CMA--005-2025

AVISO DE CONVOCATORIA
CONCURSO DE MERITOS–
CMA-005-2025

1. **NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LA ENTIDAD ESTATAL:**

EL Municipio de Suesca (Cundinamarca), cuya sede principal se encuentra ubicada en la Calle 8 # 5-55, 2° piso de Suesca (Cundinamarca).

2. LUGAR Y FORMA EN LA QUE LOS PROPONENTES DEBEN PRESENTAR LOS DOCUMENTOS EN DESARROLLO DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN:

Las comunicaciones en el marco del Proceso de Contratación deben hacerse por la plataforma de SECOP II a través de la sección “mensajes”, la cual le permite a la entidad recibir mensajes de los proponentes y responderlos de conformidad con lo dispuesto en la respectiva guía emitida por Colombia Compra Eficiente

Las reglas aplicables a la presentación de las Ofertas están en el Proyecto de Pliego de Condiciones.

Las comunicaciones y solicitudes enviadas por canales distintos a los mencionados o por fuera de los plazos establecidos dentro del cronograma del proceso tendrá el tratamiento previsto en las disposiciones constitucionales y legales vigentes referidas al derecho de petición.

El Municipio responderá las comunicaciones recibidas por el portal de contratación (SECOP II) y será obligación del interesado consultar dicho portal a fin de enterarse de las respuestas a las solicitudes y comunicaciones.

EL OBJETO DEL CONTRATO A CELEBRAR, IDENTIFICANDO LAS CANTIDADES A ADQUIRIR. El objeto a contratar corresponde a: **CONTRATAR LA CONSULTORÍA PARA EL ESTUDIO Y ELABORACIÓN DE LOS AVALÚOS DEL EFECTO DE PLUSVALÍA PARA DIECINUEVE (19) PREDIOS CONTENIDOS DENTRO DEL ÁREA DE ACTUACIÓN ESTABLECIDA EN EL ACUERDO MUNICIPAL NO. 013 DE 2023, MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTÓ LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SUESCA, CUNDINAMARCA.**

l alcance de esta consultoría comprende los estudios y elaboración de los avalúos del efectos plusvalía para diecinueve (19) predios contenidos dentro del área de actuación establecida en el Acuerdo Municipal No. 013 de 2023, ubicados en la zona Suburbana Industrial y de Servicios ubicada en la vereda Chitiva Bajo del municipio de Suesca, relacionadas con la clasificación y el uso del suelo, los tratamientos urbanísticos y las actuaciones de desarrollo y construcción, las cuales demandan la puesta en marcha de instrumentos técnicos y financieros que garanticen la sostenibilidad del ordenamiento territorial y la equidad en la distribución de cargas y beneficios del desarrollo.

La contratación de los estudios y avalúos resulta altamente conveniente y necesaria, en la medida en que permitirá a la Administración Municipal dar cumplimiento a los mandatos legales establecidos en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal No. 013 de 2023, que hacen obligatoria la implementación de este instrumento de gestión y financiación del desarrollo urbano.

Para la realización de los avalúos y del cálculo del efecto plusvalía se aplicarán las metodologías definidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1788 de 2004 y el Acuerdo Municipal de Plusvalías, siguiendo los lineamientos técnicos

y normativos vigentes. El proceso comprende una serie de pasos que permiten establecer el incremento del valor del suelo atribuible a la acción pública, diferenciando entre el escenario previo a la adopción de decisiones urbanísticas y el escenario posterior a su implementación.

De manera general:

- En el primer escenario (antes de la entrada en vigencia del plan, programa o instrumento), se aplican los métodos formales de valoración reconocidos en la normatividad.
- En el segundo escenario (después de la aprobación del plan o instrumento), se emplea principalmente el método residual, el cual permite identificar el valor atribuible a los beneficios derivados de la norma.

Métodos de valoración aplicables

1. **Método comparativo o de mercado**:
   Estima el valor del predio a partir de transacciones, avalúos y ofertas recientes de inmuebles similares, considerando variables como ubicación, área, uso, estado de conservación, normatividad aplicable y potencial de desarrollo. Es el método más usado y exige información actualizada y confiable del mercado inmobiliario.

2. **Método de rentabilidad**:
   Calcula el valor comercial del predio con base en la renta que puede generar, considerando el mejor y mayor uso posible del inmueble y sus condiciones actuales de explotación.

3. **Método del potencial de desarrollo (residual)**:
   Determina el valor máximo que un promotor estaría dispuesto a pagar por el terreno, en función de la rentabilidad esperada de un proyecto futuro sobre el mismo. Este método permite identificar el valor generado por los cambios normativos que habilitan mayores aprovechamientos urbanísticos.

