Masora Integramos la Región	ESTUDIOS PREVIOS PARA LA CONTRATACIÓN POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES O DE APOYO A LA GESTIÓN	CÓDIGO: JURFT21	VERSIÓN: 2
		FECHA DE ELABORACIÓN:	M/D/A
		PÁGINA: 1 DE 1	

Solicitante	Oficina Jurídica
Tipo de recurso	Inversión
Nombre del proyecto	N/A
Meta del proyecto	N/A
Fecha	21 de octubre de 2025

1. IDENTIFICACIÓN DEL CONTRATO A CELEBRAR Y MARCO LEGAL

El contrato que se suscriba será de prestación de servicios profesionales, regulado por la Ley 80 de 1993, por el Estatuto General de la Contratación Pública, especialmente lo establecido en los numerales 7 y 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, y conforme a lo dispuesto por el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 modificado por el artículo 1 del Decreto 399 del 13 de abril de 2021 y 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015.

2. JUSTIFICACIÓN TÉCNICA

2.1. Introducción	MASORA nació a la vida jurídica el 28 de septiembre de 1992 e inició su funcionamiento el 15 de enero de 1993, con la misión de integrar las acciones municipales para el desarrollo regional, implementando proyectos que, en asocio con la Nación, el departamento y el sector privado consoliden una región sostenible y equitativa. MASORA, al ser una entidad pública está sujeta a la normatividad contractual y presupuestal, regido por la Ley 1454 de 2011, en la cual se dictan normas orgánicas sobre ordenamiento territorial y se modifican otras disposiciones, especialmente en su capítulo II: ARTÍCULO 14. ASOCIACIONES DE MUNICIPIOS. Dos o más municipios de un mismo departamento o de varios departamentos, podrán asociarse administrativa y políticamente para organizar conjuntamente la prestación de servicios públicos, la ejecución de obras de ámbito regional y el cumplimiento de funciones administrativas propias, mediante convenio o contrato-plan suscrito por los alcaldes respectivos, previamente autorizados

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

	por los concejos municipales o distritales y para el ejercicio de competencias concertadas entre sí, en un marco de acción que integre sus respectivos planes de desarrollo en un modelo de planificación integral conjunto. Que, se suscribió el CONTRATO INTERADMINISTRATIVO 2025-0001celebrado entre el Municipio de Armenia y MASORA, el cual tiene como objeto: "ADELANTAR LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS, OPERATIVAS Y TECNICAS DE LOS PROCESOS PROPIOS DE LAS GESTION CATASTRAL CON ENFOQUE MULTIPROPOSITO, EN ARAS DE GARANTIZAR LA PRESTACION DE ESTE SERVICIO PUBLICO EN EL MUNICIPIO DE ARMENIA QUINDIO".
2.2. Necesidad	En atención a que la Asociación de Municipios del Oriente Antioqueño – MASORA, en desarrollo de su objeto social y en cumplimiento de las funciones de apoyo técnico derivadas del Contrato Interadministrativo No. CD-SH-1333-2025, suscrito con el Departamento de Caldas, cuyo objeto consiste en la *"realización de avalúos comerciales y levantamientos topográficos de diversos bienes inmuebles de propiedad del Departamento de Caldas, ubicados en distintos municipios del territorio departamental, conforme a los parámetros, metodologías y requerimientos técnicos establecidos por la normatividad vigente en materia de avalúos y cartografía, con el fin de fortalecer la gestión predial, actualizar el inventario inmobiliario departamental y facilitar procesos administrativos y jurídicos relacionados con la administración, enajenación, legalización o adquisición de predios"*, se hace necesario garantizar el cumplimiento técnico y oportuno de las actividades relacionadas con la elaboración de los avalúos comerciales. Que, para tal efecto, MASORA requiere celebrar un contrato de prestación de servicios profesionales con un perito avaluador debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), con el fin de adelantar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento de Caldas, conforme a los parámetros técnicos,

metodológicos y jurídicos establecidos en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, la Ley 1673 de 2013 y las demás disposiciones que regulan la actividad valuatoria en Colombia

Que el contratista deberá aplicar las metodologías aceptadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en especial los métodos de comparación de mercado, capitalización de rentas y costo de reposición, desarrollando los estudios valuatorios con base en la inspección física de los inmuebles, el análisis de sus condiciones físicas, jurídicas, socioeconómicas y de entorno, y la incorporación de todos los elementos técnicos y normativos que permitan determinar su valor comercial de manera objetiva, precisa y verificable.

