PEREIRA
Gobierno de la Ciudad
CAPITAL DEL EJE

MUNICIPIO DE PEREIRA

SECRETARIA DE HACIENDA

PROCESO

DE

SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA

No.167-2020

"AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA"

PLIEGO DE CONDICIONES

NOTA:

- **SE INFORMA QUE EL PRESENTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL QUE REPOSA EN LA SECRETARÍA DE HACIENDA DEL MUNICIPIO DE PEREIRA.**

Sistema Integrado de Gestión

ALCALDIA DE PEREIRA

PEREIRA
Gobierno de la Ciudad
CAPITAL DEL EJE

CONVOCATORIA VEEDURÍAS CIUDADANAS

De conformidad con el Artículo 66 de la Ley 80 de 1993, se convoca a todas las Veedurías Ciudadanas para realizar control social en el presente proceso de contratación.

Con este fin, podrán consultarse en el Portal Único de Contratación www.colombiacompra.gov.co, en la página asignada a esta contratación y/o en las dependencias de la Secretaría de Hacienda ubicadas en el Palacio Municipal – Alcaldía de Pereira, carrera 7ª N° 18 – 55 Piso 5°, todos los documentos que se suscriban para estos efectos, incluyendo los estudios previos, convocatoria, pliegos, adendas y todas las actas de las audiencias que se celebren.

PROGRAMA ESPECIAL "LUCHA CONTRA LA CORRUPCIÓN"

Toda persona que llegue a conocer casos especiales de corrupción en las entidades del Estado debe reportar el hecho al Programa Presidencial "Lucha contra la Corrupción" a través de los teléfonos (1) 560 10 95, (1) 565 76 49 y (1) 562 41 28; fax: (1) 565 86 71; línea gratuita nacional 01 800 091 30 40; al sitio de denuncias del programa, en la página de Internet: **www.anticorrupción.gov.co**; por correspondencia o personalmente en la Carrera 8 N° 7–27, Bogotá, D.C.

También puede reportar el hecho a la página **www.colombiacompra.gov.co**

1. OBJETO

El MUNICIPIO DE PEREIRA, conforme a lo establecido en la Ley 80 de 1993 "Estatuto de Contratación Administrativa" y la Ley 1150 de 2007, por intermedio de la Dirección de Bienes Inmuebles de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Pereira, está interesado en recibir ofertas para la contratación de "**AVALUAR COMERCIALMENTE LOS BIENES INMUEBLES, RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA".**

2. DESCRIPCIÓN TÉCNICA DEL BIEN Y/O SERVICIO

2.1 DESCRIPCIÓN DEL OBJETO CON SUS ESPECIFICACIONES ESENCIALES.

Se conoce como Avalúo, a la tasación del valor de un predio a precio comercial en condiciones actuales, realizado por un avaluador o entidad pública o firma especializada en propiedad raíz a fin de darle curso a una determinada operación. Esta definición recoge los aspectos esenciales del avalúo inmobiliario: **1**. Principalmente lo que se busca es determinar el precio de un inmueble a valor comercial. **2.** El avalúo independientemente de la metodología usada, siempre tiende a dar un precio comercial porque es ese valor el que le interesa conocer a las personas o entidades que lo requieren**. 3.** Cuando se menciona que debe ser en "condiciones actuales", es porque quien emita el dictamen debe examinar única y exclusivamente las condiciones que tiene el inmueble al momento de su visita, no debe tener en cuenta aquellas obras o mejoras futuras que podrían aumentar o disminuir el precio. **4.** Este dictamen no lo puede hacer cualquiera, necesariamente tiene que ser una persona que acredite tener los conocimientos técnicos y profesionales que le permitan actuar de manera independiente para poder emitir un dictamen que se acople a todos los requerimientos legales, dejando de lado intereses de terceros. **5.** El Avaluador debe ser especialista en temas de propiedad raíz ya que debido a las múltiples clases de avalúos y peritos que existen es necesario recalcar que el profesional debe serlo en temas de inmuebles y no otro. **6.** El fin propio del documento como tal "dictamen" independiente de la información contenida en él, es de servir como apoyo para darle curso a las distintas actividades en donde es requerido.

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

Es por ello que para la administración municipal de Pereira es necesario que se contraten expertos en la materia avaluadora 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 avaluadores 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, o al Estado e Igualmente propende por el reconocimiento general de la actividad de los avaluadores y la Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008, expedida por el IGAC, para 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.

El Municipio de Pereira, realiza actividades relacionadas con 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 a título de arrendador y/o a título de arrendatario 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.

La Secretaria de Hacienda a través de la Dirección de Bienes Inmuebles tiene como propósito dirigir, formular y adoptar programas relacionados con la Administración de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pereira y en este sentido, se considera dentro de los proyectos y programas que debe llevar a cabo la administración municipal, proceder a realizar los avalúos comerciales de los predios que son requeridos comprar para los proyectos de inversión y de venta para financiar los diferentes proyectos en los cuales se enfoque la inversión pública municipal, como también para la entrega en arrendamiento y a su vez para la adquisición en calidad de arrendatario. Así mismo, es un instrumento financiero efectivo que genera ingresos para el municipio, pues con la venta de los bienes inmuebles se podrá contar con mayores recursos para atender los diferentes frentes de inversión pública en beneficio de la ciudad de Pereira y en especial de su población.

De igual manera, en el manual de funciones definido en el Decreto 787 del 23 de octubre de 2018, numeral 13.5 se encuentra la función de liderar, coordinar y mantener actualizado el inventario de bienes inmuebles del municipio por venta, compra, arrendamiento, permuta, dación de embargos, donación, cesión por disposición legal, novedades al inventario del bien inmueble, atención y consulta acerca de los bienes inmuebles del Municipio. Además, llevar el registro custodia y administración de los bienes inmuebles del municipio, los bienes de uso y beneficio público y los demás que pertenezcan al patrimonio municipal.

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 Pereira, así como también los que pretendan serlo. Por ello, se deben realizar procesos económicos como los avalúos comerciales de los bienes inmuebles que determinen los precios reales de los predios para que puedan ser adquiridos o enajenados dependiendo de la necesidad o de la situación particular de cada uno de ellos.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Municipio de Pereira tiene prevista la actividad de avalúo de predios, para llevar a cabo el procedimiento de adquisición y de venta de inmuebles, como también el arrendamiento de los mismos (bien sea en calidad de arrendador o de arrendatario) para financiar los diferentes proyectos en los cuales se enfoque la inversión pública municipal, de conformidad con lo ordenado por el marco normativo, siendo necesario realizar todo un proceso técnico, jurídico y administrativo, que determine los reales valores actuales de los bienes inmuebles a vender, adquirir, arrendar, tomar en arrendamiento, entre otros.

2.2 ALCANCE DEL OBJETO CONTRACTUAL.

Los presentes alcances estarán sujetos a la actividad de avalúo de predios, para llevar a cabo el procedimiento de adquisición y de venta de inmuebles, como también el arrendamiento de los mismos (bien sea en calidad de arrendador o de arrendatario) para financiar los diferentes proyectos en los cuales se enfoque la inversión pública municipal, de conformidad con lo ordenado por el marco normativo, siendo

necesario realizar todo un proceso técnico, jurídico y administrativo, que determine los reales valores actuales de los bienes inmuebles a vender, adquirir, arrendar, tomar en arrendamiento, entre otros.

a) Realizar el avalúo comercial de tipo corporativo, de los bienes inmuebles de propiedad del Municipio de Pereira y las mejoras, como también de los bienes inmuebles que requiera adquirir en calidad de arrendatario o entregar en calidad de arrendador; para la ejecución de sus proyectos, utilizando la metodología vigente, incluyendo el lucro cesante y el daño emergente de conformidad con las condiciones técnicas determinadas en las especificaciones técnicas del contrato (3.2) y las condiciones técnicas (3.2.1) del mismo. Los predios objeto de avalúo serán informados a medida que surja la necesidad para la entidad contratante.
b) Entregar al supervisor del contrato, los informes de los avalúos de los bienes inmuebles con la totalidad de la información requerida y en los términos que se encuentran en las condiciones técnicas.
c) Atender los requerimientos de las autoridades de control con respecto al proceso de elaboración de avalúos.
d) Coadyuvar al Municipio de Pereira en la proyección de las respuestas a las consultas realizadas por otras entidades o personas y que se relacionen con el objeto del contrato, con el visto bueno de la supervisión o de la interventoría.
e) Entregar en medio físico y magnético el resultado del avalúo, incluyendo fotografías del inmueble objeto del mismo.

2.3 OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

a) Entregar a la entidad los elementos de acuerdo con lo establecido en el objeto, los alcances y las condiciones técnicas exigidas, del presente pliego de condiciones.
b) El avalúo técnico debe ser ejecutado por peritos avaluadores debidamente acreditados ante el Registro Abierto de Avaluadores(RAA) y con certificación de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores
c) El avalúo de los inmuebles se efectuará de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008, y demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de actividades de los Avaluadores.
d) A cumplir con las condiciones de plazo, lugar de ejecución y forma de pago establecidas en la Invitación Publica.
e) A no subcontratar ni ceder el contrato sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Pereira.
f) Cumplir oportunamente con los pagos al Sistema General de Salud y Seguridad Social de conformidad con lo establecido por la normatividad vigente.
g) Obrar con lealtad, responsabilidad, idoneidad y oportunidad durante la ejecución del contrato.
h) Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por la Entidad para el cumplimiento del objeto contractual.
i) Guardar la reserva absoluta de la información a la que tenga acceso dado que esta es propiedad del MUNICIPIO DE PEREIRA; en cumplimiento de esta obligación, no podrá suministrar, facilitar o publicar copia de los avalúos comerciales (salvo a las entidades de fiscalización, vigilancia y control), ni utilizarlos para fines que interesen a terceros sin autorización expresa del MUNICIPIO.

j) Realizar por su cuenta y riesgo todas las diligencias que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.
k) En general, cumplir con los deberes y obligaciones prescritos en el artículo 5º de la Ley 80/93.
l) Elaborar y ejecutar un protocolo general de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Covid-19 en las zonas de influencia donde se realizarán los avalúos y el mismo debe estar articulado con los Sistemas de Seguridad y Salud en el Trabajo. Estas medidas corresponden a las acciones que deben ser adoptadas por el personal administrativo y operativo (trabajo de campo), que sean necesarios para la ejecución del objeto del presente contrato, el cual es requisito de inicio de ejecución del contrato de acuerdo a la Resolución 1462 del 25 de agosto de 2020, Resolución 666 del 24 de abril del 2020 y Resolución del 03 de junio de 2020, númeral 3.6.
m) Mantener los precios ofrecidos durante la ejecución del contrato.
n) INDEMNIDAD: Mantener indemne al Municipio de Pereira de cualquier daño o perjuicio originado en reclamaciones de terceros, que se deriven de sus actuaciones o de las de sus subcontratistas o dependientes.

2.4 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL CONTRATO

De acuerdo al análisis técnico de las condiciones requeridas por el Municipio de Pereira para el presente proceso de avalúos de bienes inmuebles que se pretendan vender, comprar, entregar en arrendamiento o adquirir en arriendo, y demás; se requieren las siguientes condiciones técnicas mínimas, a saber:

3.2.1. CONDICIONES TÉCNICAS:

REQUERIMIENTOS Y/O ESPECIFICACIONES TÉCNICASMÍNIMAS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO LAS CUALES DEBEN SER ACEPTADAS EN SU TOTALIDAD POR EL CONTRATISTA.

2.4.1.1 PARÁMETROS

1) En los informes de avalúo especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones, las mejoras, cultivos y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

Parámetros establecidos por el artículo 21 del Decreto 1420 de 1998 para determinar el valor comercial:

- La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble, suelo, mejora o cultivo objeto del mismo.

- La destinación económica del inmueble.
- Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

- Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

- La estratificación socioeconómica del bien

2) Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
2. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
4. Tipo de construcciones en la zona
5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
7. La estratificación socioeconómica del inmueble, suelo, mejora o cultivo

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
3. Las obras adicionales o complementarias existentes
4. La edad de los materiales
5. El estado de conservación física
6. La vida útil económica y técnica remanente
7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.
8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

c. Para los cultivos:

1. La variedad
2. La densidad del cultivo
3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
4. El estado fitosanitario
5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

d. Para las mejoras

Para establecer el valor de las mejoras se utiliza el MÉTODO DE COSTO REPOSICIÓN, el cual consiste en establecer el valor el costo de reconstrucción del predio para devolverlo a sus condiciones originales y/o mejores.

2.4.1.2 MÉTODOS:

El método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o el residual.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis por parte del IGAC y si este lo encuentra válido lo adoptará por resolución la cual será tenida en cuenta obligatoriamente, tanto en los aspectos conceptuales como en las aplicaciones que pueda tener su aplicación.

2.5 **ESPECIFICACIONES TÉCNICAS Y TÉRMINOS DE ENTREGA, ESPECIFICACIONES GENERALES DE LOS AVALÚOS COMERCIALES.**

1. Los avalúos que se solicitan son avalúos comerciales, y deberán ser de tipo corporativo.

1.1. **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 articulo 3 literal b.

1.2. El MUNICIPIO entregará al contratista la información correspondiente a los bienes inmuebles por grupos de acuerdo a su ubicación.

1.3. Los avalúos deberán sujetarse a los criterios contenidos en el artículo 1° del o

"Objetividad: Se basarán en criterios objetivos y datos comprobables, cuyas fuentes sean verificables y comprobables.
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 se revelarán.
Transparencia: Expresarán todas las limitaciones y posibles fuentes de error y revelarán todos los supuestos que se hayan tomado en cuenta.
Integridad y suficiencia: Los avalúos deben contener toda la información que permita a un tercero concluir el valor total del avalúo, sin necesidad de recurrir a fuentes externas al texto. Adicionalmente, debe ser posible verificar todos los cálculos que soporten el resultado final y los intermedios.
Independencia: Los avalúos deben ser realizados por personas que, directa o indirectamente carezcan de cualquier interés en el resultado del avalúo o en sus posibles utilizaciones, así como de cualquier vinculación con las partes que se afectarían. Los avaluadores no podrán tener, con los establecimientos de crédito, los deudores o acreedores, ninguna relación de subordinación, dependencia o parentesco, ni estar incursos en las causales de recusación a las que se refiere el artículo 72 de la Ley 550 de 1999, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses.
Profesionalidad: Los avalúos deben realizarse por personas inscritas para la especialidad respectiva, en la lista correspondiente o en el Registro Abierto de Avaluadores

1.4. Así mismo debe entregarse adjunto al avalúo, un informe detallando el procedimiento de valoración empleado para la elaboración de los mismos.

Si el resultado del valor final del avaluó es inferior al 10% o más con relación al último avalúo que repose en el MUNICIPIO o al valor reportado en los libros contables, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en la disminución del precio.

De igual manera, en el evento en que el avalúo del inmueble resulte igual o mayor al 10% respecto del último avalúo o al valor reportado en los libros contables del MUNICIPIO, el perito debe justificar las razones técnicas o jurídicas que incidieron en el aumento del mismo.

1.5. Teniendo en cuenta que la vigencia del avalúo es de (1) año contado a partir de la fecha de radicación en el MUNICIPIO, en el evento que se soliciten ajustes o aclaraciones a los avalúos, la vigencia contará a partir de la radicación o presentación de la correspondiente aclaración o ajuste en el MUNICIPIO en virtud de lo dispuesto por el artículo 19 del decreto 1420 de 1998.

1.6. El contratista debe realizar las correcciones o la verificación de inconsistencias encontradas durante el proceso de control de calidad que se realice al informe entregado, las cuales se podrán solicitar durante la revisión que adelante el MUNICIPIO de los informes de avalúo e incluso en cualquier momento siempre y cuando el avalúo se encuentre vigente. La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

1.7. Se deberá aplicar la metodología y normas técnicas vigentes para la práctica de avalúos, contenidas en los Decretos 1420 de 1998, 422 de 2000 y la Resolución 620 de 2008 del IGAC y ajustarse las normas que se expidan en la ejecución del contrato

1.8. Dentro del procedimiento para la elaboración del informe de avalúo y previo a la entrega del mismo, el contratista debe contar con un comité técnico conformado por un número mínimo de **3 expertos en el área de avalúos**, quienes revisarán y aprobarán los valores, el modelo de valoración y la metodología utilizada para el avalúo del inmueble según corresponda.