El contratista deberá realizar los avalúos técnicos individuales de los predios priorizados, incluyendo la identificación, localización y descripción física y jurídica de cada uno, así como la estimación del valor del suelo antes y después de la aplicación del instrumento urbanístico. Cada avalúo deberá sustentarse en la metodología aplicada y contar con su respectiva ficha técnica, anexando certificados catastrales, certificados de libertad, planos y demás soportes documentales que garanticen la transparencia del proceso.

Con base en lo anterior, el contratista elaborará un informe general consolidado del estudio de plusvalía, que integre el análisis técnico, normativo y económico del conjunto de predios evaluados, con el respectivo sustento jurídico de la aplicación del instrumento, la determinación del incremento del valor del suelo y el cálculo de la base gravable. Este documento deberá incorporar cuadros comparativos, síntesis metodológica, mapas de localización y anexos cartográficos que permitan visualizar y comprender de manera integral los resultados.

De manera complementaria, se deberán producir los planos y mapas de georreferenciación de los predios evaluados, delimitando físicamente linderos, áreas y demás elementos estructurantes del suelo conforme a la norma urbanística vigente. Esta cartografía deberá entregarse junto con una base de datos editable en formato geoespacial que consolide la información clave del estudio, incluyendo número e identificación catastral, valores del suelo antes y después del instrumento, incremento obtenido, porcentaje de plusvalía estimado y observaciones técnicas relevantes.

El consultor deberá igualmente entregar una memoria técnica y metodológica del proceso, en la cual se describa detalladamente el procedimiento seguido para la elaboración de los avalúos y la estimación de plusvalía, las fuentes de información utilizadas, los criterios normativos aplicados, las limitaciones encontradas y las observaciones específicas surgidas durante la ejecución del contrato. Dicho insumo deberá complementarse con estudios de mercado, tanto de terrenos como de producto final, e incluir el análisis de los costos de construcción como referencia para la estimación del valor del suelo.

Finalmente, el contratista elaborará un instructivo para la formalización y aplicación del gravamen de plusvalía, que sirva como guía para la Administración Municipal en el proceso de notificación a propietarios y el registro del gravamen en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios afectados. Se precisa que la ejecución material de estos procesos corresponde exclusivamente a la Oficina Jurídica y a la Secretaría de Planeación y Desarrollo Económico, por lo que el alcance del contrato se limita a la elaboración técnica del instructivo y no a la realización de dichas gestiones.

Adicional se proporcionará la asesoría y un instructivo a la oficina de jurídica encargada del proceso de gravamen y ejecución del cobro de la plusvalía.

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA:

La Modalidad de selección que adelantará el Municipio de Suesca (Cundinamarca) para contratar el objeto anteriormente mencionado será mediante CONCURSO DE MÉRITOS ABIERTO de Conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.1.2.1.3.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015.

4. PLAZO ESTIMADO DEL CONTRATO

El plazo de ejecución del contrato será **HASTA EL TREINTA (30) DE DICIEMBRE DE 2025** contados a partir de la suscripción del acta de inicio previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución.

5. LA FECHA LÍMITE EN LA CUAL LOS INTERESADOS DEBEN PRESENTAR SU OFERTA Y EL LUGAR Y FORMA DE PRESENTACIÓN DE LA MISMA.

La fecha y hora límite en la cual los interesados deberán presentar su oferta es la establecida en el Pliego de Condiciones Definitivo, en la plataforma SECOP II.

DIRECCION ENTREGA DE PROPUESTAS. www.colombiacompra.gov.co SECOP II.

Los proyectos de pliego de condiciones y los pliegos de condiciones definitivo, así como los estudios previos podrán consultarse por cualquier persona interesada y se podrán enviar las observaciones o solicitar aclaraciones que se estimen convenientes, dentro del mismo termino señalado en el cronograma en la plataforma www.colombiacompra.gov.co SECOPII.

Las condiciones, detalles y particularidades de la presentación de las ofertas se encuentran definidas en el numeral correspondiente del pliego de condiciones.

NO se aceptarán propuestas enviadas por otro medio, correo certificado o correo electrónico.

6. **EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA MANIFESTACIÓN EXPRESA DE QUE LA ENTIDAD ESTATAL CUENTA CON LA DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL**.

El valor del contrato que se pretende celebrar corresponde a la suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIEN MIL PESOS ($ 58.100.000) M/CTE.**

Disponibilidad No.	25-000561	Fecha	24/10/2025
RUBRO	FUENTE	META	VALOR

1.2.1.0.00	Ingresos corrientes de libre destinación	163	$ 100.000
1.3.3.11.02.1	R.B. EXCEDENTES FINANCIEROS CORRIENTES	164	$ 3.266.655
1.3.3.11.02.16	R.B. EXCEDENTES FINANCIEROS DESAHORRO FONPET-PROPOSITO GENERAL	164	$ 2.329.316
1.3.3.11.02.7	R.B. EXCEDENTES FINANCIEROS SGP LIBRE INVERSION	164	$ 130.632
1.3.3.8.03	R.B. SGP PROPOSITO GENERAL PROPOSITO GENERAL LIBRE INVERSION	164	$ 8.400.349
1.3.3.8.04	R.B. SGP PROPOSITO GENERAL LIBRE DESTINACION MUNICIPIOS CATEGORIAS 4, 5 Y 6	164	$3.873.048
1.2.4.3.03	SGP-propósito general- propósito general libre inversión	164	$40.000.000
VALOR TOTAL DISPONIBILIDAD	**$ 58.100.000**		