Que, conforme a lo previsto en el contrato, los avalúos a ejecutar comprenden bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en los municipios de Manizales, Marquetalia, Palestina, Riosucio, Salamina, Villamaría, La Dorada, Aguadas, Manzanares, Belalcázar y Neira, entre otros, los cuales requieren análisis diferenciados de acuerdo con la tipología constructiva, el uso del suelo, las características de ubicación y las condiciones del mercado inmobiliario local, lo que demanda la participación de un profesional con experiencia certificada y conocimientos técnicos especializados en valoración de bienes.

Que el avaluador deberá entregar informes técnicos completos que incluyan la identificación del inmueble, la descripción del sector, el análisis de oferta y demanda, los factores determinantes del valor, la metodología empleada, la memoria de cálculo, los cuadros de área, el plano o croquis de localización, las observaciones jurídicas y las conclusiones correspondientes, asegurando el cumplimiento de los estándares de calidad exigidos y la presentación de los productos en formato físico y digital debidamente firmados y certificados.

Que MASORA no dispone dentro de su planta de personal de profesionales especializados en valuación de bienes inmuebles, ni cuenta con personal habilitado ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA), razón por la cual

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

	se requiere la contratación directa de un perito avaluador externo, en los términos previstos por la ley, a fin de garantizar el cumplimiento de las obligaciones técnicas y contractuales asumidas frente al Departamento de Caldas. Que la contratación propuesta se encuentra enmarcada dentro de los principios de planeación, transparencia, economía, responsabilidad y eficiencia que rigen la contratación estatal, y se fundamenta en lo dispuesto por el numeral 7 y numeral 12 del artículo 25 de la Ley 80 de 1993, modificados por el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, el literal h) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, y los artículos 2.2.1.1.2.1.1 y 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto 1082 de 2015, que permiten la contratación directa de servicios profesionales o de apoyo a la gestión que requieran conocimientos especializados. En mérito de lo expuesto, se concluye que existe necesidad institucional, idoneidad técnica y pertinencia funcional para la celebración de un contrato de prestación de servicios profesionales con un perito avaluador inscrito en el RAA, con el fin de desarrollar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles de propiedad del Departamento de Caldas en el marco del Contrato Interadministrativo No. CD-SH-1333-2025, garantizando la calidad, precisión y confiabilidad de los productos valuatorios exigidos.
2.3. Conveniencia	La presente contratación se llevará a cabo con recursos de inversión, y, en virtud de la necesidad anteriormente planteada, es adecuada la contratación, en tanto, se busca mantener indemne a la entidad y velar por la estricta legalidad del actuar contractual, y a su vez, salvaguardar y velar por el buen uso de los recursos públicos, cumpliendo así, con la obligación impuesta a las entidades públicas, de velar por el respeto de los principios de la contratación y función administrativa.
2.4. Oportunidad	Este contrato, constituye la oportunidad de tener un topógrafo. contando adicionalmente con especial conocimiento en topografía, en las diferentes actividades requeridas por la entidad desde su actuar; dado que, dentro de la planta de personal no se cuenta con personal idóneo ni experto en las

	Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

	materias antes referidas, para ejecutar el objeto contractual acorde con la necesidad aquí descrita. En consonancia con lo anterior, esta contratación fue aprobada y se encuentra incluida en el Plan Anual de Adquisiciones para la vigencia 2025.

2.5. Clasificador de Bienes y servicios	UNSPSC	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
	80111620 Servicios de Gestión, Servicios profesionales de recursos humanos	80 Servicio de recursos humanos	11 Servicio de recursos humanos	16 Servicios de personal temporal	20 Servicios temporales de recursos humanos

3. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA MODALIDAD	
3.1. Modalidad de selección.	Prestación de Servicios Profesionales - Contratación Directa. Teniendo en cuenta que se trata de una de las modalidades de contratación directa establecidas en las Leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007, no aplican las obligaciones y reglas especiales de los acuerdos internacionales y, por lo tanto, no se requiere establecer si está o no cubierta por dichos acuerdos, según el M-MACPC-14 "Manual Para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación", expedido por Colombia Compra Eficiente.

