ESTUDIOS Y DOCUMENTOS PREVIOS

En desarrollo de lo previsto en los numerales 7 y 12 del Artículo 25 de la Ley 80 de 1993 por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y demás normas aplicables, así como los lineamientos establecidos en el Manual de Modalidad de Selección de Mínima Cuantía expedido por Colombia Compra Eficiente, se presenta el siguiente ESTUDIO PREVIO, requerido para la presente Contratación.

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD

De conformidad con el estatuto contractual, las Entidades Estatales están obligadas a llevar a cabo estudios y documentos previos para comprobar la necesidad de contratar el servicio, dejando constancia de su adecuación al Plan de Desarrollo, al Plan de Acción de la Entidad y al Plan Anual de Adquisiciones; considerando que la administración municipal como ente descentralizado del orden territorial debe dar cumplimiento a los fines del Estado tales como: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todas las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación, lo cual se logra a través de un alcance real y tangible desde la gestión contractual promovida por las diferentes entidades.

El artículo 2 de la Constitución Política, indica son fines esenciales del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Así mismo, se indica que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

El artículo 209 de la Constitución Política prescribe que *"(…) La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones. Las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. La administración pública, en todos sus órdenes, tendrá un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley."*. Teniendo en cuenta lo anterior, el Estado tiene como obligación para la obtención de sus cometidos el desarrollar actividades concretas para materializar las tareas que el Derecho ha puesto a cargo de éste y sus entidades estatales, con el fin de traducir en hechos los mandatos contenidos en las normas cuando necesitan ejecución material.

El artículo 311 de la Carta Política establece que, el Municipio como Entidad fundamental de la división política administrativa del Estado, a quien corresponde entre otros prestar los servicios públicos que determine la Ley y construir las obras que demande el progreso local.

El artículo 365 de la misma Carta, consagra los servicios públicos como inherentes a la finalidad Social del Estado y como un deber del Estado, asegurar su prestación eficiente a todos los habitantes. Igualmente, señala que estos podrán ser prestados por el Estado directa o indirectamente, por comunidades organizadas o por particulares.

Por su parte, el artículo 366 constitucional establece: *"El bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población son finalidades sociales del Estado. Será objetivo fundamental de su actividad la solución de las necesidades insatisfechas de salud, de educación, de saneamiento ambiental y agua potable. Para tales efectos en los planes y presupuestos de la Nación y de las Entidades Territoriales, el gasto público social tendrá prioridad sobre cualquier otra asignación."*

Finalmente, el artículo 368 de Carta Política establece: *"La Nación, los departamentos, los distritos, los municipios y las entidades descentralizadas podrán conceder subsidios, en sus respectivos presupuestos, para que las personas de menores ingresos puedan pagar las tarifas de los servicios públicos domiciliarios que cubran sus necesidades básicas."*

El Municipio es una entidad territorial, definida en el artículo 1 de la ley 136 de 1994 de la siguiente manera: "*El municipio es la entidad territorial fundamental de la división político-administrativa del Estado, con autonomía política, fiscal y administrativa, dentro de los límites que señalen la Constitución y la ley y cuya finalidad es el bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio."*

De conformidad con los fines esenciales del Estado, los Municipios, como lo establece la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012, deben adoptar planes y programas que garanticen además del mandato superior, el bienestar general y el mejoramiento continuo de la calidad de vida de la población en su respectivo territorio. Además, La legislación nacional, impone a los entes territoriales obligaciones específicas a efectos de prestar adecuadamente los servicios públicos a ellos encomendados, lograr las finalidades propias del Estado Social De Derecho y en fin servir a la comunidad.

Mediante el Decreto No. 121 de 2001, se determinó la Estructura Orgánica y Funcional de la Administración Municipal de Popayán, la cual fue modificada por el Acuerdo No. 16 de 2011, el Acuerdo Municipal No. 7 de 2013, el Acuerdo Municipal No. 24 de 2018 y por último, mediante el Acuerdo Municipal No. 31 del 01 de diciembre de 2020. Dentro de dicha estructura se asigna a la secretaria de Infraestructura las siguientes funciones:

- Elaborar los estudios y diseños necesarios para la construcción y el mantenimiento de las obras públicas.
- Elaborar los pliegos de condiciones y los estudios comparativos de costos, rentabilidad, beneficio social y oportunidades, y evaluar las diferentes propuestas presentadas para la contratación de la construcción y mantenimiento de obras públicas.
- Ejecutar, supervisar y controlar la construcción y el mantenimiento de obras públicas municipales y la conservación de edificios y bienes de uso público.
- Ejercer la interventoría de los contratos de obra pública que celebre el municipio con el fin de garantizar la calidad de las obras de infraestructura según las condiciones técnicas de los contratos.
- Planear, administrar y controlar los recursos físicos, maquinaria, equipo y materiales destinados a la construcción y mantenimiento de obras públicas con el fin de obtener un uso óptimo de los mismos.
- Formular, coordinar la ejecución y administración de los proyectos de infraestructura física financiados total o parcialmente mediante la contribución por valorización.