1.9. Las visitas a los bienes inmuebles por parte del contratista, se deben realizar dentro de los cuatro (4) días hábiles siguientes a la solicitud realizada por el MUNICIPIO ya sea por correo electrónico o por oficio.

1.10. El informe del avalúo debe ser entregado al MUNICIPIO dentro de los **diez (10) días hábiles siguientes** a la de la visita del inmueble. En el evento que se requiera visitar el inmueble más de una vez, el término se contara a partir de la última visita realizada.

1.11. En caso de encontrarse dificultades de acceso o ingreso a los inmuebles objeto de avalúo, dicha circunstancia deberá ser informada al MUNICIPIO, dentro de los tres(03) días siguientes a la evidencia de tal situación. El contratista debe proponer alternativas para lograr la efectiva realización de dicho avalúo siempre y cuando se adecuen a los requerimientos técnicos.

1.12. El contratista estará obligado a mantener absoluta reserva de la información que suministre el MUNICIPIO para los efectos contratados

1.13. Los productos entregados que no cumplan con las condiciones requeridas deberán ser modificados dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la devolución. Los gastos en que incurra el contratista por los ajustes en dicho documento, serán asumidos por éste y no por el Municipio de Pereira.

2.6 Especificaciones respecto de los peritos avaluadores:

2.6.1. Cada uno de los peritos expertos que participen en la elaboración de los avalúos solicitados al contratista, deben estar inscritos en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)** conforme los lineamientos establecidos en la Ley 1673 de 2013**,** para lo cual el representante legal del contratista deberá aportar al inicio del contrato, las certificaciones correspondientes que acrediten la inscripción, con una vigencia menor de 30 días calendario y deberán contar con certificación de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores

2.6.2. El avalúo debe ser practicado por peritos idóneos, cuya experticia corresponda a la elaboración de avalúo sobre bienes inmuebles urbanos y/o rurales.

2.1.3. El perito i) deberá contar con experiencia mínima de 3 años en la elaboración de avalúos comerciales sobre bienes inmuebles urbanos y rurales; ii) no haber sido sancionado penal, civil ni disciplinariamente de acuerdo con lo descrito por el artículo 9 de la ley 1673 de 20013; iv) no está inmerso en una *causal de inhabilidad, incompatibilidad, o conflicto de intereses."* v) en general estar inmerso en alguna situación que pudiera considerarse conflicto de interés.vi) Los avaluadores deberán contar con acreditación certificada como avaluadores en bienes inmuebles urbanos, rurales, especiales o intangibles especiales.

2.7. ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL INFORME DE AVALÚO

El avalúo deberá ser presentado por escrito y en medio magnético, en el idioma español, la fecha de elaboración del avalúo, la vigencia de este, los datos básicos de la empresa o compañía evaluadora, la normatividad aplicable a cada caso concreto, el registro fotográfico según la visita realizada. El informe debe estar firmado por el representante legal, por el perito avaluador y con el anexo del Acta del comité interno, por medio del cual se aprobó el informe.

4. INFORME DE AVALÚO DE BIEN URBANO

4.1. El Informe de avaluó comercial de bien Urbano debe contener como mínimo:

4.2. Información Básica o Información General.

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE URBANO

1.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**
1.1	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE
1.2	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN
2.	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
2.1	OBJETO DE LA VALUACIÓN
2.2	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
3.	**RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
4.	**IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
4.1	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
4.2	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR

PEREIRA
Gobierno de la Ciudad
CAPITAL DEL EJE

5. Version: 02	**BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR** Fecha de Vigencia: Marzo 14 de 2018
5.1	BASES DE LA VALUACIÓN
5.2	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
6.	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE.** -Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad (real,nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición. -Identificación del propietario. -Linderos, localización, dirección, nomenclatura y/o nombre del predio, tomados del título de propiedad. Se debe citar la fuente. -Título de adquisición, número de escritura, fecha y circulo notarial, matricula inmobiliaria y cedula catastral.
7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1	PAÍS DE UBICACIÓN
7.2	DEPARTAMENTO
7.3	MUNICIPIO DE UBICACIÓN
7.4	DIRECCIÓN DEL BIEN INMUEBLE
7.5	NOMBRE DEL BARRIO
7.6	NOMBRE DEL CONJUNTO O EDIFICIO
8.	**INFORMACIÓN DEL SECTOR**
8.1	LOCALIZACION
8.2	SERVICIOSPUBLICOS
8.3	USOSPREDOMINANTES
8.4	NORMATIVIDADURBANISTICA DEL SECTOR
8.5	**VIAS DE ACCESO**
8.5.1	ELEMENTOS
8.5.2	ESTADO DE CONSERVACION
8.6	AMOBLAMIENTOURBANO
8.7	ESTRATOSOCIOECONOMICO
8.8	LEGALIDAD DE LA URBANIZACION
8.9	TOPOGRAFIA
8.10	**SERVICIO DE TRANSPORTEPUBLICO**
8.10.1	TIPO DE TRANSPORTE
8.10.2	CUBRIMIENTO
8.10.3	FRECUENCIA
8.11	EDIFICACIONESIMPORTANTES DEL SECTOR
9.	**INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE**
9.1.1	TIPO DEL BIEN INMUEBLE
9.1.2	USO ACTUAL
9.1.3	UBICACION
9.1.4.	**TERRENO**
9.1.4.1	LINDEROS
9.1.4.2	TOPOGRAFIA
9.1.4.3	CERRAMIENTOS
9.1.4.4	FORMA
9.1.4.5	SUPERFICIE
9.1.4.6	REGLAMENTACIONUSOS DEL SUELO
9.1.5.	**CONSTRUCCION**
9.1.5.1	NUMERO DE PISOS
9.1.5.2	NUMERO DE SOTANOS

Sistema Integrado de Gestión

ALCALDIA DE PEREIRA

9.1.5.3	AREA CONSTRUIDA
9.1.5.4	VETUTEZ
9.1.5.5	ESTADO DE LA CONSTRUCCION
9.1.5.6	ESTADO DE CONSERVACION
9.1.5.7	ESTRUCTURA
9.1.5.8	FACHADA
9.1.5.9	CUBIERTA
9.1.5.10	DEPENDENCIAS
9.1.5.11	CONDICIONES DE ILUMINACION
9.1.5.12	CONDICIONES DE VENTILACION
9.1.5.13	ACABADOS
9.1.6.	**SERVICIOSPUBLICOSDOMICILIARIOS**
10. 10.	**CARACTERÍSTICAS DE LA AGRUPACIÓN O CONJUNTO (SI EL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACIÓN ESTÁ SOMETIDO A PROPIEDAD HORIZONTAL)**
10.1.	NUMERO DE EDIFICIOS
10.2	NUMERO DE UNIDADES
10.3	UBICACION DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION EN LA AGRUPACION
10.4	DOTACIONCOMUNAL
11.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**
11.1	MATRÍCULAINMOBILIARIA
11.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD ACTUALIZADA CON EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN
11.3	CÉDULA CATASTRAL
11.4	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
11.5	DOCUMENTOS CONSTITUCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL
11.6	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD BIEN INMUEBLE OBJETO DE VALUACION
12.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍAPRINCIPAL**
13.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN** -Instrucciones del encargo valuatorio. Descripción del alcance o extensión del trabajo de valuación de acuerdo con los lineamientos establecidos por el solicitante de este.
14.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
14.1	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
14.2	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
14.3	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
14.4	SEGURIDAD
14.5	PROBLEMÁTICASSOCIOECONÓMICAS
15.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS** -Corresponde a todos aquellos hechos, condiciones o situaciones especiales, inusuales o extraordinarias que afectan al objeto o el método de valuación.

16.	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**
16.1	METODOLOGÍA (S) VALUATORIA (S) EMPLEADA (S)
16.2	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)
16.3	MEMORIA(S) DE CÁLCULO(S)
16.4	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
16.5	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
16.6	CONCEPTO DE LA GARANTÍA
17.7	**VALUACIÓN**
17.7.1	DESCRIPCION DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO
17.7.2	CANTIDADES
17.7.3	VALORESUNITARIOS
17.7.4	VALOR RESULTADO DE LA VALUACION
18.	**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME** Cláusula que prohíbe la publicación de parte o latotalidad del informe de valuación, cualquier referencia al mismo, a las cifras de valuación, al nombre y afiliaciones profesionales del valuador sin el consentimiento escrito del mismo.
19.	**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO** - Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad - Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico - Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común, y universalmente aceptados. - Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones - Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro - Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole

	- Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácter de profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades - Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir - Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta - Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo - Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico - Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando - Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación - Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. - Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados
20.	**NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DELOS VALUADORES**
20.1	NOMBRE DELOS VALUADORES
20.2	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DELOS VALUADORES
20.3	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)

20.4	FIRMA DELOS VALUADORES
20.5	ANEXOS:MATERIAL FOTOGRÁFICO, DOCUMENTOS
20.6	BIBLIOGRAFIA

5. INFORME DE AVALÚO DE BIEN RURAL

5.1.El Informe de avaluó comercial de bien Rural debe contener como mínimo:

5.2.Información Básica o información general.

AVALÚO COMERCIAL INMUEBLE RURAL

1.	**IDENTIFICACIÓN DEL CLIENTE**

1.1.	NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL SOLICITANTE

1.2.	DOCUMENTO DE IDENTIFICACIÓN

PEREIRA Gobierno de la Ciudad CAPITAL DEL EJE

2.	**IDENTIFICACIÓN DEL USO QUE SE PRETENDE DAR A LA VALUACIÓN**
2.1.	OBJETO DE LA VALUACIÓN
2.2.	DESTINATARIO DE LA VALUACIÓN
3.	**RESPONSABILIDAD DEL VALUADOR**
4.	**IDENTIFICACIÓN DE LA FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN, INFORME Y APLICACIÓN DEL VALOR**
4.1.	FECHA DE VISITA O VERIFICACIÓN AL BIEN INMUEBLE
4.2.	FECHA DEL INFORME Y DE APLICACIÓN DEL VALOR
5.	**BASES DE LA VALUACIÓN, TIPO Y DEFINICIÓN DE VALOR**
5.1.	BASES DE LA VALUACIÓN
5.2.	DEFINICIÓN Y TIPO DE VALOR
6.	**IDENTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD O INTERESES QUE HAN DE VALORARSE** -Descripción de la naturaleza de los derechos de propiedad (real,nuda propiedad, posesión, entre otros) y título de adquisición. -Identificación del propietario. -Linderos, localización, dirección, nomenclatura y/o nombre del predio, tomados del título de propiedad. Se debe citar la fuente. -Título de adquisición, numero de escritura, fecha y circulo notarial, matricula inmobiliaria y cedula catastral.
7.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**
7.1.	**UBICACIÓN Y LOCALIZACIÓN** La ubicación y localización del bien inmueble debe comprender: -Identificación del país, departamento, municipio, corregimiento,vereda o asentamiento donde está localizado el bien inmueble objeto de valuación. -Nombre del predio, nomenclatura o dirección. -Para parcelaciones rurales o agrarias y bienes sometidos al régimen de propiedad horizontal, el nombre del conjunto o condominio en el que se ubica el inmueble objeto de valuación. Acceso. En el informe de describirse la forma concreta de acceder al bien inmueble y las señales particulares y especificas que permitan llegar al bien inmueble. -Plano IGAC. -Debe incluirse las coordenadas del acceso principal al bien inmueble, especificando la naturaleza (Marco Geocéntrico Nacional de Referencia (MAGNA-SIRGAS)) y el origen de las mismas (fuente).
7.2.	**CARACTERÍSTICAS DE LA REGIÓN** Características de la Región debe comprender: -Una adecuada delimitación del sector donde se encuentra ubicado el bien inmueble. -Una descripción detallada de la actividad económica y de producción predominante en el sector y análisis del proceso de comercialización de la producción. -Característicasocioeconómicas tales como: el estrato, el tipo y condiciones de tenencia de la tierra, situación de orden público, entre otros. -La infraestructura vial y de transporte, sus características técnicas e influencia (nacional, departamental, municipal), estado de conservación o estado actual, entre otras.

	-Distancia y tiempo de desplazamiento a los centros de consumo y acopio de insumos agrícolas. -La presencia de infraestructura dotacional: Escuelas, iglesias, centros de salud, entre otras. -La existencia o no y la calidad de los servicios públicos: acueducto (municipal o veredal), teléfono, energía eléctrica, alcantarillado, entre otras. -Las perspectivas de desarrollo y valorización, tales como proyectos y obras importantes, especialmente los contemplados dentro de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. -Caracterización física de la región en cuanto a relieve, condiciones ambientales entre otros. -Descripción de los recursos hídricos existentes y sus cualidades.
7.3.	**CARACTERÍSTICAS FÍSICAS GENERALES DEL BIEN INMUEBLE** Dentro de las característicasfísicas del predio que deben ser descritas se encuentran: -Frente sobre las vías. Ubicación Exacta. -Las cercas perimetrales e internas. -Las vías de acceso e internas. -La explotación económica actual del bien inmueble y si es agropecuario, las posibilidades de comercialización. -Análisis detallado de los recursos hídricos disponibles para el predio (ríos, nacederos, reservorios, pozos profundos, entre otros), en el caso que exista concesión de aguas debe dejarse constancia de ello en el informe. -Los servicios públicos con los que cuenta el bien inmueble y sus calidades. -Sistema de riego: aspersión, gravedad, goteo. -Si hace parte de un distrito de riego. -Otras característicasfísicas como (canalizaciones, puentes, comedores, entre otros)
7.4.	**CARACTERIZACIÓN DEL TERRENO** Debe contemplar los siguientes tópicos: -Área. -Forma geométrica y dimensiones. -El relieve y topografía. -Descripción de la vocación del suelo. -Conflictos de uso del suelo (uso permitido por la normatividad municipal, departamental y/o nacional frente al uso actual que se desarrolla en el bien inmueble). -Descripción de las condiciones favorables o desfavorables del terreno en relación con la región, vereda o municipio. -Descripción física, localización, tipo e impactos de las servidumbres existentes o previstas. -Otras restricciones físicas al aprovechamiento. -Descripciónfísica y localización de áreas de protección si existen (permanentes o transitorias)
7.5.	**CARACTERIZACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES Y MEJORAS**
7.5.1	**CONSTRUCCIONES**

	las construcciones y/o edificaciones existentes deben describirse técnica y detalladamente de acuerdo con los siguientes parámetros. -Tipo de edificación (casa,galpón, silo, establo, entre otros). -Número de pisos. -Áreasconstruidas. -Ubicación dentro del terreno. -Vetustez. -Acabados. -Estado de conservación. -Detalles constructivos relevantes. Destinación de las construcciones.
7.5.2	**CARACTERIZACIÓN DE LOS CULTIVOS Y/O PRODUCTOS VEGETALES** La descripción de los cultivos objeto de valuación debe comprender como mínimo: -Clase de cultivo y especie. -Estado vegetativo y estado actual de desarrollo. -Estado fitosanitario(infecciones, plagas, entre otros). -Adaptación a la región, considerando el riesgo de ocurrencia de fenómenosclimáticos. -Nivel tecnológico del cultivo. -Productividad esperada y riesgos de comercialización. Condiciones legales de los cultivos. Se recomienda que la caracterización de los bienes inmuebles sea complementada con la presentación de cartografía, diseños, fotografías, imágenes de satélite y otros documentos que aclaren y apoyen aspectos relevantes como la situación del respectivo uso.
7.6.	**CONDICIONES AGROLÓGICAS**
8.	**NORMATIVIDAD MUNICIPAL**
9.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS**
9.1.	MATRÍCULA INMOBILIARIA
9.2	ESCRITURA DE PROPIEDAD
9.3	CÉDULA CATASTRAL
9.5.	LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN
9.6	MARCO LEGAL DE LA VALUACIÓN
9.7	INFORMACIÓN JURÍDICA
10.	**IDENTIFICACIÓN DE LAS CLASES DE BIENES INMUEBLES INCLUIDAS EN LA VALUACIÓN DISTINTA A LA CATEGORÍA PRINCIPAL**
11.	**DESCRIPCIÓN DEL ALCANCE DEL TRABAJO DE LA VALUACIÓN**
12.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS Y CONDICIONES RESTRICTIVAS**
12.1.	PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y SUELOS
12.2.	IMPACTO AMBIENTAL Y CONDICIONES DE SALUBRIDAD
12.3.	SERVIDUMBRES, CESIONES Y AFECTACIONES VIALES
12.4.	SEGURIDAD
12.5.	PROBLEMÁTICAS SOCIOECONÓMICAS
13.	**DESCRIPCIÓN DE LAS HIPÓTESIS ESPECIALES, INUSUALES O EXTRAORDINARIAS**