4. DETERMINACIÓN DEL OBJETO CONTRACTUAL	
4.1. OBJETO	Realizar el avalúo comercial de los predios de propiedad del Departamento de Caldas que se enlistan a continuación, de conformidad con los parámetros establecidos en el Decreto 1420 de 1998 con el fin

	Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

	de obtener información precisa y actualizada de sus características físicas, cumpliendo con todos los requisitos y los estándares técnicos tal como lo exige la normatividad vigente., con el fin de dar cumpliento al Contrato Interadministrativo No. CD-SH-1333-2025 celebrado entre la Gobernación de Caldas y MASORA
4.2. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO DE LA CONTRATACIÓN.	Para calcular el presupuesto estimado, MASORA tuvo en cuenta las características del servicio a contratar, la complejidad y las actividades a realizar, así como las calidades de la persona natural que acredita el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos por la Entidad; en consecuencia, se considera pertinente apropiar para el presente proceso de selección, la suma de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL($ 28617000) de acuerdo con el certificado de disponibilidad presupuestal expedido por el área financiera de la entidad.
4.3. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL	Certificado de disponibilidad presupuestal N° 460 del 14 de octubre de 2025
4.4. FORMA DE PAGO	El valor del contrato será de VEINTIOCHO MILLONES SEISCIENTOS DIECISIETE MIL PESOS (28.617.000) valor que corresponde a la suma de cada avaluó de acuerdo a la siguiente tabla:

JAIME GUTIERREZ AGUIRRE AVAL 10265760				
MASORA (AVALUOS DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA GOBERNACION DE CALDAS)				
	INMUEBLE			

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

MUNICIPIO		AREA LOTE	ÁREA CONSTRUDA	VALOR AVALUO
Manizales	CRA 19 A No. 43-02 SACATIN COM. TELECAFÉ	6100	580	$ 592.000
	LOTE EL SACATIN-COMODATO TELECAFÉ	678	1.140	$ 835.000
	PALACIO DEPARTAMENTAL (EDIFICIO AMARILLO)	2092	6.992	$ 2.910.000
	CRA 21 No. 22A-41 CON CALLE 23 20-14 GOB	1123	5.296	$ 2.100.000
	RENTAS DEPARTAMENTAL			$ 592.000
	INMUEBLE SECRETARIA DE DEPORTES	1900	1.634	$ 900.000
	INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO LA SULTANA			$ 592.000
	CONSTRUCCION CRA 24 # 62-70			$ 2.910.000

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

			ALTO RENDIMIENTO			
			CONSTRUCCIONES ANTIGUO CENTRO DE SALUD ESTAMBUL	1284	124	$ 412.000
		Marquetalia	CRA 3 CON CALLE 1 INSTITUCION EDUCATIVA NORMAL SUPERIOR NUESTRA SEÑORA DE LA CANDELARIA			$ 1.470.000
			1.E. JUAN XXIII			$ 1.470.000
		Palestina	ESCUELA LA PLATA (JOSE MARIA CORVONEL)	2650	497	$ 670.000
			COLEGIO BACHILLERATO AGRICOLA LA PLATA	55000		$ 720.000
			INSTITUCION EDUCATIVA LOTE 1 MANZANA 14			$ 670.000

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

		Riosucio	INSTITUTO NACIONAL LOS FUNDADORES			$ 1.470.000
			K 8 3-92 BLOQUE 4 APTO 7		60	$ 412.000
		Salamina	INSTITUTO SALAMINA (BORDE CARRETERA A SAN FÉLIX)	9357	2.714	$ 1.470.000
			UNIDAD DE PROPIEDAD B CRA 6 No.7-30		115	$ 470.000
			CRA 9 CALLE 3 3-19ESCOLASTICA	2409	3.222	$ 1.670.000
			UNIDAD DE PROPIEDAD F CALLE 7 No. 5-52 LOCAL COMERCIAL-Hotel Sanguitama		63	$ 412.000
		Villamaria	LA ALQUERIA-VEREDA LA FLORESTA	821		$ 670.000
			PARQUE TECNOLOGICO VILLA MARIA CALDAS, EN LA	4011	1.136	$ 670.000