7. MENCIÓN DE SI LA CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADA POR UN ACUERDO COMERCIAL.

El presente proceso de selección se encuentra cobijado por un acuerdo internacional o tratado de libre comercio vigente para el estado colombiano. Tal señalamiento se desprende del análisis consolidado del cuadro que aparece en el Estudio Previo del presente proceso.

8. MENCIÓN DE SI LA CONVOCATORIA ES SUSCEPTIBLE DE SER LIMITADA A MIPYME.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.4.2.2 y siguientes del Decreto 1082 de 2015, la Entidad limitará la convocatoria a las Mipyme colombianas con mínimo un (1) año de existencia, en caso de que se reciban por lo menos dos (2) solicitudes de Mipyme colombianas para limitar la convocatoria a Mipyme colombianas.

Las solicitudes se recibirán de acuerdo con lo establecido en el cronograma del proceso, en todo caso antes de la expedición del acto administrativo de apertura. Tratándose de personas jurídicas, las solicitudes solo las podrán realizar Mipyme, cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso contractual.

PARÁGRAFO. Las cooperativas y demás entidades de economía solidaria, siempre que tengan la calidad de Mípyme, podrán solicitar y participar en las convocatorias limitadas en las mismas condiciones aquí dispuestas.

La Mipyme colombianas deben acreditar que tiene el tamaño empresarial establecido por la ley de la siguiente manera:

1. Las personas naturales mediante certificación expedida por ellos y un contador público, adjuntando copia del registro mercantil.

2. Las personas jurídicas mediante certificación expedida por el representante legal y el contador o revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, adjuntando copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o por la autoridad competente para expedir dicha certificación.
Para la acreditación deberán observarse los rangos de clasificación empresarial establecidos de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

En todo caso, las Mipyme también podrán acreditar esta condición con la copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.
Para efectos de la limitación a Mipyme, los proponentes aportarán la copia del registro mercantil, del certificado de existencia y representación legal o del Registro Único de Proponentes, según corresponda conforme a las reglas precedentes, con una fecha de máximo sesenta (60) días calendario anteriores a la prevista en el cronograma del Proceso de Contratación para el inicio del plazo para solicitar la convocatoria limitada.

En las convocatorias limitadas, la Entidad solo aceptará las ofertas de Mipyme o de proponentes plurales integrados únicamente por Mipyme.

9. ENUMERACIÓN Y BREVE DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES PARA PARTICIPAR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Bajo los parámetros establecidos en las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 podrán participar en el presente proceso contractual, todas las personas naturales o jurídicas, en forma individual o conjunta (consorcio o unión temporal), que dentro de su actividad comercial u objeto social se halle comprendido el objeto del presente proceso contractual y además cumplan con todos los requisitos exigidos en el pliego de condiciones. Los requisitos habilitantes y los criterios de evaluación, así como la forma de acreditarlos, se encuentran señalados en el respectivo pliego de condiciones.

10. INDICAR SI EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN HAY LUGAR A PRECALIFICACIÓN.

En el presente proceso de contratación no hay lugar a precalificación, en razón a que el procedimiento se regirá como concurso de méritos abierto.

11. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES DEL PROCESO DE CONTRATACIÓN

Según el establecido en la Plataforma SECOP II.

12. LA FORMA COMO LOS INTERESADOS PUEDEN CONSULTAR LOS DOCUMENTOS DEL PROCESO:

Los interesados en participar en el presente proceso pueden consultar los estudios previos, el proyecto de pliegos de condiciones, el pliego de condiciones definitivo y los documentos soporte de la presente subasta en la página www.colombiacompra.gov.co.

13. VIGILANCIA Y CONTROL CIUDADANO:

CMA--005-2025

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley 80 de 1993 y en la ley 850 de 2003, el presente proceso, así como el contrato que como consecuencia de su trámite se suscriba, podrán ser objeto de la vigilancia y control ciudadano.

OSCAR DARÍO JIMENEZ PENAGOS
ALCALDE

No	Actividad	Nombres y Apellidos	En calidad de	Firma y/o Visto Bueno
1	Proyectó	Juan Carlos Eslava Blanco	Profesional Especializado Externo	
2	Aprobó Componente Jurídico	Luis Miguel Castañeda Zabala	Asesor Jurídico Externo	