14.	**DESCRIPCIÓN DE LA INFORMACIÓN Y DATOS EXAMINADOS DEL ANÁLISIS DE MERCADO, DE LOS MÉTODOS SEGUIDOS Y ARGUMENTACIÓN QUE RESPALDA LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y RESULTADOS**
14.1.	METODOLOGÍA(S) VALUATORIA(S) EMPLEADA(S)
14.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA(S) METODOLOGÍA(S)
14.3.	MEMORIAS DE CÁLCULO
14.4.	COMPORTAMIENTO DE LA OFERTA Y LA DEMANDA
14.5.	PERSPECTIVAS DE VALORIZACIÓN
14.6.	CONCEPTO DE LA GARANTÍA
14.7	**VALUACIÓN**
14.7.1	**DESCRIPCIÓN DE LOS COMPONENTES DEL BIEN VALUADO**
14.7.2	CANTIDADES
14.8.3	VALORES UNITARIOS
14.8.4	VALOR RESULTADO DE LA VALUACIÓN
15.	**CLÁUSULA DE PROHIBICIÓN DE PUBLICACIÓN DEL INFORME**
16.	**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO** - Certifico que las descripciones de hechos presentadas en el presente informe son correctas hasta donde el avaluador alcanza a conocer. El informe se basa en la buena fe del solicitante y de las personas que por su conducto han suministrado documentos e información que sirvieron de base para la formulación del concepto final sobre el valor comercial de la propiedad - Certifico que el avaluador no ha exagerado ni omitido conscientemente ningún factor importante que pueda influir en el resultado del Informe Técnico - Certifico que el Informe Técnico de Avalúo es producto de métodos esencialmente objetivos, científicos y común, y universalmente aceptados. - Certifico que el avaluador no ha sido influido por ninguna intención o sentimiento personal que pudiese alterar en lo más mínimo los procedimientos, metodología, levantamiento de datos, convicciones, criterios, consideraciones especiales y conclusiones - Certifico que el avaluador no tiene ningún interés, directo o indirecto con el bien avaluado, ni presente ni futuro - Certifico que al avaluador no le liga, con el cliente ni con el propietario del bien, lazos familiares ni de ninguna índole - Certifico que el avaluador ha sido contratado para la realización del Informe Técnico, únicamente en su carácterde profesional competente y consciente de sus deberes y responsabilidades

	- Certifico que el avaluador no ha condicionado sus honorarios profesionales a la determinación de un Valor Predeterminado, o un Valor dirigido a que se favorezca la causa de una de las partes, o a obtener un resultado condicionado a un acontecimiento subsiguiente que pueda ocurrir - Certifico que la valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética y normas de conducta - Certifico que el avaluador ha inspeccionado personalmente el bien objeto del Informe de Avalúo - Certifico que el avaluador no ha recibido asistencia profesional significativa en la elaboración del Informe Técnico - Certifico que tengo experiencia en el mercado local y la tipología de bienes que se está valorando - Certifico que en ningún caso podrá entenderse que el avaluador pueda garantizar que el avalúo cumpla o satisfaga las expectativas, propósitos u objetivos del propietario o solicitante del mismo, para efectos de negociación - Es importante hacer énfasis en la diferencia que pueda existir entre las cifras del avalúo efectuado y el valor de una eventual negociación, porque a pesar de que el estudio conduce al valor objetivo del inmueble, en el valor de negociación interfieren múltiples factores subjetivos y circunstancias imposibles de prever, tales como la habilidad de los negociadores, los plazos concedidos para el pago, la tasa de interés, la urgencia económica del vendedor, el deseo o antojo del comprador, la destinación o uso que éste le vaya a dar entre otros, todos los cuales sumados distorsionan a veces hacia arriba o hacia abajo el valor de los inmuebles. - Certifico que el presente avalúo tiene vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, siempre y cuando no se presenten circunstancias o cambios inesperados de índole jurídica, técnica, económica o normativa que afecten o modifiquen los criterios analizados.
17.	**NOMBRE, CUALIFICACIÓN PROFESIONAL Y FIRMA DELOS VALUADORES**
17.1.	NOMBRE DE LOS VALUADORES
17.2.	REGISTRO DE ACREDITACIÓN PÚBLICA O PRIVADA DE LOS VALUADORES
17.3.	DECLARACIÓN DE NO VINCULACIÓN CON EL SOLICITANTE DE LA VALUACIÓN (CARÁCTER DE INDEPENDENCIA)
17.4.	FIRMA DE LOS VALUADORES
18.	**ANEXOS:MATERIAL FOTOGRÁFICO, DOCUMENTOS**

5.3.ESTUDIOFOTOGRÁFICO

Debe anexarse un estudio fotográfico físico (impresas a color) y digital sin editarpor cada inmueble con las siguientes características:

- Perspectivas: (i) Frente, (ii) Lateral, (iii) Interior.
- Formato: JPEG
- Tamaño Mínimo: 1024 x 768 pixeles
- Resolución Horizontal y Vertical Mínimo: 96 DPI
- Cámara Mínimo de 8 Megapíxeles
- Cada fotografía debe indicar el nombre del lugar dentro del inmueble, así mismo debe indicar la perspectiva.

Agregar las adicionales que consideren pertinentes.

El nombre de la carpeta debe ser de la siguiente forma: **NOMBRE DEL MUNICIPIO, DIRECCIÓN Y MATRÍCULA**

3 VALOR Y FORMA DE PAGO

El valor estimado del contrato esta soportado en el presupuesto disponible para el año 2020, con el que contarála Administración Municipal para este fin, el cual es de hasta**CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE ($100.000.000),** representado en Certificado de Disponibilidad Presupuestal expedido por la Secretaría de Hacienda, que el Municipio de Pereira pagará de la siguiente manera:

El Municipio de Pereira pagará de la siguiente manera: La forma de pago es el valor a reconocer por actas parciales, de acuerdo con la entrega de avalúos, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato y hasta agotar el monto del registro presupuestal expedido, conforme a la los valores de la oferta adjudicada.

No. CDP	FECHA EXPEDICIÓN	RUBRO	CENTRO DE COSTOS	FONDO
3115	05/06/2020	122037	1106	101

Para determinar la forma de pago, de la contratación que se pretende celebrar, se analizó el histórico de contratación de la entidad y del sector público con similar objeto, donde se evidenció que, se obtienen mejores resultados respecto al control, oportunidad y calidad en la prestación del servicio; pactar una remuneración mensual, conforme al avance de los avalúos realizados en el periodo, facilitando el control y seguimiento por parte del supervisor en la misma unidad de tiempo, por ello la forma de pago es el valor a reconocer por actas parciales, de acuerdo con la entrega de avalúos, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato y hasta agotar el monto del registro presupuestal expedido, conforme a la los valores de la oferta adjudicada.

El valor estimado del contrato está soportado en el presupuesto disponible que tiene la Administración Municipal y en un sondeo de mercado en la región, se solicitaron las respectivas cotizaciones del mercado local y se analizaron los diferentes procesos adelantados por la administración municipal en años anteriores.

NOTA: El personal de la Secretaría y el Secretario de despacho, verificaron rigurosamente tanto los precios establecidos para el presente análisis como los objetos sociales y actividades económicas de las personas naturales o jurídicas a las cuales se les solicita información referente a la justificación del valor del contrato.

3.1 CRONOGRAMA DE PAGO (PAC):

Certificado de disponibilidad Presupuestal					
Mes 8	20.000.000	Mes 9	20.000.000	Mes 8	20.000.000
Mes 11	20.000.000	Mes 12	20.000.000		

3.2 VALOR ANTICIPO: No habrá entrega de anticipo.

3.3 IMPUTACIÓN PRESUPUESTAL:

Para satisfacer las necesidades del Municipio de Pereira, entre otras, la descrita en el presente documento, se contará con los recursos económicos dispuestos en el Presupuesto General de Rentas y Gastos de la entidad, imputables al siguiente certificado de Disponibilidad Presupuestal, expedidos por la Secretaria de Hacienda:

No. CDP	FECHA EXPEDICIÓN	RUBRO	CENTRO DE COSTOS	FONDO
3115	05/06/2020	122037	1106	101

3.4 FORMA EN QUE SE CALCULÓ EL PRESUPUESTO.

Se utilizó la metodología de análisis de precios del mercado, utilizando el promedio de **2** cotizaciones que fueron las que se recibieron por parte de actores del mercado de valuadores.

De las cotizaciones solicitadas, las empresas Lonjicafe y Sociedad Colombiana de avaluadores, enviaron a la Administración Municipal sus respectivas cotizaciones, con las que se procedió a determinar el valor unitario cotizado promedio de mercado (IVA No Incluido), para los avalúos según los rangos establecidos:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TECNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCION GENERAL Y RANGO EN M2	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA LONJICAFE	VALOR UNITARIO ANTES DE IVA SOCIEDAD COLOMBIANA DE AVALUADORES	VALOR PROMEDIO UNITARIO COTIZADO ANTES DE IVA
1	Avaluó Comercial	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 0 m 2 a 100M2	500.000	400.000	450.000
2		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 101 m 2 a 500 m²	1.500.000	600.000	1.050.000
3		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 501 m 2 en adelante	2.000.000	2.500.000	2.250.000
4		Bienes Inmuebles Rurales fácil acceso	Por predio	2.200.000	3.500.000	2.850.000
5		Bienes Inmuebles Rurales difícil acceso	Por Predio	2.500.000	4.500.000	3.500.000

Fuente: Cotizaciones y elaboración propia.

Cabe resaltar que las cotizaciones fueron allegadas a la Administración Municipal en los últimos días del mes de junio de 2020, y que su contexto económico obedece totalmente al actual vivido en nuestro país a causa de la pandemia declarada por la Organización Mundial de la Salud, en razón al brote del nuevo coronavirus COVID-19 y los diferentes Decretos del Gobierno Nacional declarando el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional, a través de un aislamiento preventivo obligatorio, entre otros y que por tal motivo las empresas se comprometen a trabajar bajo los parámetros de seguridad exigidos por la ley para los valuadores asignados para el desarrollo idóneo del contrato.

4 FUNDAMENTOS DEL PROCESO DE SELECCIÓN - DIRECCIONES Y CORRESPONDENCIA

4.1 Dirección Portal Único de Contratación www.colombiacompra.gov.co

4.2 DIRECCIONES OFICIALES Y LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

4.3 DIRECCIONES OFICIALES

Dirección Página Web:www.pereira.gov.co.
Correo electrónico: contratacionhacienda@pereira.gov.co

LUGAR DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

Mediante Portal Único de Contratación – SECOP II.

***EL RECIBO DE LAS PROPUESTAS Y LA DILIGENCIA DE CIERRE SE REALIZARÁN ÚNICAMENTE MEDIANTE LA PLATAFORMA SECOP II.**

*El Municipio de Pereira no se hace responsable por comunicaciones o Propuestas enviadas por correo electrónico, fax, radicadas en el archivo de la entidad, dirigidas o entregadas en físico en alguna dependencia y el interesado y/o proponente no tendrá derecho a reclamo posterior si llegare a ocurrir, ya que las propuestas que no sean presentadas por la plataforma SECOP II, no serán tenidas en cuenta.

4.4 RÉGIMEN JURÍDICO Y FUNDAMENTOS DE LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2º numeral 2 literal b) de la Ley 1150 del 2007, y en concordancia con el artículo 2.2.1.1.2.1.1. y 2.2.1.2.1.2.20. del Decreto 1082 del 2015; la modalidad que corresponde para la presente contratación es la SELECCIÓN ABREVIADA y el procedimiento a aplicar la MENOR CUANTÍA.

La modalidad de selección y el contrato a suscribir estará sometido a la legislación y jurisdicción colombiana y se rige por las normas de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011, Decreto 019 de 2012 “Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública” y Decreto 1082 de 2015; así como por las demás que la complementen, modifiquen o reglamenten y por las normas civiles y comerciales que regulen o lleguen a regular el objeto de la presente contratación.

TIPO DE CONTRATO: Prestación de Servicios.

NOTA: En virtud del artículo 2.2.1.2.4.2.4 del Decreto 1082 de 2015, las Entidades Estatales deben limitar a las Mipyme nacionales con mínimo un año de existencia, la convocatoria del Proceso de Contratación para las modalidades de licitación pública, selección abreviada y concurso de méritos, cuando:
1. El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares (US $125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo; y 2. La Entidad Estatal haya recibido solicitudes de por lo menos tres Mipymes nacionales para limitar la convocatoria a Mipymes nacionales. La Entidad Estatal debe recibir estas solicitudes por lo menos un día hábil antes de la Apertura del Proceso de Contratación.

En atención a la cuantía del proceso de selección que se pretende adelantar, se genera uno de los parámetros exigidos para la limitación del proceso a Mipyme, dado que el valor presupuestado no supera el valor (US $125.000

4.4.1 PERFIL DEL CONTRATISTA: Persona jurídica, cuyo objeto social esté relacionado con el objeto a contratar, y que tenga establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana Pereira – Dosquebradas – La Virginia.

4.4.2 PLAZO: El plazo de ejecución del presente contrato se estima a partir de la suscripción del acta de inicio, sin exceder el 31 de diciembre de 2020 y/o hasta agotar el presupuesto oficial asignado, lo que suceda primero.

4.4.3 LUGAR DE PRESTACIÓN DEL SERVICIO: El servicio se prestará en la zona urbana y rural del Municipio de Pereira y en el caso de requerirse a nivel nacional.

4.4.4 FORMA DE PAGO: El Municipio de Pereira pagará de la siguiente manera:

La forma de pago es el valor a reconocer por actas parciales, de acuerdo con la entrega de avalúos, previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato y hasta agotar el monto del registro presupuestal expedido, conforme a la los valores de la oferta adjudicada. NO HABRÁ ENTREGA DE ANTICIPO.

4.4.5 SUPERVISIÓN: La supervisión del contrato celebrado con ocasión al presente proceso de selección será ejercida por quienes designe el Secretario de Hacienda.

El Supervisor está autorizado para impartir instrucciones al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste se encuentra obligado a acatarlas. Todas las comunicaciones o instrucciones destinadas al contratista serán expedidas o ratificadas por escrito y formaran parte de los documentos del contrato.

El supervisor cumplirá con las responsabilidades previstas en el artículo 51 de la Ley 80 de 1993, artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011, y lo dispuesto en el Decreto 1461 de 2010 Manual de Interventoría del Municipio de Pereira.

Obligaciones del supervisor

a) Elaborar la certificación de cumplimiento y/o recibo a satisfacción del objeto contractual, con elf in de proceder al pago correspondiente.
b) Verificar, almomento de certificar ,el cumplimiento del objeto contractual, el cumplimiento por parte del contratista de sus obligaciones con los sistemas de salud y pensión, y demás aportes de seguridad social en Colombia.
c) Impulsar el trámite del pago a favor del contratista en los términos establecidos para tales efectos.
d) Informar oportunamente sobre cualquier irregularidad o incumplimiento que se presente en la ejecución delcontrato.
e) Solicitar oportunamente las adiciones o modificaciones al contrato cuando sea procedente.
f) Las demás que por su naturaleza y esencia sean necesarias para el buen desarrollo del contrato.

El Supervisor está autorizado para impartir instrucciones al contratista sobre asuntos de su responsabilidad y éste se encuentra obligado a acatarlas. Todas las comunicaciones o instrucciones destinadas al contratista serán expedidas o ratificadas por escrito y formarán parte de los documentos del contrato.

4.5 TÉRMINOS DEL PROCESO

4.5.1 AVISO DE CONVOCATORIA

En cumplimiento de los artículo 2.2.1.1.2.1.2 del Decreto 1082 de 2015, el aviso de convocatoria será publicado de acuerdo al cronograma establecido al comienzo del presente documento, en el portal único de contratación, www.colombiacompra.gov.coy en la página web del Municipio de Pereira www.pereira.gov.co, y estará disponible en la carrera 7ª Nº 18-55 piso 5º, Palacio Municipal - Secretaría de Hacienda.

4.5.2 PUBLICACIÓN DEL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.7.1 del Decreto 1082 de 2015, el proyecto de pliego de condiciones fue publicado de acuerdo al cronograma establecido en la plataforma Secop II.