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

		CARRERA 3 No. 14-27			
	La Dorada	EDIFICIO DONDE FUNCIONÓ RENTAS DEPARTAMENTAL (DIRECCION SEGÚN IGAC K 2 14 62 66 68	236	472	$ 500.000
		INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1 No. 17-abr	1698		$ 670.000
	Aguadas	LOTE TERRENO CORREGIMIENTO DE ARMA			$ 570.000
	Manzanares	SOLAR CON EDIFICACION ANTIGUO ESTANCO (VEREDA AGUA BONITA)			$ 670.000
		EDIFICIO CARRERA 4 No. 1-11/39 (ANTIGUOS TALLERES DEL DEPARTAMENTO)	4590	942	$ 670.000

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

Belalcazar	K 4 21-36 COLEGIO CRISTO REY	1800	1.407	$ 780.000
Neira	ANTIGUA ESTACIÓN DE POLICIA PANDEAZUCAR (CON DESTINO AL CABLE AEREO DEL NORTE)	1600	200	$ 670.000
VALOR TOTAL AVALUOS				**$ 28.617.000**

Las sumas indicadas se pagarán por EL CONTRATANTE a EL CONTRATISTA mediante pagos parciales, previa entrega del informe de las actuaciones realizadas por EL CONTRATISTA.

El cobro deberá estar acompañado de los siguientes soportes para efectuar el pago:

- Factura o cuenta de cobro según el caso con el lleno de los requisitos
- Copia del comprobante del pago de seguridad social y copia de la planilla de seguridad social del mes en el que realiza el cobro.
- Entrega física de los avalúos comerciales realizados durante la vigencia a cobrar.

Los pagos se resultantes de los avalúos realizados en el mes a cobrar

	se harán una vez se valide de parte de la Gobernación los entregables del mes y se apruebe por parte de esta entidad, dichos informes y productos. **PARAGRAFO 1:** Los pagos estarán sujetos al recibo a satisfacción por parte del supervisor que asigne MASORA. El último pago estará sujeto a la entrega de informe final de actividades del contrato, sujeto al recibo a satisfacción por parte del supervisor que asigne el MASORA. Así mismo, los pagos están sujetos al flujo de caja de la asociación y a los desembolsos realizados por la Gobernación
4.5. PLAZO DE EJECUCIÓN	9 DÍAS Y 2 MESES, DESDE EL 22 DE OCTUBRE HASTA EL 30 DE DICIEMBRE DE 2025
4.6. OBLIGACIONES GENERALES	1. Cumplir el contrato en forma oportuna, en las condiciones señaladas en los estudios previos que forman parte integral del mismo. 2. Cumplir la Constitución y la normatividad que rige la contratación con entidades del Estado. 3. Suscribir en conjunto con el Supervisor el acta de inicio del contrato y demás actas que se requieran durante la ejecución del contrato. 4. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales. 5. Colaborar con MASORA para que el objeto contratado se cumpla y sea de la mejor calidad. 6. Acatar las instrucciones que para el desarrollo del contrato le imparta el Supervisor o la persona encargada de dar el plan de actividades a ejecutar. 7. Cumplir las obligaciones con los Sistemas de Seguridad Social en Salud, Pensiones y Riesgos Laborales, conforme a la ley y decretos reglamentarios; así como aportes parafiscales cuando haya lugar; y presentar los documentos que así lo acrediten, como requisito para cada uno de los pagos.

	Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

	8. Mantener fijos los precios pactados, durante la ejecución del contrato. 9. Cumplir con las condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y comerciales establecidas en el estudio previo, según el caso. 10. Reportar de manera inmediata cualquier novedad o anomalía, al Supervisor del contrato, según corresponda. 11. Guardar total reserva de la información que obtenga de MASORA en desarrollo del objeto contractual. 12. Custodiar y cuidar la documentación e información que en cumplimiento del objeto contractual sea entregada por MASORA, así como a la que tenga acceso, e impedir o evitar la sustracción, destrucción, ocultamiento o utilización indebidos. 13. Mantener la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información de la que haga uso o tenga conocimiento en el cumplimiento del objeto contractual, comprometiéndose a no utilizarla para provecho propio, ni divulgarla, comercializarla, publicarla, cederla, revelarla o reproducirla de manera directa e indirecta o ponerla a disposición de terceros que no estén autorizados por MASORA o por la ley para conocerla. Al respecto el contratista con la suscripción del contrato, acepta guardar absoluta reserva y constituir compromiso de confidencialidad. 14. No ejercer actos que comprometen o afecten a MASORA por lo que es su obligación como Contratista no utilizar, incluso después de terminada la relación contractual, para su beneficio o el de terceros: información de los contratistas de MASORA, bases de datos de cualquier índole, procedimientos, métodos, estudios, estadísticas, proyectos y demás información técnica, financiera, económica, comercial o cualquier otra información utilizada o elaborada por MASORA en cumplimiento de su misión institucional. 15. Cumplir con la legislación vigente y las medidas y protocolos de seguridad que la entidad ha implementado para asegurar la confidencialidad, secreto e integridad de los datos de carácter personal, privado o sensible a los que tenga acceso.

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

	16. Adoptar todas las precauciones necesarias y adecuadas para la conservación, protección, custodia y reserva de la información que reciba, produzca, procese o tenga acceso, aplicando las medidas de seguridad que prevengan su fuga, perdida o difusión no autorizada. 17. Devolver en los términos establecidos en el contrato toda la información y materiales entregados u obtenidos de MASORA en desarrollo de su objeto contractual. 18. Para el caso del manejo de información que incluya datos personales, el CONTRATISTA dará estricto cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales sobre la protección del derecho fundamental de habeas data, en particular lo dispuesto en el artículo 15 de la Constitución Política y la Ley 1581 de 2012 y demás normas que la reglamenten, modifiquen o deroguen. 19. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el fin de obligarlos a hacer u omitir algún acto o hecho. Deberá informarlo inmediatamente al supervisor del contrato. 20. Ejecutar el contrato con suma diligencia y cuidado, para evitar la generación de daño a los funcionarios, contratistas o terceros. 21. Responder por la conservación y uso adecuado de los bienes y documentos que le sean entregados en ejecución del contrato. 22. Prestar el servicio con la oportunidad y calidad pactada, asumiendo el riesgo del no pago de los servicios prestados con calidad inferior a la pactada, y certificados como no recibida a satisfacción por el supervisor, así como el riesgo de la indemnización de perjuicios causados por incumplimiento, mora o mala calidad del servicio. 23. En general las que se desprendan de la naturaleza del contrato y de su objeto. 24. Se compromete a responder por todos y cada uno de los insumos, suministros, herramientas, dotación, implementación, inventarios y/o materiales que le sean puestos a su disposición para la prestación de servicios realizados; autorizando que el valor del mismo sea descontado automáticamente de los honorarios pactados en caso de pérdida o extravío injustificado, de acuerdo con el deber de cuidado y diligencia inmerso en el contrato.

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

4.7. OBLIGACIONES ESPECIFICAS

El contratista deberá cumplir con los aspectos valuatorios de los siguientes predios:

MUNICIPIO	INMUEBLE	AREA LOTE	C
Manizales	CRA 19 A No. 43-02 SACATIN COM. TELECAFÉ	6100	
	LOTE EL SACATIN- COMODATO TELECAFÉ	678	
	PALACIO DEPARTAMENTAL (EDIFICIO AMARILLO)	2092	
	CRA 21 No. 22A-41 CON CALLE 23 20-14 GOB	1123	
	RENTAS DEPARTAMENTAL		
	INMUEBLE SECRETARIA DE DEPORTES	1900	
	INMUEBLE UBICADO EN EL BARRIO LA SULTANA		
	CONSTRUCCION CRA 24 # 62-70 ALTO RENDIMIENTO		
	CONSTRUCCIONES ANTIGUO CENTRO DE SALUD ESTAMBUL	1284	
Marquetalia	CRA 3 CON CALLE 1 INSTITUCION EDUCATIVA NORMAL SUPERIOR NUESTRA SEÑORA DE LA CANDELARIA		
	1.E. JUAN XXIII		
Palestina	ESCUELA LA PLATA (JOSE MARIA CORVONEL)	2650	
	COLEGIO BACHILLERATO AGRICOLA LA PLATA	55000	
	INSTITUCION EDUCATIVA LOTE 1 MANZANA 14		
Riosucio	INSTITUTO NACIONAL LOS FUNDADORES		

