unitario Proveedor 2	Valor unitario seleccionado
1	Avaluó comercial bien inmueble	Unidad	3.000.000,00	3.500.000.00	3.000.000,00

De acuerdo con lo anterior el valor estimado del contrato se determinó de la siguiente forma:

ítem	Detalle	Unidad de Medida	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
1	Avaluó comercial bien inmueble	Unidad	1	3.000.000,00	3.000.000,00
				Total	3.000.000,00

6 Plazo de ejecución y vigencia del contrato.

El plazo es de quince (15) días calendario, contados a partir de la suscripción del acta de inicio y tendrá una vigencia de cuatro (04) meses más a partir de la terminación del plazo contractual.

7 Disponibilidad presupuestal.

Para la realización del proceso y en seguimiento de lo estipulado en el artículo 71 del decreto 111 de 1996, la presente contratación se encuentra respaldada por el certificado de disponibilidad presupuestal número 2025090039 de fecha 29 de septiembre de 2025, por valor de $3.000.000.00, de la partida identificada con el código 2.3.2.02.02.009.13.03.6 denominada “Subprograma mejora continua de la eficiencia y la eficacia de la administración pública municipal”

8 Garantías

De acuerdo con lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 1150 de 2007, la entidad determinará la exigencia de garantías de acuerdo con la naturaleza y la forma de pago, por lo cual el futuro contratista seleccionada cubrirá los riesgos contractuales mediante contrato de seguro suscrito con una compañía de seguros legalmente autorizada para obrar en Colombia, póliza que deberá amparar los siguientes riesgos:

- Cumplimiento: Por un valor asegurado igual al 10% del valor del contrato y una vigencia igual al plazo del contrato y cuatro meses más.
- Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales**:** Por un valor asegurado igual al 20% del valor del contrato y una vigencia igual a la del contrato y tres años más.
- Calidad de los bienes suministrados: Por un valor asegurado igual al 10% del valor del contrato y una vigencia igual al plazo del contrato y un año más.

9 Forma de pago.

El Municipio realizará de la siguiente forma: Se realizará un único pago a la ejecución del 100% de los servicios contratados previa suscripción del acta de terminación, acta de liquidación, certificación del supervisor y presentación de los pagos de seguridad social integral a que se refiere el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007. De todas formas, los pagos estarán sujetos al PAC elaborado por la Secretaria de Hacienda Municipal.

El presente documento es elaborado a los diez (10) días del mes de octubre del dos mil veinticinco (2025)

Arq. Fabián Antonio Sánchez Menjura
Secretario de Planeación e Infraestructura

Proyecto. Carlos Francisco Álvarez Cárdenas – Asesor Externo
Reviso: Arq. Fabián Antonio Sánchez Menjura - Secretario de Planeación e Infraestructura
Aprobó: Miguel Andrés Rodríguez Saavedra - Alcalde Municipal