4.5.3 PRESENTACIÓN, RECEPCIÓN Y RESPUESTA DE OBSERVACIONES AL PROYECTO DE PLIEGO DE CONDICIONES

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.2.1.4 de Decreto 1082 de 2015, los proponentes interesados en el presente proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía, presentaran observaciones al proyecto de pliego de condiciones **en el periodo de tiempo estipulado en el cronograma**. Las respuestas por parte de la entidad ante dichas observaciones, serán publicadas en el portal único de contratación pública “SECOP II” en la página WEB www.colombiacompra.gov.co.

4.5.4 APERTURA DE LA SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.1.5 del Decreto 1082 de 2015, el acto administrativo que ordena la apertura del presente proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía, será emitido de acuerdo al cronograma del presente proceso y publicado en el portal único de contratación, www.colombiacompra.gov.co.

4.5.5 PUBLICACIÓN DE PLIEGOS DEFINITIVOS

Para el presente proceso, los pliegos definitivos serán publicados en el portal único de contratación, www.colombiacompra.gov.co, de acuerdo al cronograma establecido en la plataforma Secop II.

4.5.6 TÉRMINOS PARA PUBLICACIÓN DE ADENDAS

En aplicación de lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.1 del Decreto 1082 de 2015, se establece como plazo para la expedición de adendas que modifiquen las condiciones del pliego definitivo, las fechas determinadas en el cronograma del proceso

4.5.7 CIERRE DEL PROCESO Y APERTURA DE PROPUESTAS

El cierre del proceso de contratación y la apertura de las propuestas se harán en la fecha y hora fijada en el cronograma dispuesto en el presente pliego de acuerdo a lo establecido en la plataforma SECOP II.

Acto seguido se realizará el siguiente procedimiento:

- **REVISIÓN DE DOCUMENTOS ESENCIALES:**

Conforme a lo establecido en el numeral 2.2.1.1.1.6.2 del decreto 1082 del 2015 y numeral 1° del art. 5 de la ley 1150 de 2007, el Municipio de Pereira, requiere que los proponentes presenten al momento del cierre del proceso determinado en el cronograma del mismo, los documentos que sirvan para verificar su capacidad jurídica, las condiciones de experiencia, la capacidad financiera y la capacidad

organizacional, los cuales serán objeto de verificación como requisitos habilitantes y no otorgarán puntaje, para permitir la participación en el presente proceso de selección, así:

a) Carta de presentación de la propuesta, firmada por el representante legal de la firma. **(ANEXO A)**.
b) Certificado expedido por la Cámara de Comercio que da cuenta de la inscripción del proponente en el **REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES** conforme a la totalidad de las exigencias contenidas en el Decreto 1082 del 2015, en concordancia con el artículo 221 del Decreto 019 de 2012, el cual debe estar vigente para la fecha del cierre de la presente Selección abreviada de Menor Cuantía y puede adquirir firmeza después del cierre del proceso, dentro del término de traslado del informe y antes de la adjudicación.
c) Certificado de Existencia y Representación Legal si el participante es persona jurídica, con fecha de expedición no superior a 30 días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso, en el cual deberán estar claramente expresadas las facultades del representante legal.
d) Registro Mercantil, cuando se trate de persona natural con fecha de expedición no superior a 30 días anteriores a la fecha de cierre del proceso y cuya actividad sea coherente con el objeto a contratar.
e) Registro Único Tributario (RUT).
f) Carta de autorización de la Junta Directiva al Gerente, cuando el valor de la propuesta supere las autorizaciones que este tiene según los estatutos de la sociedad. Las limitaciones a las facultades del Gerente deberán estar claramente expresadas en el certificado que expida la Cámara de Comercio
g) Formato Único de Hoja de vida de la función pública para persona jurídica o persona natural, según sea el caso.
h) Documento de constitución de consorcio o unión temporal en el evento que se presente bajo una de estas modalidades. **(FORMATO 1 o 2)**
i) Fotocopia cédula de ciudadanía del Proponente. (Si es persona jurídica fotocopia de la cedula del Representante Legal de la empresa).
j) Certificación que acredite que se encuentra al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, así como los propios del Sena, ICBF y Cajas de Compensación Familiar de los últimos seis (6) meses. (Artículo 23 Ley 1150/2007), firmado por el Revisor Fiscal o Contador (quien debe adjuntar fotocopia de la cédula, tarjeta profesional y certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Junta Central de Contadores Públicos) o el Representante Legal según sea el caso.
k) Garantía de Seriedad de la propuesta.
l) Soportes de relación laboral, del personal disponible vinculado mediante contrato laboral o de prestación de servicios como mínimo durante los últimos tres (3) meses antes del cierre del proceso para la prestación del servicio, demostrado mediante fotocopia del contrato, planilla de seguridad social y fotocopia de cedula de ciudadanía.
m) Compromiso anticorrupción (ANEXO B).

Igualmente, deben presentar los siguientes documentos que serán objeto de evaluación:

a) Propuesta económica.

Nota 1: En el evento que la entidad municipal advierta inconsistencias en cualquier documento que haga parte de la propuesta, o por información de un tercero, la entidad previa verificación y documento probatorio de dicha circunstancia rechazará

la propuesta y dará traslado a las autoridades competentes esto sin perjuicio de las sanciones contractuales a que haya lugar.

4.5.8 EVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS

La entidad evaluará las propuestas los días establecidos en el cronograma del proceso, bajo criterios técnicos y económicos, por lo cual el Municipio de Pereira podrá solicitar a los proponentes las aclaraciones que considere convenientes, actuación que no contraviene a las demás disposiciones señaladas en este pliego de condiciones generales, de acuerdo al siguiente procedimiento:

- **REVISIÓN DE LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE PARTICIPACIÓN**: Se revisará a cada una de las propuestas todos los requisitos exigidos en el pliego de condiciones.

- **REVISIÓN DE LA PROPUESTA TÉCNICA Y ECONÓMICA**: Se realizará la revisión de la propuesta técnica y económica, con el fin de verificar el cumplimiento de los requerimientos de la Entidad.

  LA ENTIDAD no corregirá las operaciones hechas por el proponente; solo las cotejará para corroborar el valor del costo total y de esta comparación, sólo aceptará una discrepancia de cincuenta pesos por millón (+/- 50/1.000.000) por exceso o por defecto, y en el evento que se determine necesario se realizaran las correcciones aritméticas que haya lugar, entre el valor del costo total propuesto y aquel verificado por LA ENTIDAD. A continuación, si el valor de la propuesta se encuentra fuera de este rango no será susceptible de evaluación, y la oferta se rechaza.

- **APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE EVALUACIÓN**: A las propuestas hábiles, es decir, aquellas que cumplan con los requisitos esenciales de participación se les aplicarán los criterios de evaluación previstos en el presente pliego de condiciones, para obtener el orden de elegibilidad correspondiente.

Nota: El Municipio de Pereira se reserva el derecho de verificar la información contenida en estos documentos cuando lo considere necesario. Así como el de verificar personalmente las instalaciones o sede de la empresa proponente, con el fin de constatar la veracidad de los documentos entregados.

- **CONFIDENCIALIDAD DEL PROCESO**

  La información relativa al análisis, aclaración, evaluación y comparación de las propuestas y las recomendaciones para la adjudicación del contrato no podrán ser reveladas a los concursantes ni a otra persona que no participe en dicho proceso, salvo lo relacionado al traslado del informe de evaluación de ofertas que se hará a través de la publicación en el Portal Único de Contratación www.colombiacompra.gov.co.

  Cuando se compruebe cualquier intento de un Proponente de enterarse indebidamente de las evaluaciones o de ejercer alguna influencia en el proceso de evaluación de las ofertas o en la decisión sobre la adjudicación por parte de la entidad contratante, dará lugar al rechazo de la oferta de ese Proponente.

4.5.9 ADJUDICACIÓN CON OFERTA ÚNICA

De acuerdo a lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.6 del Decreto 1082 de 2015, cuando solo se haya presentado una oferta siempre que cumpla con los requisitos habilitantes exigidos y satisfaga los requisitos de los pliegos de condiciones, sin perjuicio de las disposiciones especiales establecidas en la Ley y el presente decreto. El proceso continuará con este único proponente y podrá adjudicársele el contrato si su oferta fuere favorable para el MUNICIPIO DE PEREIRA.

4.5.10 TRASLADO EVALUACIÓN.

El informe de evaluación permanecerá por un término de **TRES (3) DÍAS HÁBILES**, en el portal único de contrataciónwww.colombiacompra.gov.co.

Los proponentes podrán durante este término, formular objeciones al informe de evaluación, las cuales serán resueltas por el delegado del alcalde o el Secretario de Hacienda, en el acto de adjudicación. En ejercicio de esta facultad los oferentes no podrán complementar, adicionar, modificar o mejorar sus propuestas.

4.5.11 ADJUDICACIÓN DEL PROCESO

La presente Selección Abreviada de Menor Cuantíase adjudicará mediante Resolución Motivada, proferida por el Representante Legal del Municipio o su Delegado.

El Acto de Adjudicación es irrevocable y obliga al Municipio y al Adjudicatario.

Notificada la adjudicación del contrato, el Representante Legal o Delegado del Proponente favorecido deberá presentarse a suscribir el mismo.

Si el Adjudicatario no suscribe el Contrato dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de la citación escrita realizada por la Secretaría de Hacienda, para la firma del mismo, quedará a favor del Municipio, en calidad de sanción, el valor del depósito o garantía constituidos para responder por la seriedad de la propuesta, sin menoscabo de las acciones y sanciones legales correspondientes.

En este evento, el Municipio, mediante acto administrativo debidamente motivado, podrá adjudicar el contrato, al proponente calificado en el lugar siguiente.

4.5.12 PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN DEL CONTRATO

Una vez suscrito el contrato, EL CONTRATISTA dispondrá de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles para perfeccionar y legalizar el contrato, para lo cual deberá remitir al Municipio una garantía única de cumplimiento, con el correspondiente recibo o constancia de pago y el protocolo general de bioseguridad para mitigar, controlar y realizar el adecuado manejo de la pandemia del Covid-19 en las zonas de influencia donde se realizarán los avalúos y el mismo debe estar articulado con los Sistemas de Seguridad y Salud en el Trabajo. Estas medidas corresponden a las acciones que deben ser adoptadas por el personal administrativo y operativo (trabajo de campo), que sean necesarios para la ejecución del objeto del presente contrato

4.6. REGLAS OBJETIVAS DEL PROCESO

4.6.1 REQUISITOS MÍNIMOS DE PARTICIPACIÓN:

Los aspirantes a participar en el presente proceso de contratación, deben cumplir con los siguientes requisitos:

CAPACIDAD PARA CONTRATAR:

Para acreditar la capacidad para contratar, el proponente deberá suministrar copia de los siguientes documentos junto con la correspondiente Carta de Presentación de la Propuesta, los cuales deberán contar con una fecha de expedición no superior 30 días. Dichos documentos serán revisados de forma detallada por los profesionales de la Alcaldía, con el fin de verificar el cumplimiento de los Requisitos habilitantes exigidos de conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.6.2 del decreto 1082 del 2015:

En el presente proceso podrán participar todas las personas jurídicas que tengan sede en el Área Metropolitana. Pereira – Dosquebradas – La Virginia, individualmente o en Consorcio, Unión Temporal o cualquier otra forma asociativa, consideradas legalmente capaces en las disposiciones vigentes, que no se encuentren incursas en ninguna causal de inhabilidad e incompatibilidad y cuya actividad comercial u objeto social según el caso, se relacione con el objeto a contratar, cumpliendo con los requisitos exigidos en el presente proceso de contratacióny que cuenten con un punto de atención en el Área Metropolitana Pereira – Dosquebradas – La Virginia.

- Cuando se trate de personas jurídicas, deberá anexar el certificado de existencia y representación legal expedido por la entidad competente, con fecha de expedición con anterioridad no superior a treinta (30) días calendario a la fecha de cierre de la convocatoria, en donde se pueda verificar que su objeto social esté relacionado con el objeto del presente proceso. Si el representante legal no está facultado para participar en el proceso de contratación o para suscribir el respectivo contrato, deberá presentar acta de autorización de la junta Directiva, así como certificación de la relación de los miembros de la junta directiva con su cedula correspondiente firmada por el contador o el revisor fiscal.

- De conformidad con el artículo 2.2.1.1.1.5.1 del decreto 1082 del 2015 se solicita certificado DEL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES (RUP). Lo anterior con el fin de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos por el Decreto 1082 del 2015, en lo relacionado con la capacidad jurídica y Financiera, de conformidad con los indicadores financieros exigidos dentro del presente proceso de contratación.

- Si se trata de persona natural, el proponente deberá presentar el registro mercantil, con fecha de expedición no superior a 30 días calendario al cierre del proceso y cuya actividad sea coherente con el objeto a contratar.

- Cuando el proponente sea una Unión Temporal o Consorcio, deberá presentar el documento de Constitución debidamente firmado por sus integrantes, el que deberá cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 7° de la ley 80 de 1993, a saber:

  a) Expresar si la participación es a título de consorcio o de unión temporal. Si se trata de unión temporal, sus miembros deberán señalar los términos y extensión (actividades y porcentajes) de su participación en la propuesta y en su ejecución, los cuales no podrán ser modificados sin el consentimiento previo y escrito del Municipio de Pereira. La omisión de este señalamiento hará que el

Municipio de Pereira tome la propuesta como presentada por un consorcio.

b) Expresar que la duración del consorcio o de la unión temporal, será por el tiempo comprendido entre la presentación de la propuesta y la liquidación del contrato (incluyendo la prolongación de sus efectos), en caso de resultar favorecidos con la adjudicación.

c) Cada uno de los integrantes de la Unión Temporal o Consorcio deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Presentar el registro único de proponentes expedido por la Cámara de Comercio con la clasificación exigida por la entidad.
- Actividad u objeto social, según el caso, que sea relacione con el objeto de la presente convocatoria.
- Acreditar el pago de los aportes de sus empleados, a los sistemas de salud, pensiones, riesgos profesionales, aportes a Caja de Compensación Familiar, ICBF y SENA, de los últimos seis (6) meses.

NOTA 1: Cuando la propuesta sea efectuada por un proponente de estructura plural, la no presentación del documento de constitución de consorcio de forma simultáneacon la oferta será causal de rechazo. El documento deberá venir acompañado de aquellos otros que acrediten que quienes lo suscriben o subsanen, tienen la representación y capacidad necesaria para dicha constitución y para adquirir las obligaciones solidarias derivadas de la presentación de la propuesta y del contrato resultante.

NOTA 2: Se informa que las Direcciones aportadas como domicilio social del proponente podrán ser objeto de verificación por parte de la Secretaría de Hacienda, para lo cual se presentará la autorización correspondiente, lo anterior con el fin de evitar realizar contratos con Sociedades sin Sede o Sociedades de Papel.

NOTA 3: Si los documentos aportados por el Proponente para acreditar su capacidad ya sea jurídica, financiera, técnica u organizacional, generan dudas para la administración de su veracidad, la entidad será competente para determinar si el documento será considerado un documento subsanable de conformidad con el decreto 1082 del 2015 y de acuerdo con la circular externa única de Colombia Compra Eficiente.

4.6.1.1 INFORMACIÓN OBJETO DE PRUEBA MEDIANTE LA CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR LA CÁMARA DE COMERCIO.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6º de la Ley 1150 de 2007 modificado por el art. 221 del decreto 019 de 2012 y el Decreto 1082 de 2015, la certificación de inscripción en el Registro Único de Proponentes expedida por la Cámara de Comercio es plena prueba de la calificación y clasificación del proponente y de los requisitos habilitantes que en ella constan, según lo dispuesto en las citadas normas.
El proponente deberá presentar con su propuesta el Certificado de Inscripción, y clasificación en el Registro Único de Proponentes (RUP) de la Cámara de Comercio. La Inscripción debe estar vigente para la fecha del cierre de la presente Selección abreviada de Menor Cuantía y puede adquirir firmeza después del cierre del proceso, dentro del término de traslado del informe y antes de la adjudicación. La fecha de expedición del certificado no podrá ser superior a treinta (30) días calendario al cierre del proceso.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1.1.5.6 Decreto 1082 de 2015, el servicio que pretende contratar la Entidad, está contenido en la siguiente clasificación:

Para participar en el presente proceso de selección, los proponentes deben acreditar su registro de inscripción y calificación de acuerdo con la clasificación de Bienes y Servicios Código UNSPSC. F 801318:

GRUPO (F) - SERVICIOS
SEGMENTO (80) - SERVICIOS DE GESTIÓN, SERVICIOS PROFESIONALES DE EMPRESAS Y SERVICIOS ADMINISTRATIVOS
FAMILIA (13) - SERVICIOS INMOBILIARIOS
CLASE (18)-SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA

4.6.1.2 CARTA REMISORIA – PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA (ANEXO A)

La carta de presentación de la propuesta tiene como finalidad que el proponente exprese de manera clara e inequívoca que conoce los pliegos del proceso de selección, que acepta sus condiciones y que cumple con los requisitos y exigencias del ordenamiento jurídico. La propuesta debe ser remitida con una carta remisoria firmada por el representante legal de la sociedad proponente, o por el representante legal de la Unión Temporal o consorcio (en cuyo caso también se relacionará el nombre de sus integrantes).