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

		K 8 3-92 BLOQUE 4 APTO 7		60
	Salamina	INSTITUTO SALAMINA (BORDE CARRETERA A SAN FÉLIX)	9357	2.714
		UNIDAD DE PROPIEDAD B CRA 6 No.7-30		115
		CRA 9 CALLE 3 3-19ESCOLASTICA	2409	3.222
		UNIDAD DE PROPIEDAD F CALLE 7 No. 5-52 LOCAL COMERCIAL- Hotel Sanguitama		63
	Villamaría	LA ALQUERIA- VEREDA LA FLORESTA	821	
		PARQUE TECNOLOGICO VILLA MARIA CALDAS, EN LA CARRERA 3 No. 14-27	4011	1.136
	La Dorada	EDIFICIO DONDE FUNCIONÓ RENTAS DEPARTAMENTAL (DIRECCION SEGÚN IGAC K 2 14 62 66 68	236	472
		INMUEBLE UBICADO EN LA CARRERA 1 No. 17-abr	1698	
	Aguadas	LOTE TERRENO CORREGIMIENTO DE ARMA		
	Manzanares	SOLAR CON EDIFICACION ANTIGUO ESTANCO (VEREDA AGUA BONITA)		
		EDIFICIO CARRERA 4 No. 1-11/39 (ANTIGUOS TALLERES DEL DEPARTAMENTO)	4590	942
	Belalcazar	K 4 21-36 COLEGIO CRISTO REY	1800	1.407
	Neira	ANTIGUA ESTACIÓN DE POLICIA PANDEAZUCAR (CON DESTINO AL CABLE AEREO DEL NORTE)	1600	200

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

1. El contratista se obliga a disponer, para la adecuada y oportuna ejecución de las actividades objeto del presente contrato de prestación de servicios profesionales de elaboración de avalúos comerciales, de los siguientes datos, con los cuales debe complementar cada uno de los avalúos a entregar y que deben contener como mínimo lo siguiente:
   - Indicar la clase de avalúo comercial aplicable al inmueble.
   - Explicar la metodología utilizada para el cálculo del valor del inmueble.
   - Establecer y señalar la vigencia del avalúo.
   - Elaborar y presentar el cuadro de memoria de los cálculos realizados, incluyendo valores, fórmulas y resultados obtenidos.
   - Determinar y entregar el valor resultante del avalúo.
   - Registrar la fecha de inspección y visita efectuada al inmueble objeto del estudio.
   - Identificar y documentar la propiedad actual del bien inmueble.
   - Precisar la estratificación socioeconómica correspondiente.
   - Incorporar la información básica del inmueble en el informe.
   - Presentar la localización del predio mediante plano o croquis.
   - Describir las características del sector (vías de acceso, infraestructura, servicios públicos, etc.).
   - Analizar los factores que inciden en la determinación del valor comercial.
   - Formular observaciones generales relacionadas con títulos, linderos, matrículas inmobiliarias, escrituras, usos del suelo y nomenclatura.

2. De conformidad con el Artículo 1ero de la Resolución 620 del 2008 del IGAC, los avalúos comerciales deben ser elaborados utilizando al menos uno de los siguientes métodos:
   - Método de comparación de mercado