Que el proponente incondicionalmente acepta y se acoge en su totalidad al contenido del cuadro de la propuesta suministrado por la entidad como único documento de referencia para la elaboración y calificación de la suya. La carta de presentación de la propuesta debe ser diligenciada según el **(ANEXO A)**, adjunto a este pliego de condiciones, y además, debe estar firmada por el proponente, de acuerdo con las siguientes reglas:

Si es persona jurídica, por el representante legal o quien se encuentre facultado conforme a la ley y los estatutos sociales; en el caso de consorcio o unión temporal, por quien haya sido designado representante en el documento de constitución; cuando sea persona natural, por ella misma.

Quien constituya apoderado debe tener la legitimación para hacerlo, caso en el cual debe anexar el poder correspondiente con la manifestación expresa de las facultades otorgadas y sus limitaciones.

En caso que el proponente no diligencie la carta de presentación acorde con contenido intrínseco del ANEXO A, deberá subsanarla y allegarla dentro del término establecido en la solicitud efectuada por el Municipio de Pereira - Secretaría de Hacienda, la cual si no se presenta, dará lugar a que la propuesta sea declarada como NO HÁBIL. Igualmente, en este documento se indicará entre otros datos, la dirección del proponente, números telefónicos, fax, y la manifestación de cual o en cuales grupos participará con su propuesta.

La manifestación expresa y bajo la gravedad del juramento el cual se entiende prestado con la suscripción de la carta remisoria, del proponente en la que afirme que no se encuentra incurso en ninguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad o prohibición legal para celebrar contratoscon el Municipio de Pereira Administración Central, además de las relacionadas con el sometimiento a las condiciones del pliego y las autorizaciones de la entidad en caso de errores u omisiones en el cuadro de la propuesta técnica.

4.6.1.3PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA:

Se efectuará sobre la propuesta económica SOBRE 2 -LISTA DE PRECIOS- archivo adjunto en laplataforma que deberá ser presentada por cada uno de los oferentes en el SECOP II

SE VERIFICARÁ EL VALOR UNITARIO TOTAL DE REFERENCIA POR ITEM.

Nota 1: Lo anterior sin perjuicio de los efectos contemplados para la oferta que sobrepase el valor unitariode referencia y/o el presupuesto estimado.

Por lo anterior se recomienda a los oferentes elaborar su propuesta redondeando a dos (2) decimales.

NOTA 2: LA SUMA DE LOS VALORES UNITARIOS OFERTADOS SIN IVA, será el valor total con que se compararán la propuestas.

4.6.1.4 FACTORES DE SELECCIÓN PARA DETERMINAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

De conformidad con el objeto, cuantía y naturaleza del contrato a suscribir, los factores de escogencia del presente proceso de selección, se justifican en el artículo 5º de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 88 de la Ley 1474 de 2011, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.1.1.2.2.2. del Decreto 1082 de 2015.

La selección del contratista está sometida entre otros, a los principios de transparencia, selección objetiva e igualdad de derechos y oportunidades de los que se deriva la obligación de someter a todos los oferentes a las mismas condiciones definidas en la ley y en el pliego de condiciones.

En atención a los servicios que pretende contratar el Municipio de Pereira es necesario contar con un contratista que tenga la capacidad jurídica, técnica, operacional, financiera y experiencia necesariaque le permitan cumplir con las obligaciones contractuales adquiridas, las cuales están sujetas a normas legales vigentes.

En ese orden de ideas, el Municipio de Pereira ha determinado que en el proceso de selección del contratista, se requerirán factores habilitantes y factores de ponderación.

El Municipio de Pereira verificará con el Registro Único de Proponentes el cumplimiento de los requisitos habilitantes. Esta verificación se hará de acuerdo con el artículo 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015.

No se permitirá que se subsane la falta de capacidad para presentar la oferta, ni que se acrediten circunstancias ocurridas con posterioridad a la adjudicación del proceso.

4.6.1.5REQUISITOS HABILITANTES

El Municipio de Pereira debe verificar con el Registro Único de Proponentes el cumplimiento de los requisitos habilitantes.
Esta verificación se hará de acuerdo con los artículos 2.2.1.1.1.5.2. y 2.2.1.1.1.5.3. del Decreto 1082 de 2015 y seguiará por el Manual para determinar y verificar los requisitos habilitantes en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente.

De conformidad con el numeral 6.1 del artículo 6 de la Ley 1150 de 2007 modificado el artículo 221 del Decreto 019 de 2012, en aquellos casos en que por las características del objeto a contratar se requiera la verificación de requisitos del Proponente adicionales a los contenidos en el RUP, la Administración Municipal puede hacer tal verificación en forma directa.

REQUISITOS HABILITANTES		
Capacidad Jurídica	Cumple	No Cumple
Capacidad Financiera	Cumple	No Cumple
Capacidad Organizacional	Cumple	No Cumple
Requisitos de Experiencia Mínima	Cumple	No Cumple

4.6.1.5.1 CAPACIDAD JURÍDICA HABILITANTE

Como requisitos de capacidad jurídica habilitantes se tendrán en cuenta los siguientes:

- Autorizaciones licencias y/o permisos requeridos mínimos habilitantes para el personal mínimo y participar en proceso**:** El participante en el proceso de contratación deberá aportar para el personal mínimo, el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), los cuales tendrán vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.
- Certificado de existencia y representación legal, expedido por la Cámara de Comercio dentro de los treinta (30) días calendario a la fecha del cierre del proceso.
- Objeto social relacionado con el objeto del contrato
- Ausencia de limitaciones para contratar.
- Tener DOMICILIO PRINCIPAL en el Área Metropolitana Pereira – Dosquebradas – La Virginia. CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REP. LEGAL – TIEMPO
- Acto de conformación de Consorcio o de Unión Temporal, en el evento que la propuesta sea presentada por un Consorcio o por una Unión Temporal.
- Registro Único Tributario RUT
- Registro Único de Proponentes RUP, en el que conste que se encuentra inscrito en la actividad establecida en el Pliego de Condiciones, la Inscripción debe estar vigente y en firme.

El proponente deberá presentar el Certificado de inscripción, Clasificación y Calificación en el Registro Único de Proponentes, expedido por la Cámara de Comercio de su domicilio. Este certificado, debe haber sido expedido dentro de los treinta (30) días calendario anteriores a la fecha de cierre del proceso. Los proponentes deberán estar inscritos, calificados y clasificados en el Registro Único de Proponentes de la Cámara de Comercio, de acuerdo con la actividad económica requerida.

Para participar en el presente proceso de selección, los proponentes deben acreditar su registro de inscripción y calificación de acuerdo con la clasificación de Bienes y Servicios Código UNSPSC.:

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO PARA LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS

Nº	PERSONAL	CANTIDAD	FORMACIÓN PROFESIONAL	EXPERIENCIA ESPECIFICA
1	Director, gerente o coordinador	Uno (1)	Pregrado en cualquiera de las áreas de arquitectura, ingeniería civil, ingeniería catastral, ingeniería industrial, ingeniero forestal, agrónomo, derecho, administración, economía, contador, ingeniería eléctrica, ingeniería industrial, quien deberá estar certificado como avaluador (anexar el título o la matrícula profesional, el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.	Avaluador certificado, con seis (6) años de experiencia como avaluador de predios rurales y urbanos. **Certificación de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores**
2	Avaluadores	Tres (3)	Pregrado en cualquiera de las áreas de arquitectura, ingeniería civil, ingeniería catastral, ingeniería industrial, ingeniero forestal, agrónomo, derecho, administración, economía, contador, ingeniería eléctrica, ingeniería industrial, quien deberá estar debidamente certificado como avaluador(anexar el título o la matrícula profesional, Registro Abierto de Avaluadores (RAA)) y certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), la cual tendrá	El personal que desarrollará el trabajo, cada uno deberá ser perito avaluador certificado, y tener una experiencia mínima de tres (3) años en la elaboración de Avalúos Comerciales rurales y urbanos. En todo caso los peritos avaluadores deben estar inscritos en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y cumplir con los

	Version: 02		vigencia de treinta (30) días contados desde su fecha de expedición.	Fecha de Vigencia: Marzo 14 de 2018 requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, decreto 556 de 2014 y en las demás normas que modifiquen o sustituyan la materia. Los avaluadores deberán contar con acreditación certificada como avaluadores en bienes inmuebles urbanos, rurales, especiales o intangibles especiales. **Certificación de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores**

* Los documentos que acrediten la experiencia deberán contener como mínimo la siguiente información:

a) Nombre o razón social de la entidad contratante.
b) Nombre o razón social del contratista.
c) Objeto del contrato.
d) Valor del contrato.
e) Fecha de inicio y terminación del contrato (si es necesaria).
f) Firma de la persona autorizada para ello.

En el caso de los consorcios o uniones temporales, la experiencia habilitante será aportada por uno de los integrantes que la tengan. No podrá acumularse a la vez la experiencia de los socios y la de la persona jurídica, cuando éstos se asocien entre sí para presentar propuesta bajo alguna de las modalidades de consorcio o unión temporal.

En el caso de sociedades que se escindan, la experiencia de la misma se podrá trasladar a cada uno de los socios escindidos.

4.6.1.5.2 CAPACIDAD FINANCIERA HABILITANTE

En este proceso de selección, el componente financiero se entiende como un mecanismo en el que se verifican cifras, se cruza información y se determinan indicadores con el fin de evaluar la consistencia y confiabilidad del oferente y su propuesta; buscando sopesar la vigencia del oferente en el mercado, su posicionamiento en el mismo y su capacidad de respuesta financiera.

Los requerimientos financieros habilitantes serán determinados en función de los índices financieros necesarios para valorar la capacidad financiera del

proponente y futuro contratista en el presente proceso, a efectos de determinar su solvencia y liquidez.

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.5.3 numeral 3º del Decreto 1082 de 2015, la Capacidad Financiera de los proponentes se acredita mediante el RUP vigente y en firme que deberá ser presentado por los oferentes. El Municipio de Pereira verificará el cumplimiento de los siguientes indicadores financieros a título de requisito habilitante.

Para verificar el aspecto financiero se tendrán en cuenta lo siguiente

La evaluación de la capacidad financiera se realizará con las cifras arrojadas al cierre del ejercicio contable del año inmediatamente anterior a la fecha de cierre del presente proceso (31-12-2019) comparado con los índices mínimos de que habla el análisis del sector, adjunto al presente estudio, en su punto *"7. Indicadores Financieros"*.

NOTA 1: En caso de que el proponente sea consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura, la acreditación de la capacidad financiera, se realizará igualmente mediante la presentación del RUP, con la información financiera debidamente actualizada, por cada uno de los partícipes o con la información reportada en los Estados Financieros Básicos según sea el caso.

NOTA 2: Las personas jurídicas extranjeras deberán presentar la información de las condiciones financieras soportada en balance y estado de resultados de la sucursal (cuando se cuente con ella) establecida en Colombia, que será la que se inscriba como proponente, estas cifras deben presentarse en moneda colombiana, de conformidad con los artículos 50 y 51 del Decreto 2649 de 1993 modificado por Decreto 1536 de 2007.

NOTA 3: Para el caso de las personas naturales extranjeras sin residencia en Colombia y las sociedades extranjeras sin sucursal en Colombia, deberán presentar el Balance General Clasificado, el Estado de Resultados comparativos corte al (31-12-2018 y 31-12-2019), firmados por, el representante legal y avalados con la firma de quien se encuentre en obligación de hacerlo, de conformidad con la legislación propia del país de origen y a la ley 1314 de 2009 con sus cambios enmarcados en el Decreto 2483 de 2018, debidamente consularizado o apostillado, acompañado de traducción simple al idioma español, con los valores expresados en moneda legal Colombiana, a la tasa de cambio de la fecha de cierre del Balance General, avalados por un Contador Público debidamente inscrito ante la Junta Central de Contadores, quien deberá presentar el Certificado de Vigencia de Inscripción y Antecedentes Disciplinarios, vigente a la fecha de cierre del presente proceso.

El Municipio de Pereira advierte que la información financiera acreditada se realiza con los efectos previstos en el artículo 43 de la Ley 222 de 1995, que al tenor reza: "Responsabilidad penal. Sin perjuicio de lo dispuesto en otras normas, serán sancionados con prisión de uno a seis años, quienes a sabiendas:

1. Suministren datos a las autoridades o expidan constancias o certificaciones contrarias a la realidad.
2. Ordenen, toleren, hagan o encubran falsedades en los estados financieros o en sus notas."

La entidad se reserva el derecho de solicitar de manera adicional los documentos de carácter financiero que requiera para realizar la constatación de la información consignada en el RUP, la cual deberá ajustarse a las Normas de Contabilidad Generalmente Aceptadas en Colombia.

ÍNDICES FINANCIEROS

Con el fin de identificar los posibles proveedores en el mercado de este servicio, se tomó la información suministrada por la Superintendencia de Sociedades en la base de datos del Sistema de Información y Reporte Empresarial –SIREM actualizada al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con el macro sector de servicios y el sector económico servicios inmobiliarios que es donde se ubican los servicios de valuadores, se encuentra que solo existen dos actividades inmobiliarias y donde ubican por definición la que se encuentra relacionada con el objeto del contrato es la actividad:

- L6820-Actividades Inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contratación

La información anterior, permite establecer el límite apropiado de los indicadores teniendo en cuenta el tamaño de la muestra (número de datos de la muestra), para este caso se cuenta con la información Financiera registrada en el RUP de 33 empresas a nivel nacional que cuentan con la certificación de valuadores para el desarrollo del presente contrato, sin embargo, solo 5 de ellas tiene presencia en el eje cafetero, por lo que para el análisis que se encuentra en el análisis del sector.

La verificación del cumplimiento de los índices financieros, se efectuará mediante la obtención de los Indicadores: Índice de Liquidez, Índice de Endeudamiento, Razón de Cobertura de Intereses, Índices de Capacidad Organizacional con la Rentabilidad del Patrimonio y Rentabilidad del Activo. El resultado determinará la habilitación o no de la propuesta, es decir, para el proceso de selección de los proponentes, se debe tener en cuenta el cumplimiento de la totalidad de los siguientes índices financieros:

ÍNDICE DE LIQUIDEZ (L)

Liquidez: Deberá ser mayor o igual a uno punto noventa (1,90) y se calculará según la siguiente fórmula:

$$Liquide = \frac{Activo\ Corriente}{PasivoCorriente} \geq 1{,}90$$

Condición:

Sí, L ≥ 1,90 la propuesta se calificará HABILITADO
Si L <1,90 la propuesta se calificará NO HABILITADO.

Para los consorcios y uniones temporales el índice de liquidez, se calculará tomando el activo corriente dividido por el pasivo corriente de cada uno de los integrantes de manera individual, para posteriormente sumar el resultado de cada uno de ellos, ponderando en cada caso su porcentaje de participación en la propuesta.

La fórmula a aplicar será:

(AC1/PC1)*PP1+ …. + (ACn/PCn)*PPn= LIQUIDEZ

AC1 = ACTIVO CORRIENTE DEL INTEGRANTE No. 1
PC1 = PASIVO CORRIENTE DEL INTEGRANTE No. 1
PP1 = PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA ESTRUCTURA PLURAL DEL INTEGRANTE No. 1
ACn = ACTIVO CORRIENTE DEL INTEGRANTE No. n
PCn = PASIVO CORRIENTE DEL INTEGRANTE No. n
PPn= PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA ESTRUCTURA PLURAL DEL INTEGRANTE No. N

ÍNDICE DE ENDEUDAMIENTO (NE)

Es un referente financiero cuyo objetivo es evaluar el grado y la modalidad de participación de los acreedores de una empresa en su provisión pecuniaria. Se trata de precisar los riesgos en los cuales incurren tales acreedores y los dueños de la empresa, así como la conveniencia o inconveniencia de cierto nivel deudor de la empresa, a mayor sea su índice de endeudamiento menor es la posibilidad que el proponente cumpla con las obligaciones adquiridas.