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

	• Método de capitalización de rentas • Método de costo de reposición
4.8. INFORMES	EL CONTRATISTA deberá presentar informes mensuales, de forma física (dos copias) y digital, con la descripción y evidencia de la totalidad de actividades realizadas por este, durante el mes de ejecución contractual. El informe deberá presentársele al supervisor del contrato, dentro del periodo que se estipule en la circular interna de pagos emitida por MASORA, de manera mensual. El supervisor aprobará, o regresará al contratista el informe para correcciones si hubiere lugar a ello. Las fechas para entrega de informes, devoluciones y correcciones, se darán por MASORA, de manera mensual. Pasada esta fecha, de no ser presentado por el contratista o no ser aprobado por el supervisor, no se procederá al pago mes vencido dentro de los plazos estipulados por MASORA, debiendo presentarse los documentos para el pago, dentro del mes siguiente. Para el pago de la última cuenta del contrato, se deberá presentar el informe final de actividades, acompañado de las correspondientes evidencias que lo respalden; así como, un anexo en el que se relacione y haga entrega a la Entidad, de toda la información documental y/o en forma digital, que se hubiese generado durante el periodo de ejecución contractual; así como, aquella que le hubiese sido facilitada para el ejecución del objeto y actividades contractuales.
4.9. LUGAR DE EJECUCIÓN	Departamento de Caldas
4.10. FORMA DE EJECUCIÓN	Las actividades se llevarán a cabo de manera presencial, en las instalaciones de MASORA o en la que esta determine.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.

5.1. JUSTIFICACIÓN DE LOS FACTORES DE SELECCIÓN	La presente contratación se realiza en cumplimiento de los requisitos de idoneidad y experiencia, bajo la modalidad de contratación directa, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.9 del Decreto N° 1082 de 2015 - Contrato de prestación de servicios profesionales, de acuerdo con la constancia expedida por la entidad.
5.2. FORMACIÓN – IDONEIDAD	Avaluador
5.3. EXPERIENCIA (GENERAL Y ESPECIFICA)	5 años

6. SUPERVISIÓN	
6.1. DESIGNACIÓN SUPERVISOR	La supervisión será ejercida por quien se desempeñe como Subdirector jurídico de MASORA.
6.2. FUNCIONES SUPERVISOR	•Realizar la coordinación y vigilancia de la ejecución del contrato. •Impartir instrucciones al contratista sobre asuntos de su responsabilidad, que faciliten la ejecución contractual. •Revisar y exigir al contratista la información que estime pertinentes al buen cumplimiento de las actividades. •Llevar a un control técnico económico de la ejecución del contrato. •Formular al contratista las observaciones que estime pertinentes para mejores resultados en la ejecución del contrato. •Rechazar las conductas del contratista, por cuanto no se ajustan al contrato o a las formas técnicas.

	Nombres y Apellidos	Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

	•Autorizar cambios accidentales en la ejecución del contrato, siempre y cuando beneficien a MASORA. •Participar en las mediciones, entregas finales y elaboración de informes. •Certificar que la ejecución del contrato por el contratista se ajusta a la técnica y al contrato, certificación que debe ser basada en sus conocimientos y experiencia. •Las demás actividades que específicamente se le señalen en el contrato.

7. ANÁLISIS DE RIESGOS DEL CONTRATO

El análisis de la identificación, clasificación, evaluación, calificación, asignación, tratamiento y monitoreo de los riesgos se elaboró con base en el Manual para la Identificación y Cobertura del Riesgo en los Procesos de Contratación, expedido por Colombia Compra Eficiente.

8. GARANTÍAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.1.2.1.4.5 del Decreto N° 1082 de 2015, no es obligatoria la exigencia de garantías en la contratación directa. Así mismo, teniendo en cuenta el Análisis de los riesgos establecido en la matriz desarrollada en el numeral anterior, no se considera pertinente, ni necesario solicitar Garantía única de cumplimiento por lo cual, en virtud a la facultad establecida en la norma indicada, no se exigirá ningún tipo de garantía al contratista.

LOS ANTERIORES ESTUDIOS PREVIOS, FUERON APROBADOS, POR LA SUBDIRECTORA JURÍDICA DE MASORA

Aprueba MASORA Yuly Andrea Ospina Duque/Subdirectora Jurídica

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.			

Nombres y Apellidos		Cargo	Firma
Revisó:	Nombres y apellidos de quien(es) revisa(n) la proyección del documento		
Elaboró:	Nombres y apellidos de quien(es) proyecta(n) o elabora(n) del documento		
Aprobó	YULY ANDREA OSPINA DUQUE	SUBDIRECTORA JURIDICA	

Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del Remitente.