En este caso para definir un índice máximo de endeudamiento, la entidad tomó como referencia la información arrojada del estudio de sector.

Condición: Deberá ser menor o igual al **0,466**.

Es el resultado de dividir el Pasivo Total (PT), en el Activo total (AT), y su resultado será expresado en términos naturales y se calculará así:

NE: (PT/AT) ≤**0,466**

Dónde:

N E = Nivel de Endeudamiento
P T = Pasivo Total
A T = Activo Total

Si NE, ≤ **0,466** la propuesta se calificará HABILITADO

Para los consorcios y uniones temporales el Nivel de endeudamiento, se calculará tomando el pasivo total dividido por el activo total de cada uno de los integrantes, de manera individual, multiplicado por su respectivo porcentaje de participación.

La fórmula a aplicar será la siguiente:

(PT1/AT1)*PP1 + (PTn/ATn)*PPn = Nivel de endeudamiento

PT1= PASIVO TOTAL DEL INTEGRANTE No. 1
AT1= ACTIVO TOTAL DEL INTEGRANTE No. 1
PP1= PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA ESTRUCTURA PLURAL DEL INTEGRANTE No. 1

PTn= PASIVO TOTAL DEL INTEGRANTE No. N
ATn= ACTIVO TOTAL DEL INTEGRANTE No. N
PPn= PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN EN LA ESTRUCTURA PLURAL DEL INTEGRANTE No. N

RAZÓN DE COBERTURA DE INTERESES (RCI)

Este indicador mide el apalancamiento financiero de la empresa y proporciona el grado en que los intereses son absorbidos por los beneficios operacionales. El pago periódico de intereses es una carga fija para la empresa, por lo que conocer esta proporción evita futuras dificultades.

Es fundamental para un proveedor estar al día con sus obligaciones financieras, particularmente con la obligación de pagar intereses financieros. A mayor cobertura de intereses, menor la probabilidad de que el proponente incumpla con sus obligaciones financieras.
Este indicador, es el resultado de la utilidad operacional dividida por los gastos de intereses, así:

RCI = UO/GI

Dónde:
RCI = Razón de Cobertura de Intereses.
UO = Utilidad Operacional.
GI = Gastos de Intereses.

Condición: Sí; RCI ≥ 0.192, la propuesta se calificará HABILITADO.
Sí; RCI< 0.192 la propuesta se calificará NO HABILITADO.

Para el caso de consorcios o uniones temporales, se calculará mediante la suma de los activos corrientes sobre los pasivos corrientes de máximo 2 de los integrantes, independientemente de la cantidad de integrantes que posea el consorcio o unión temporal salvo que uno solo de ellos cumpla con el requisito, caso en el cual con el cumplimiento de 1 de los consorciados se entenderá cumplido para todos.

NOTA: Los proponentes que no tienen obligaciones financieras y su índice RUP es indeterminado o indefinido por defecto quedan hábiles por este indicador y cumplen.

4.6.1.5.3 CAPACIDAD ORGANIZACIONAL

La capacidad organizacional es la habilidad de una organización para utilizar sus recursos en la realización de sus actividades. Para efectos de contratación se define como la aptitud de un proponente para cumplir eficiente y eficazmente con el objeto del contrato en función de su organización interna.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4, Artículo 2.2.1.1.1.5.3. Requisitos habilitantes contenidos en el RUP del Decreto 1082 de 2015, la capacidad de organización se determinará mediante la rentabilidad del Patrimonio y la Rentabilidad del Activo.

Los siguientes indicadores miden el rendimiento de las inversiones y la eficiencia en el uso de activos del interesado:

A. **LA RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO,** La rentabilidad del patrimonio (Utilidad antes de impuesto / Patrimonio inicial del periodo), exigido para este proceso debe ser mayor o igual a **(0,072)**.

B. **RENTABILIDAD DEL ACTIVO**: La rentabilidad del activo (Utilidad antes de impuesto / Activo total promedio), exigido para este proceso debe ser mayor o igual a **(0,15)**.

Para la verificación de dichos indicadores los proponentes deberán aportar certificado suscrito por el revisor fiscal o por el representante legal y contador, según el caso, acompañado de los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2019, salvo que a la fecha de presentación de la propuesta aún se encuentre vigente su inscripción en el RUP y sus estados financieros correspondan a otro periodo, para lo cual la entidad podrá efectuar la verificación financiera con base en estos.

De forma tal que dichos Indicadores obedecen a análisis sobre los aspectos financieros que aplican en promedio, e indicadores financieros de empresas que han participado anteriormente en procesos de selección, o han contratado el servicio y han cumplido satisfactoriamente sus obligaciones con otras entidades y el Municipio de Pereira.

4.6.1.5.4EXPERIENCIA

Como requisito habilitante de experiencia, se requerirá que el proponente acredite en el RUP, máximo cinco (5) contratos con entidades públicas y/o privadas relacionados con objeto similar al requerido en la presente contratación, los cuales, de forma separados o sumados entre ellos, sea igual o superior al cien por ciento (100%) del valor correspondiente al presupuesto oficial a contratar.

Para participar en el presente proceso de selección, los proponentes deben acreditar su registro de inscripción y calificación de acuerdo con la clasificación de Bienes y Servicios Código UNSPSC.:

Código - Segmento	Código - Familia	Código - Clase	Código - Producto	Nombre - Producto
80000000	80130000	80131800	80131802	Servicios de avalúo de inmuebles

Nota 1: Para la experiencia ejecutada en Consorcio o Unión Temporal, se aceptará el valor del contrato que haya ejecutado el asociado, de acuerdo a su porcentaje (%) de participación.

Nota 2: La experiencia del oferente plural (unión temporal, consorcio y promesa de sociedad futura) corresponde a la suma de la experiencia que acredite cada uno de los integrantes del proponente plural, de acuerdo a su porcentaje (%) de participación.

4.6.1.5.5. CUADRO DE LA PROPUESTA DEBIDAMENTE DILIGENCIADO:

Los proponentes al momento de elaborar sus propuestas deben analizar todos los componentes del servicio a proveer dentro del valor de la propuesta además discriminar el valor del IVA en el valor total de la propuesta y presentarlo sin IVA en la lista de precios del bien o servicio a poveer. El precio total del contrato ($100.000.000) incluye los diferentes impuestos aplicables según las leyes Colombianas.

4.6.1.5.5.1. PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA

El Proponente debe presentar su oferta a través del SECOP II de acuerdo con lo establecido en esta sección, para lo cual debe estar previamente registrado en esta plataforma. Las instrucciones para el registro y la presentación de ofertas en el SECOP II se encuentran en el manual de uso del SECOP II para Proveedores, al cual podrá acceder a través de la página web de Colombia Compra Eficiente, disponible en el siguiente enlace:http://www.colombiacompra.gov.co/.

El Proponente debe ingresar al enlace SECOP II http://www.colombiacompra.gov.co/secop/que-es-el-secop-ii.

Posteriormente, el Proponente debe acceder al SECOP II para Proveedores http://www.colombiacompra.gov.co/secop/que-es-el-secop-ii/secop-ii-para-proveedoresY en la parte inferior de la página, podrá descargar el “Manual de uso del SECOP II Proveedores”. El Proponente debe presentar su oferta en la fecha establecida en el Cronograma ingresando al “Área de trabajo del proceso”, suscribiéndose en el presente Proceso de Contratación y creando su oferta en el SECOP II. Debe tener en cuenta la “Guía para presentar ofertas en el SECOP II” en la sección Manuales y guías para Proveedores, explica cómo crear ofertas en SECOP II.

Nota: Las uniones temporales, consorcios interesados en presentar ofertas en el SECOP II deben tener en cuenta que los integrantes del Proponente plural deben estar previamente registrados como Proveedor individual en el SECOP II. Una vez hecho esto, uno de los integrantes del proponente plural debe crear en el SECOP II el Proveedor plural (proponente plural) y emplear este usuario para el envío de su oferta como Proponente plural.

El integrante que creó el Proveedor plural es el único habilitado en el SECOP II para presentar la oferta como Proponente plural.

Los pasos para inscribirse como Proveedor plural (Proponente plural) se encuentran en “Guía de creación de proponente plural en el SECOP II ” que se encuentra en manuales y guías para proveedores.

El pliego de condiciones del presente Proceso de Contratación está conformado por los requerimientos contenidos en este documento y la información solicitada en los formularios, anexos o requerimientos de información incluidos directamente en la SECOP II.

No se aceptan ofertas radicadas en físico, enviadas por fax u otro medio electrónico distinto al Sistema Electrónico para la Contratación Pública- SECOP II.

Los valores de las propuestas se presentarán en moneda Colombiana. EL PROPONENTE DEBERÁ DILIGENCIAR LA OFERTA ECONÓMICA POR EL VALOR TOTAL DEL PRESUPUESTO OFICIAL, TENIENDO EN CUENTA QUE EL MISMO SERA ADJUDICADO EN SU TOTALIDAD. ($ 100.000.000) IVA incluido. QUIEN NO LO HAGA BAJO ESTAS CONDICIONES SU OFERTA SERA RECHAZADA

En la lista de precios por bien o servicio a contratar se incluirá la referencia del artículo (bien o servicio a contratar) para este caso se incluirá así:

Bienes inmuebles urbanos	Rango de 0-m2 a 100 m2
Bienes inmuebles urbanos	Rango de 101 m2 a 500 m2
Bienes inmuebles urbanos	Rango de 501 m2 en adelante
Bienes inmuebles rurales	Por predio
Bienes inmuebles rurales	Por predio

Al frente de estos campos, elProveedor debe incluir los precios unitarios de acuerdo a las listas y los rangos de metros cuadrados de acuerdo a la descripcion de cada uno (SIN IVA), que es su oferta económica por bien o servicio.

Automáticamente el SECOP II multiplica este precio unitario por la cantidad que va a contratar laEntidad Estatal para este caso será 1 para realizar la comparación de ofertas y calcula un precio total (Este será el valor de su oferta por bien o servicio)

El proveedor debe incluir los precios unitarios de acuerdo a las listas y los rangos de metros cuadrados de acuerdo a la descripcion de cada uno. Estos valores son de referencia para la entidad para el proceso de evaluación

Los proponentes deben analizar todos los componentes del servicio a proveer dentro del valor de la propuesta y presentarán su propuesta de acuerdo a la información solicitada en la “LISTA DE PRECIOS”

4.6.1.5.6. OBLIGACIONES AL SISTEMA DE SEGURIDAD SOCIAL INTEGRAL Y APORTES PARAFISCALES

El proponente debe acreditar el pago de las obligaciones con el Sistema de Seguridad Social Integral por lo menos de los últimos seis (6) meses(salud, riesgos profesionales y pensiones), aportes parafiscales, planillas de pago de las cesantías (Cajas de Compensación Familiar, Instituto- Colombiano de Bienestar Familiar – ICBF y Servicio Nacional de Aprendizaje – SENA), a la fecha de presentación de la PROPUESTA, de conformidad con lo señalado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007.

Si es persona jurídica, tal acreditación deberá hacerse mediante una certificación expedida por el Revisor Fiscal (quien deberá adjuntar fotocopia de la cedula, tarjeta profesional y Certificado de Antecedentes Disciplinarios vigente expedido por la Junta Central de Contadores Públicos), o quien haga sus veces, o el Representante Legal, según el caso.

Si es persona natural tal acreditación deberá ser suscrita por el proponente y el Contador Público, el cual debe adjuntar copia de los documentos antes mencionados.

En caso de que el proponente se presente a título de consorcio o unión temporal, cada uno de sus integrantes debe cumplir con este requisito.

4.6.1.6. GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA

El proponente debe constituir con su oferta la garantía que avala el cumplimiento de las obligaciones surgidas del ofrecimiento, la cual debe ser conforme a los artículos2.2.1.2.3.1.1 y 2.2.1.2.3.1.9 del Decreto 1082 de 2015.

Dicha garantía tendrá como vigencia ciento veinte (120) días calendario a partir de la fecha de presentación de la propuesta. Su cuantía no puede ser inferior al 10% del monto total de la oferta presentada. El plazo de la garantía puede ser prorrogado por el proponente a solicitud de la entidad; el beneficiario de la misma será el Municipio de Pereira.

Si el proponente favorecido no firmare el contrato dentro del plazo que con tal fin se señale, El Municipio de Pereira, podrá adjudicar el contrato dentro de los quince (15) días calendarios siguientes, al proponente calificado en segundo lugar.

La garantía de seriedad se hará efectiva mediante resolución motivada proferida porel señor a Alcalde o el funcionario delegado.

La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma de conformidad al parágrafo 3ro del artículo 5, de la Ley 1150 de 2007.

4.6.1.7. CONDICIONES DEL PROPONENTE

El proponente que resulte favorecido no debe registrar al momento de suscribir el contrato, ningún tipo de inhabilidad para contratar de acuerdo con lo previsto en la Ley 80 de 1993 y la ley 1150 del 16 de julio de 2007, ni antecedentes penales, fiscales, disciplinarios, es decir, de ninguna índole. Para verificar este requisito la Administración Municipal consultará los respectivos antecedentes antes las entidades competentes.

El proponente debe estar autorizado para comprometer la firma por el valor de la propuesta, no se aceptarán propuestas refrendadas por personas diferentes al representante legal. Una vez entregadas las ofertas, no pueden retirarse, adicionarse, modificarse o reemplazarse. El Municipio de Pereira no será responsable, ni asumirácosto alguno de los gastos en que incurra cualquiera de los proponentes en la preparación y presentación de su oferta.

Los proponentes deben estudiar minuciosamente toda la información presentada en el pliego de condiciones y analizar las circunstancias y condiciones que puedan afectar el desenvolvimiento de todas y cada una de las actividades a ejecutar. La propuesta debe ser en consecuencia elaborada de acuerdo con los requerimientos técnicos, legales y económicos del pliego.

4.6.2 EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN DE LAS PROPUESTAS.

4.6.2.1 CRITERIOS DE EVALUACIÓN Y PONDERACIÓN.

Para la ponderación de los factores de puntaje se ha establecido el siguiente criterio de calificación:

FACTORES DE EVALUACIÓN CON PUNTAJE	
PRECIO TOTAL DE LA OFERTA	50 Puntos
FACTOR DE CALIDAD: ESTUDIOS DE POSTGRADO DEL EQUIPO DE TRABAJO	20 Puntos
FACTOR DE CALIDAD: PERSONAL ADICIONAL	20 Puntos
INCENTIVO A LA INDUSTRIA NACIONAL	10 puntos

4.6.2.1.1 PRECIO TOTAL DE LA OFERTA:

La valoración del precio total de la oferta se realizará con un máximo de cincuenta (50) puntos, los cuales serán asignados teniendo en cuenta la siguiente calificación:

Se procede a establecer como alternativa de factor de selección la establecida en el Decreto 1082 de 2015, aspecto que permite a la entidad considerar como elementos de selección la ponderación de elementos, prestación del servicio y precio soportados en puntaje y formulas, mecanismo considerado como viable para el cumplimiento de los fines plasmados para satisfacer la presente necesidad. Por lo anterior se tendrá en cuenta los siguientes factores:

El valor de la propuesta deberá cubrir el valor total de la prestación del servicio, incluido el IVA y los demás impuestos, costos, gravámenes a que haya lugar para la suscripción, legalización y ejecución del contrato (IVA, Retefuente, Póliza, entre otros, de acuerdo con la ley).

El proponente no podrá adicionar, modificar, suprimir o alterar la prestación del servicio, los ítems requeridos ni su descripción, unidades o cantidades, pues esta información se requiere para la comparación objetiva de las ofertas. El proponente podrá ajustar al peso los precios unitarios, bien sea por exceso o por defecto, utilizando para ello las fórmulas de las hojas de cálculo de cualquier procesador electrónico, en el caso de no requerirse el ajuste presentará su oferta con máximo dos (2) decimales, en todo caso el comité evaluador tomará para efectos de evaluación, el valor con máximo dos (2) decimales.

Nota: El proponente deberá presentar su propuesta con redondeo a 2 decimales.

Los precios unitarios que ofrezca el contratista, serán los que correspondan a la fecha de presentación de la oferta y deberán cubrir todos los costos de prestación

del servicio, trasporte, prestaciones sociales, impuestos herramientas, equipos y todos los demás gastos inherentes al cumplimiento satisfactorio del contrato.

Si en los análisis de precios unitarios se han omitido costos de cualquier índole, se mantendrá el precio propuesto, sin lugar a reclamos o revisiones posteriores.

Los precios unitarios y totales, y los errores y omisiones en estos precios, serán de responsabilidad absoluta y exclusiva del proponente.

LA ENTIDAD no corregirá las operaciones hechas por el proponente; solo las cotejará para corroborar el valor del costo total y de esta comparación, sólo aceptará una discrepancia de cincuenta pesos por millón (+/- 50/1.000.000) por exceso o por defecto, y en el evento que se determine necesario se realizaran las correcciones aritméticas que haya lugar, entre el valor del costo total propuesto y aquel verificado por LA ENTIDAD. A continuación, si el valor de la propuesta se encuentra fuera de este rango no será susceptible de evaluación, y la oferta se rechaza. Se deberá, además, dar precios totales en cifras enteras con máximo dos (2) decimales y en pesos colombianos.

La valoración de la propuesta económica se realizará con máximo cincuenta **(50) puntos**, asignando este puntaje a través del procedimiento de menor inversa proporcional, es decir asignando el mayor puntaje a partir de la menor oferta de precio que presenten los proponentes de acuerdo a la sumatoria de todos los ítems, cuyo valor debe ser inferior al establecido como precio promedio en los estudios para cada rango de medida.

Los puntajes económicos se asignarán, obteniendo la información de los oferentes, a partir del diligenciamiento de la lista de precios de los bienes y/o servicios.

4.6.2.1.2 FACTOR DE CALIDAD: ESTUDIOS DE POSTGRADO DEL EQUIPO DE TRABAJO:

Se procede a establecer como alternativa de factor de selección la establecida en el Decreto 1082 de 2015, aspecto que permite a la entidad considerar como elementos de selección la ponderación de elementos, prestación del servicio y precio soportados en puntaje y formulas, mecanismo considerado como viable para el cumplimiento de los fines plasmados para satisfacer la presente necesidad. Por lo anterior se tendrá en cuenta los siguientes factores:

Se otorgará hasta veinte (20) puntos al proponente que acredite alguno de los siguientes estudios de postgrado de su equipo de trabajo: Si aporta una o más de ellas se le asignara el mismo puntaje. Si aporta maestría relacionadas con el núcleo de estudios descrito, será homologada y se le asignará el mismo puntaje.

- Especialización en avalúos.
- Especialización en gestión territorial y avalúos
- Especialización en Gestión inmobiliaria.

Dicha información se acreditará con el respectivo diploma o acta de grado.

EQUIPO DE TRABAJO	ESTUDIOS REALIZADOS	PUNTAJE (%)

Director, gerente o coordinador	➢ Especialización en avalúos. ➢ Especialización en gestión territorial y avalúos ➢ Especialización en Gestión inmobiliaria ➢ o maestría con el núcleo de estudios relacionada a las especializaciones descritas anteriormente.	55% - (11 PTOS)
Avaluador 1	➢ Especialización en avalúos. ➢ Especialización en gestión territorial y avalúos ➢ Especialización en Gestión inmobiliaria ➢ o maestría con el núcleo de estudios relacionada a las especializaciones descritas anteriormente.	15% (3 PTOS)
Avaluador 2	➢ Especialización en avalúos. ➢ Especialización en gestión territorial y avalúos ➢ Especialización en Gestión inmobiliaria ➢ o maestría con el núcleo de estudios relacionada a las especializaciones descritas anteriormente.	15% (3 PTOS)
Avaluador 3	➢ Especialización en avalúos. ➢ Especialización en gestión territorial y avalúos ➢ Especialización en Gestión inmobiliaria ➢ o maestría con el núcleo de estudios relacionada a las especializaciones descritas anteriormente.	15% (3 PTOS)

4.6.2.1.3. FACTOR DE CALIDAD: PERSONAL ADICIONAL

El proponente que presente personal de apoyo adicional al mínimo requerido obtendrá un puntaje máximo adicional de hasta veinte (20) puntos, así:

Un (1) profesional adicional para el cargo de AVALUADOR. 50% (10 puntos)

Dos (2) profesionales adicionales para el cargo de AVALUADOR. 50% (20 puntos)

El proponente deberá acreditar las condiciones anteriormente descritas, a través de compromiso suscrito por el representante legal, donde manifieste la cantidad de personas adicionales que ofrecerá para la ejecución del presente proceso, adicionalmente, los profesionales aquí descritos deben cumplir con las mismas condiciones del presente documento: EQUIPO MÍNIMO DE TRABAJO, por lo que deberá anexar todos los documentos de los profesionales para acreditar dichas condiciones de los Avaluadores. El proponente que no presente en su oferta inicial el certificado de personal de apoyo adicional suscrito por el representante legal, en las condiciones anteriormente descritas, obtendrá cero (0) puntos

4.6.2.1.4. INCENTIVO A LA INDUSTRIA NACIONAL:

La valoración de incentivo y/o apoyo a la Industria Nacional se realizará con diez (10) puntos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2° de la Ley 816 de 2003, reglamentada por el artículo 2.2.1.2.4.2.1 Subsección 2 del Decreto Nacional 1082 de 2015, que delimitan lo relacionado con bienes y con servicios de origen nacional.

Para lo cual el proponente que requiera la asignación de este puntaje, deberá manifestarlo requiriéndolo expresamente en su oferta, indicando como:

- Demostración de la condición de nacional, a través de su certificado de existencia y representación expedido por la Cámara de Comercio, en donde consta el origen, nacionalidad y domicilio principal de su empresa en Colombia.
- Demostrando adicionalmente, que el personal ofertado en el ítem 5.2.3. **FACTOR DE CALIDAD: PERSONAL ADICIONAL,** así como en su equipo mínimo para la presentación de la oferta en el presente proceso de Selección Abreviada de Menor Cuantía, tiene nacionalidad colombiana, a través de la presentación de las copias de las cédulas de ciudadanía de cada uno.

De igual manera, conforme con lo establecido en el parágrafo del artículo 1° de la Ley 816 de 2003, se otorgará tratamiento de bien o de servicio de origen nacional a aquellos bienes o servicios originarios de los países con los que Colombia ha negociado trato nacional en materia de compras estatales y de aquellos países en los cuales a las ofertas de bienes y servicios colombianos se les conceda el mismo tratamiento otorgado a sus bienes y servicios nacionales. Este último caso, para la empresa extranjera que lo requiera, se demostrará el requisito a través del informe o certificación de la respectiva Misión Diplomática Colombiana en el exterior.

Si el proponente es un consorcio o una unión temporal, y requiere la asignación de este puntaje en el proceso de selección, deberá acreditar el cumplimiento de este requisito para todos y cada uno de sus miembros.
En tanto que, si los miembros del consorcio o unión temporal son de nacionalidad extranjeros, el puntaje se asignara en total de 100 puntos, mediante la demostración certificada por la embajada de Colombia en el exterior, de que al menos, a uno de los

oferentes se reconocen condiciones de reciprocidad con el estado colombiano.

La valoración y calificación de los puntajes de apoyo a la industria nacional se asignarán de acuerdo con la siguiente tabla de calificación:

EVALUACIÓN DE APOYO A LA INDUSTRIA NACIONAL			
CRITERIO	**PUNTAJE**	**PROPONENTE N°**	**PROPONENTE N°**
EMPRESA NACIONALIDAD - COLOMBIANA	(50%) 5 Puntos		
PERSONAL MINIMO REQUERIDO - COLOMBIANO	(50%) 5 Puntos		

4.6.2.2 TOTALIZACIÓN PUNTAJES:

El Comité Técnico – Económico – Jurídico, designado por la entidad para la evaluación de las propuestas, sumará los puntajes parciales obtenidos anteriormente, ordenando en forma descendente los puntajes totales obtenidos por los proponentes, el orden así descrito es el orden de elegibilidad por totalización de puntajes.

4.6.2.3 DETERMINACIÓN DEL ORDEN DE ELEGIBILIDAD:

La ponderación de los factores de evaluación, se aplicarán únicamente a las propuestas hábiles.

4.6.2.4CRITERIOS DE DESEMPATE:

En concordancia con el **Artículo 2.2.1.1.2.2.9. *Factores de desempate*** del Decreto 1082 de 2015, en caso de empate en el puntaje total de dos o más ofertas, la entidad escogerá el oferente que tenga el mayor puntaje en el primero de los factores de escogencia y calificación establecidos en el presente pliego de condiciones, si persiste el empate, escogerá al oferente que tenga el mayor puntaje en el segundo de los factores de escogencia y calificación establecidos en el presente pliego de condiciones y así sucesivamente hasta agotar la totalidad de los factores de escogencia y calificación establecidos en el presente estudio previo.

Si persiste el empate, la entidad utilizará las siguientes reglas de forma sucesiva y excluyente para seleccionar el oferente favorecido, respetando los compromisos adquiridos por Acuerdos Comerciales:

1. Preferir la oferta de bienes o servicios nacionales frente a la oferta de bienes o servicios extranjeros.

2. Preferir las ofertas presentada por una Mipyme nacional.

3. Preferir la oferta presentada por un Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura siempre que: (a) esté conformado por al menos una Mipyme nacional que tenga una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %); (b) la Mipyme aporte mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia acreditada en la oferta; y (c) ni la Mipyme, ni sus accionistas, socios o representantes legales sean empleados, socios o accionistas de los miembros del Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura.

4. Preferir la propuesta presentada por el oferente que acredite en las condiciones establecidas en la ley, que por lo menos el diez por ciento (10 %) de su nómina está en condición de discapacidad a la que se refiere la Ley 361 de 1997. Si la oferta es presentada por un Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura, el integrante del oferente que acredite que el diez por ciento (10 %) de su nómina está en condición de discapacidad en los términos del presente numeral, debe tener una participación de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) en el Consorcio, Unión Temporal o promesa de sociedad futura y aportar mínimo el veinticinco por ciento (25 %) de la experiencia acreditada en la oferta.

5. Si continua el empate, se realizará sorteo con balotas, para lo cual los Representantes Legales (o apoderados) de las propuestas empatadas escogerán las balotas dentro de una urna y se adjudicará a aquel que obtenga la balota con el número mayor.

5 RAZONES Y CAUSAS QUE GENERAN RECHAZO DE LAS PROPUESTAS O LA DECLARATORIA DE DESIERTO DEL PROCESO:

5.1 RECHAZO DE LA PROPUESTA:

5.1.1 Cuando el proponente no presente la garantía de seriedad de la oferta.
5.1.2 Cuando el proponente no acredite los requisitos y calidades de participación, establecidos en el presente pliego de condiciones.
5.1.3 Cuando la documentación aportada por el proponente sea incompleta, incorrecta o impida la evaluación o calificación de las propuestas.
5.1.4 Cuando no se subsane dentro del término establecido por la entidad, los requisitos o documentos solicitados.
5.1.5 Cuando el objeto social del proponente no corresponda a lo requerido por el Municipio por la persona jurídica; la exigencia aplica a cada uno de los integrantes de Consorcios, Uniones Temporales u otra forma de asociación.
5.1.6 Cuando el valor de la propuesta supere el valor del presupuesto oficial, o sea presentada en moneda diferente a la legal colombiana.
5.1.7 Cuando la propuesta sea extemporánea, es decir, si se presenta después de la fecha y hora fijadas para el cierre del proceso.
5.1.8 Cuando la propuesta haya sido presentada por persona natural o jurídica, que haya intervenido directa o indirectamente en los estudios o proyectos respectivos, o participado en la elaboración de las condiciones generales o términos de referencia.

5.1.9 Por hallarse incurso dentro de las inhabilidades e incompatibilidades o prohibiciones legales para contratar, consagradas en la Constitución Política y la Ley.
5.1.10 Cuando el proponente no cumpla con las condiciones del servicio a prestar.
5.1.11 Cuando no presente documento de constitución de consorcio o Unión Temporal, simultáneamente con la propuesta.
5.1.12 Por no considerar las modificaciones mediante adendas que haya hecho el Municipio.
5.1.13 Cuando se generen dudas a la administración sobre la veracidad de las propuestas. Dicho rechazo tendrá que ser sustentado legalmente.
5.1.14 Cuando la propuesta no sea presentada por medio de la plataforma secop II, de acuerdo a los términos de este pliego de condiciones.
5.1.15 La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma de conformidad al parágrafo 3ro del artículo 5, de la Ley 1150 de 2007.
5.1.16 Presentar la oferta económica por encima del valor promedio para cada rango de medida establecido en el presente pliego de condiciones y los estudios previos.

5.2 DECLARATORIA DE DESIERTO:

Conforme a la previsto en el numeral 18 del art. 25 de la ley 80 de 1993 la declaratoria de desierta del proceso únicamente procederá por motivos o causas que impidan la escogencia objetiva y se declarara en acto administrativo en el que se señalaran en forma expresa y detallada las razones que han conducido a esa decisión. La declaratoria de desierta también tendrá lugar cuando:

- No se presente ninguna oferta en el desarrollo del proceso.
- Cuando ninguno de los proponentes cumpla con las condiciones exigidas por la entidad.

6 CONDICIONES DE CELEBRACIÓN DEL CONTRATO

6.1 ENTIDAD CONTRATANTE, DOMICILIO Y CORRESPONDENCIA:

La entidad contratante es el Municipio de Pereira, que en adelante se llamará el Municipio de Pereira. La Secretaría responsable de este proceso será la Secretaría de Hacienda, ubicada en la carrera 7ª. No. 18-55 el piso 5º del palacio Municipal, teléfono 324 80 63.

6.2. SOPORTE QUE PERMITA LA ESTIMACIÓN, TIPIFICACIÓN Y ASIGNACIÓN DE LOS RIESGOS PREVISIBLES QUE PUEDAN AFECTAR EL EQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CONTRATO

El artículo 4 de la Ley 1150 de 2007, establece:

"4 De la distribución de riesgos en los contratos estatales. Los pliegos de condiciones o sus equivalentes deberán incluir la estimación, tipificación y asignación de los riesgos previsibles involucrados en la contratación (..)"

Por su parte, el Decreto 1082 de 2015, señala:

*"**Artículo 2.2.1.1.1.6.1. Deber de análisis de las Entidades Estatales.** La Entidad Estatal debe hacer, durante la etapa de planeación, el análisis necesario para conocer el sector relativo al objeto del Proceso de Contratación desde la perspectiva legal, comercial, financiera, organizacional, técnica, y de análisis de Riesgo. La Entidad Estatal debe dejar constancia de este análisis en los Documentos del Proceso. (...)**Artículo 2.2.1.1.1.6.3.** Evaluación del Riesgo. La Entidad Estatal debe evaluar el Riesgo que el Proceso de Contratación representa para el cumplimiento dé sus metas y objetivos, de acuerdo con los manuales y guías que para el efecto expida Colombia Compra Eficiente."*

La dependencia solicitante analizó los posibles riesgos que puedan afectar el presente proceso contractual, tales como: su objeto, el manejo del anticipo, disponibilidad de recursos, la suficiencia del presupuesto estimado, la responsabilidad laboral, la normatividad aplicada, entre otros, esta información se encuentra consignada en la estimación, tipificación y asignación de riesgos previsibles, según matriz anexa que hace parte integral del presente estudio.

TIPIFICACIÓN		ESTIMACIÓN		ASIGNACIÓN		CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO	ENTIDAD	CONTRATISTA	
Riesgo Económico	Cotizaciones con precios ficticios, que alejan al estudio de mercado de la realidad.	MEDIA-BAJA	MEDIO-ALTO	x		Estudio económico con cotizaciones de posibles oferentes interesados en el proceso
Riesgo Operacional	El diseño de la modalidad de selección puede desembocar en la no obtención de los servicios de mejor calidad en el mercado	MEDIA-BAJA	MEDIO-BAJA	x		Amplitud, especificidad y precisión de las especificaciones técnicas y requerimientos mínimos.
Riesgo Operacional	Errores en la digitación de la ficha técnica.	MEDIA-BJA	MEDIO - BAJO	x		Revisión minuciosa y detallada de las especificaciones técnicas.
Riesgo Económico	Oferta económica artificialmente baja	MEDIA-BAJA	MEDIO	X	X	Requerimiento al proponente para que justifique su oferta económica
Riesgo Social Político	Reclamaciones de terceros sobre la selección del oferente	BAJA	MEDIO-ALTO	X		Estricta sujeción a la normatividad que rige la contratación estatal
Riesgo Económico	Fluctuación de precios de los bienes	BAJA	BAJA		X	Precios que no fluctúan o escasean.

TIPIFICACIÓN		ESTIMACIÓN		ASIGNACIÓN		CONTROL
		PROBABILIDAD	IMPACTO	ENTIDAD	CONTRATISTA	
Riesgo Financiero	Perdida de la capacidad económica y patrimonial por parte del contratista para cumplir con el objeto del contrato.	MEDIA-BAJA	ALTO		X	Solicitar las garantías necesarias que respalden la contratación.
Riesgo Operacional	Elementos que no cumplen con las especificaciones técnicas	MEDIA-BAJO	MEDIO-BAJO		X	Obligación de cambio a costo propio por parte del contratista
Riesgo Tributario	El oferente no prevea todas las erogaciones de tipo tributario en que se incurran en el presente proceso, las cuales debe tener en cuenta al momento de presentar la oferta.	MEDIA-BAJA	MEDIO		X	Establecer como una obligación del contratista, asumir las erogaciones tributarias que le correspondan.
Riesgo Operacional	Accidentes de trabajo y enfermedades profesionales, daños a terceros.	MEDIA	ALTO		X	Corresponde al contratista ampararse con los instrumentos de seguridad social, prevención y aseguramiento de riesgos laborales, así como las respectivas pólizas de responsabilidad extracontractual
Riesgo regulatorio	Cambios en el ordenamiento jurídico que inciden de manera indirecta en la ejecución del contrato afectando su ecuación económica	MEDIA-BAJA	MEDIO-BAJO	X	X	Verificación y análisis constante de los cambios normativos que pueden incidir en el contrato con el apoyo de la Secretaria Jurídica del Municipio de Pereira.
Riesgo Social o político	En razón de la pandemia ocasionadapor el coronavirus COVID 19, ocasionalmente se puede presentar cumplimientotardío o defectuoso del contrato el cual deberá ser asumido tanto por elCONTRATISTA como por la ENTIDAD.	MEDIA - ALTA	ALTO	X	X	Análisis regular de la normatividad que puedan incidir en la ejecución del contrato, con colaboración de la Secretaría Jurídica y en el cual se debe analizar la viabilidad de suspender el contrato.

El futuro contratista asumirá por su cuenta los riesgos mencionados que le fueron asignados y los riesgos propios del negocio jurídico que no sean asumidos en forma expresa por la entidad contratante, así como los demás que no sean

explícitamente excluidos de la responsabilidad del contratista. Igualmente asumirá los riesgos de inversión, empresariales, operacionales y tecnológicos inherentes a la ejecución de las obligaciones que le corresponden.

Por lo anterior, no procederán reclamaciones del futuro contratista basadas en el acaecimiento de alguno de los riesgos que le correspondan y la entidad no hará reconocimiento alguno, ni se entenderá que ofrece garantía alguna, que permita eliminar o mitigar los efectos causados por la ocurrencia de algún riesgo expresamente asumido por el contratista.

Se entenderá que el oferente acepta de manera expresa la distribución de riesgos aquí establecida y los riesgos que asume a su cargo están incluidos en el costo del contrato.

6.3 MECANISMOS DE COBERTURA QUE GARANTIZAN LAS OBLIGACIONES SURGIDAS CON OCASIÓN AL PROCESO DE SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA

EL CONTRATISTA se obliga a constituir a su cargo y en favor de EL MUNICIPIO, las garantías que sean fijadas por éste, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 2.2.1.2.3.1.1 y 2.2.1.2.3.1.3 del Decreto 1082 de 2015.

GARANTÍA DE SERIEDAD DE LA PROPUESTA: El proponente debe constituir con su oferta la garantía que avala el cumplimiento de las obligaciones surgidas del ofrecimiento, la cual debe ser conforme a los artículos 2.2.1.2.3.1.1 y 2.2.1.2.3.1.9 del Decreto 1082 de 2015.

Dicha garantía tendrá como vigencia ciento veinte (120) días calendario a partir de la fecha de presentación de la propuesta. Su cuantía no puede ser inferior al 10% del monto total de la oferta presentada. El plazo de la garantía puede ser prorrogado por el proponente a solicitud de la entidad; el beneficiario de la misma será el Municipio de Pereira.

Si el proponente favorecido no firmare el contrato dentro del plazo que con tal fin se señale, El Municipio de Pereira, podrá adjudicar el contrato dentro de los quince (15) días calendarios siguientes, al proponente calificado en segundo lugar.

La garantía de seriedad se hará efectiva mediante resolución motivada proferida por el señor a Alcalde o el funcionario delegado.

GARANTÍAS: El CONTRATISTA deberá constituir garantías a su costa y a favor del Municipio de Pereira, como mecanismo de cobertura de riesgos que garanticen el cumplimiento de las obligaciones que surjan del contrato y de su liquidación, la calidad y buen funcionamiento de los bienes y equipos suministrados de conformidad con lo establecido en el Decreto 1082 de 2015 así:

GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO: Esta garantía debe cubrir:

- **CUMPLIMIENTO:** De todas y cada una de las obligaciones por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.

- **CALIDAD DEL SERVICIO:** La calidad del servicio prestado por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y seis (6) meses más.

- **PRESTACIONES SOCIALES, INDEMNIZACIONES Y SALARIOS DEL PERSONAL CONTRATADO:** Por el 10% del valor total del contrato, por el término de su duración y tres (3) años más.

- **RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL.** Por los daños que puedan causarse a la Entidad y/o a terceros. Dicha póliza debe constituirse por un veinte por ciento (20%) del valor del contrato con una vigencia igual a la de este.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando por circunstancias especiales haya necesidad de modificar el plazo o valor contenido, dichas pólizas deberán ampliarse en los porcentajes establecidos en esta cláusula y por todo el término de las adiciones

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para efectos de la vigencia de la póliza exigida en la presente cláusula su término se contará a partir de la firma del acta de inicio de actividades.

Las Cauciones deberán construirse a favor del MUNICIPIO DE PEREIRA.

El hecho de no fijar garantías en un contrato, no libera al Contratista de la obligación de otorgarlas en la cuantía y términos exigidos en la norma.

Si el Contratista se negare a constituir las garantías, el Municipio dará por terminado el contrato en el estado en que se encuentre, sin que por este hecho deba reconocerse indemnización alguna.

6.4 ANÁLISIS DE ACUERDOS COMERCIALES

El Municipio de Pereira como entidad del orden Municipal, cobijada por la normatividad de contratación estatal Ley 80 de 1993, ley 1150 de 2007 y ley 1474 de 2011, Decreto 1082 de 2015 y de acuerdo con el Manual de Contratación, está sujeta a la aplicación de los Acuerdos Comerciales con Chile, Estados Unidos, El Salvador, Guatemala, Liechtenstein, Suiza, la Unión Europea y por la Decisión 439 de 1998 de la Secretaría de la CAN.

Así mismo las Entidades Estatales de carácter industrial o comercial del orden Municipal y del nivel descentralizado, solamente están cubiertas por el Acuerdo Comercial suscrito con Guatemala cuando el valor del Proceso de Contratación supere los $ 471.115.784 y el objeto contractual no esté relacionado con sus actividades industriales y comerciales.

Lo anterior de acuerdo con el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación, expedido el 27 de Noviembre de 2013 por la Agencia Nacional para la Contratación "Colombia Compra Eficiente" es necesario atenernos a la instrucción en el cual se indica que:

"Las Entidades Estatales deben determinar en la etapa de planeación si los Acuerdos Comerciales son aplicables al Proceso de Contratación que están diseñando y en caso de que sean aplicables, cumplir con las obligaciones derivadas de los mismos. Las

Entidades Estatales no deben hacer este análisis para los Procesos de Contratación adelantados por la modalidad de selección de contratación directa"

De conformidad con lo anterior, es preciso verificar inicialmente, si en los acuerdos definidos por la negociación internacional de Colombia que delimitan la aplicación de las reglas de la contratación estatal, con alguno de los países mencionados; se encuentran incluidos los valores del presupuesto, que supere el mínimo establecido, asignado por la Secretaría de Hacienda.

Acuerdos Comerciales o Tratados Internacionales de Libre Comercio

La evaluación de acuerdo con la matriz sugerida resulta así:

País	Entidad Estatal incluida	Presupuesto del Proceso de Contratación superior al valor del Acuerdo Comercial	Excepción Aplicable al Proceso de Contratación	Proceso de Contratación cubierto por el Acuerdo Comercial
Chile	Si	No	No	No
Estados Unidos	Si	No	No	No
Él Salvador	Si	No	No	No
Guatemala	SI	No	No	No
Liechtenstein	Si	No	No	No
Suiza	Si	No	No	No
Unión Europea	Si	No	No	No
CAN	Si	No	No	No

En este orden de ideas, los Acuerdos Comerciales con Chile, Liechtenstein, Suiza y la Unión Europea son aplicables a los Procesos de Contratación del Municipio para: (i) adquirir bienes y servicios a partir de $5.601.408.000; y (ii) para servicios de construcción a partir de $14.010.191.000.

El Acuerdo Comercial con los Estados Unidos de América es aplicable a los Procesos de Contratación de las Entidades Estatales del Departamento para: (1) adquirir bienes y servicios a partir de $1.021.549.000; y (ii) para servicios de construcción a partir de $14.645.862.000.

6.5 CADUCIDAD:

CAUSALES DE CADUCIDAD: Las causales de caducidad se entenderán incorporadas en el contrato. EL MUNICIPIO podrá unilateralmente decretar la caducidad administrativa del contrato, en cualquier tiempo, en el evento de que EL CONTRATISTA incumpla cualquiera de las obligaciones estipuladas, o cuando se presente alguno de los siguientes casos:

Cuando no otorgare las garantías dentro del plazo estipulado. Por incumplimiento grave de EL CONTRATISTA a alguna de las obligaciones contraídas en este contrato, si a juicio de EL MUNICIPIO se hace inconveniente para la continuación del mismo.

Por las demás causales establecidas en las normas vigentes.

6.6 EFECTOS DE LA CADUCIDAD:

Una vez declarada la caducidad, las cosas se restituyen al estado anterior al contrato, quedando EL CONTRATISTA obligado al pago de las multas respectivas y de la cláusula penal pecuniaria, las cuales se harán efectivas mediante resolución motivada que prestará mérito ejecutivo y donde se ordenará la liquidación del contrato en el estado en que se encuentra, y sin que haya lugar a ningún tipo de indemnización a favor del CONTRATISTA.

6.7 CLAUSULA PENAL:

En caso de incumplimiento de EL CONTRATISTA o de declaratoria de caducidad, EL MUNICIPIO hará efectiva la sanción penal pecuniaria, la cual tendrá un equivalente al **DIEZ POR CIENTO (10%)** del valor total del contrato, una vez ejecutoriada la providencia administrativa correspondiente y se considerará como pago parcial de los perjuicios causados a EL MUNICIPIO, el mero retardo dará lugar al cobro de la cláusula penal sin necesidad de requerimientos por mora. El pago de la pena no extingue la obligación principal.

6.8 MULTAS:

En caso de mora en el cumplimiento del plan y/o en caso de mora en el cumplimiento de las demás obligaciones a cargo del contratista, la entidad le impondrá una multa equivalente al 1% del valor total del contrato por cada semana de mora. En ningún caso el monto de las multas impuestas al contratista podrá superar el diez (10%) del valor del contrato. El simple retardo imputable al contratista dará origen al pago de las multas previstas en este numeral, sin necesidad de requerimiento alguno para constituirlo en mora.

6.9 CLAUSULA DE INDEMNIDAD:

El Contratista mantendrá indemne y defenderá a su propio costo al MUNICIPIO DE PEREIRA de cualquier pleito, queja o demanda y responsabilidad de cualquier naturaleza, incluyendo costos y gastos provenientes de actos y omisiones del contratista en el desarrollo de este contrato. El Contratista se obliga a evitar que sus empleados y/o los familiares de los mismos, sus acreedores, sus proveedores y/o terceros, presenten reclamaciones (judiciales o extrajudiciales) contra el MUNICIPIO DE PEREIRA, con ocasión o por razón de acciones u omisiones suyas, relacionadas con la ejecución del presente contrato. Si ello no fuere posible y se presentaren reclamaciones o demandas contra del MUNICIPIO DE PEREIRA, esta entidad podrá comunicar la situación por escrito al contratista. En cualquiera de dichas situaciones, EL CONTRATISTA se obliga a acudir en defensa de los intereses del MUNICIPIO DE PEREIRA, para lo cual contratará profesionales idóneos que representen a la entidad y asumirá el costo de los honorarios de éstos, del proceso y de la condena,

si la hubiere. Si el MUNICIPIO DE PEREIRA estima que sus intereses no están siendo adecuadamente defendidos, lo manifestará por escrito al contratista, caso en el cual acordará la mejor estrategia de defensa o, si el MUNICIPIO DE PEREIRA lo estima necesario, asumirá directamente la misma. En este último caso, el MUNICIPIO DE PEREIRA cobrará y descontará de los saldos a favor del CONTRATISTA todos los costos que implique esa defensa, más un diez por ciento (10%) del valor de los mismos, por concepto de gastos de administración. Si no hubiere saldos pendientes de pago a favor del CONTRATISTA, el MUNICIPIO DE PEREIRA podrá proceder, para el cobro de los valores a que se refiere este numeral, por la vía ejecutiva, para lo cual este contrato, junto con los documentos en los que se consignen dichos valores, prestarán mérito ejecutivo.

6.10 MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:

En el presente contrato se entienden incorporadas las cláusulas sobre modificación, terminación e interpretación unilateral del contrato, en los términos previstos en la Ley 80 de 1993, art. 15, 16 y 17.

6.11 REPERCUSIONES LABORALES:

EL CONTRATISTA se obliga a título de contratista independiente. EL MUNICIPIO no adquiere con él ni con las personas que ocupe para la ejecución del contrato, ninguna vinculación de carácter laboral ni administrativo. Por lo tanto EL MUNICIPIO sólo contrae la obligación de pagar el precio convenido, ya que son de cargo de EL CONTRATISTA todos los gastos que ocasione el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato adquiere, incluyendo el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnización de sus trabajadores.

6.12 INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

EL CONTRATISTA declara que no se encuentra comprendido dentro de alguna de las inhabilidades e incompatibilidades consagradas en las normas legales. La contravención a lo anterior dará lugar a las sanciones previstas en la Ley.

6.13 CESIÓN DEL CONTRATO:

EL CONTRATISTA no podrá ceder los derechos que tenga en el presente contrato, salvo autorización expresa del Señor Alcalde Municipal.

6.14 SUSPENSIÓN TEMPORAL DEL CONTRATO:

De común acuerdo entre las partes el presente contrato se podrá suspender temporalmente por circunstancia de fuerza mayor o caso fortuito, mediante la suscripción de un Acta donde conste tal evento, sin que para lo del plazo extintivo se compute el tiempo de la suspensión.

6.15 PLAZO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

La Liquidación del Contrato será de común acuerdo entre el Contratista y el Municipio.

Dentro de éste plazo el Contratista y el Municipio acordarán los ajustes, revisiones y reconocimientos a que haya lugar. En el Acta de Liquidación constarán los acuerdos y transacciones a que llegaren el Contratista y el Municipio para poner fin a las divergencias presentadas.

6.16 LIQUIDACIÓN UNILATERAL DEL CONTRATO:

Sí el Contratista no se presenta a la liquidación o las partes no llegan a un acuerdo sobre el contenido de la misma, será practicada directa y unilateralmente por el Municipio y se adoptará por Acto Administrativo Motivado susceptible del recurso de reposición.

DORA PATRICIA OSPINA PARRA
Secretaria de Hacienda
Delegada del Alcalde de Pereira

VLADIMIR OROZCO DUQUE
Director Operativo Bienes inmuebles
Parte técnica

Parte jurídica:

Director Operativo de Gestión Contractual_____

Revisión Jurídica:_____

Elaboró: A.A.G
Abogada Contratista
Secretaría de Hacienda

M.L.M.
Secretaría de Hacienda