- Promover y apoyar programas y proyectos de vivienda de interés social, de conformidad con los criterios de focalización reglamentados por el gobierno nacional.
- Garantizar la prestación del servicio público de aseo conforme a las leyes que lo reglamentan y regulan ejerciendo para ello una supervisión adecuada tanto sobre la interventoría, como el operador del servicio de aseo.
- Ejercer la vigilancia, control y mantenimiento de la infraestructura de las plazas de mercado, centros de acopio y mataderos públicos.

De conformidad con las obligaciones que tiene esta dependencia en cuanto a la formulación y ejecución de políticas de infraestructura, se hace necesaria la elaboración de avalúos comerciales y avalúos comerciales corporativos de los predios involucrados en proyectos de vías urbanas, vías rurales, proyectos urbanísticos, adquisición predial y/o los que sean necesarios para el cumplimiento del Plan de Desarrollo "ALIANZA CON POPAYAN", contenidos en proyectos de inversión viabilizados, entre los cuales se destaca el proyecto denominado "AUNAR ESFUERZOS PARA LA ATENCIÓN DE VIAS REGIONALES EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN CON OBRAS DE MEJORAMIENTO EN EL MARCO DEL PROGRAMA PARA LA CONEXIÓN DE TERRITORIOS, EL CRECIMIENTO SOSTENIBLE Y LA REACTIVACION 2.0 - CONSTRUCCIÓN DE LA AVENIDA LOS PROCERES EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN"; así como otros proyectos viales en zona urbana y/o rural y proyectos urbanísticos; los cuales requieren para su correcta ejecución la contratación del objeto aquí propuesto.

La entidad requiere realizar avalúos comerciales para la satisfacción de la necesidad prevista, para lo cual debe trasladarse lo señalado por la ley 1673 de 2013 en su artículo 3, inciso C el cual establece que:

"…c) ***Avaluador:*** *Persona natural, que posee la formación debidamente reconocida para llevar a cabo la valuación de un tipo de bienes y que se encuentra inscrita ante el Registro Abierto de Avaluadores…"*

Además, dentro de las actividades del avaluador, destaca el artículo 4°:

"Artículo 4°. Desempeño de las Actividades del Avaluador*. El avaluador desempeña, a manera de ejemplo, las siguientes actividades sobre bienes tangibles:*

a) La formación de los avalúos catastrales, base gravable para los impuestos nacionales, municipales (prediales y complementarios);
b) El sistema financiero, para la concesión de créditos de diversa índole en los que se requiera una garantía como los hipotecarios para vivienda, agropecuarios, industria, transporte, hotelería, entre otros;
c) En los procesos judiciales y arbitrales cuando se requiere para dirimir conflictos de toda índole, entre ellos los juicios hipotecarios, de insolvencia, reorganización, remate, sucesiones, daciones en pago, donaciones, entre otros;
d) El Estado cuando por conveniencia pública tenga que recurrir a la expropiación por la vía judicial o administrativa: cuando se trate de realizar obras por el mecanismo de valorización, concesión, planes parciales, entre otros;

e) Los ciudadanos cuando requieren avalúos en procesos de compraventa, sucesiones, particiones, reclamaciones, donaciones o cuando los requieran para presentar declaraciones o solicitudes ante las autoridades o sustentación de autoavalúo o autoestimaciones;
f) Las empresas del Estado o de los particulares cuando lo requieren en procesos de fusión, escisión o liquidación;
g) El servicio a las personas naturales o jurídicas que requieren avalúos periódicos de sus activos para efectos contables, balances, liquidación de impuestos, que evidencien la transparencia de los valores expresados en estos informes presentados a los accionistas acreedores, inversionistas y entidades de control;
h) Los dictámenes de valor de los bienes tangibles, bien sean simples o compuestos, géneros o singularidades;
i) Los dictámenes de valor de los bienes intangibles, universalidades o negocios en operación o en reestructuración que para tal efecto determine expresamente el Gobierno Nacional.
Así las cosas, el artículo 4 de la ley 1673 de 2013, señala de manera taxativa el ejercicio de la actividad del avaluador como una función profesional. La norma no restringe la elaboración de avalúos comerciales a personas jurídicas, como Lonjas o el IGAC, si no, que traslada la competencia a la persona que ostente la calidad de avaluador reconocido, así las cosas, el artículo 5° y 6° consagra la inscripción y requisitos:

"Artículo 5°. Registro Abierto de Avaluadores*. Créase el Registro Abierto de Avaluadores, el cual se conocerá por sus siglas "RAA" y estará a cargo y bajo la responsabilidad de las Entidades Reconocidas de Autorregulación.*

Artículo 6°. Inscripción y requisitos. *La inscripción como avaluador se acreditará ante el Registro Abierto de Avaluadores…"*

Empero, y según el artículo 13 de la ley 1673 del 2013, establece que, la única condición de habilitación para ejercer como avaluador, es la inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores. Por lo tanto, una persona natural que acredite su inscripción en las categorías de inmuebles urbanos e inmuebles rurales cuenta con la misma competencia legal que una persona jurídica para determinar el valor comercial de los predios.

Ahora bien, los avalúos comerciales deben obedecer a la normatividad y criterios adoptados en la materia por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, con el fin de que los propietarios de bienes inmuebles que afecten los proyectos que lo requieran, gocen de la credibilidad de la tasación económica sobre los mismos. Así las cosas, la Entidad ante la inmediata necesidad de continuar con su gestión de adquisición predial, requiere contar con una persona jurídica que preste los servicios de avalúos comerciales y avalúos comerciales corporativos y cuente con experiencia en la realización de estos, además que se encuentre registrado y autorizado por una lonja de propiedad raíz, en virtud del artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, el cual reza:

> *"ARTÍCULO 23. AVALUADORES Y METODOLOGÍA DE AVALÚO. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o personas jurídicas o personas jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.*

"El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

"Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte." (Subrayado fuera de texto).

Lo anterior, sin traer a colación que el contratista debe tener en cuenta la norma vigente y el reglamento aplicable a cada caso particular para los proyectos urbanísticos diferentes a los de infraestructura de transporte, además de hacer énfasis de que en el presente proyecto podrán participar tanto personas naturales como jurídicas.

Lo anterior, siempre que acrediten la inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) y demuestren la experiencia e idoneidad técnica en las categorías requerida.

En ese mismo sentido, el Decreto 1420 de 1998 establece en su artículo 1°: *Las disposiciones contenidas en el presente Decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:*
1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa
2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria
3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.
4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa
5. Determinación del efecto de plusvalía
6. Determinación del monto de la compensación en tratamiento de conservación
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio objeto de la misma.
8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9 de 1989.

En ese orden de ideas, el artículo 4°, reza lo siguiente:

"Artículo 4.- *La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1 de este Decreto"*
Lo que significa que, justifica la contratación externa dado que el Decreto exige que los avalúos sean realizados por peritos inscritos y con la idoneidad técnica requerida para suscribir dichos documentos.

En ese contexto, resulta imperativo para el Municipio adelantar la contratación de servicios especializados de avalúos comerciales, en tanto estos constituyen un insumo técnico y jurídico indispensable para la gestión predial asociada a la ejecución de proyectos de infraestructura vial. Dichos proyectos, orientados a la apertura, ampliación y mejoramiento de nuevas vías urbanas y rurales, revisten especial importancia para la descongestión de la ciudad, la optimización de la movilidad, la integración territorial y el fortalecimiento del desarrollo económico y social del municipio. En consecuencia, la adecuada determinación del valor de los predios involucrados no solo garantiza la protección de los derechos de los particulares, sino que también permite a la

administración cumplir de manera eficiente, transparente y oportuna con los fines del Estado, haciendo viable la materialización de obras estratégicas contempladas en el Plan de Desarrollo.

En el presente procedimiento no se realizará análisis del sector ni de riesgos teniendo en cuenta la regla legal establecida en el parágrafo 2 del artículo 94 de la Ley 1474 de 2011 y en especial, el hecho de no hablarse de análisis del sector en la reglamentación de la mínima cuantía prevista en el artículo 2.2.1.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1082 de 2015.

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO A CONTRATAR

"REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS DE INMUEBLES DE INTERÉS PARA PROYECTOS DE VÍAS URBANAS Y/O RURALES E MARCO DEL PROYECTO CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN."

2.1. IDENTIFICACIÓN EN EL CUARTO NIVEL DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS (CÓDIGO UNSPSC)

Clasificación UNSPSC	Producto
80131802	Servicio de tasación y valoración inmobiliaria

2.2. CONDICIONES TÉCNICAS EXIGIDAS

Para la correcta ejecución del objeto contractual el futuro contratista debe tener en cuenta los siguientes aspectos y/o especificaciones técnicas:

- Cantidad y unidad de medida.
- Discriminando de valor de suelo y construcciones.
- Indicación de la clase de avalúo que se realiza y la justificación de por qué es el apropiado para el propósito pretendido.
- Identificación y descripción de los bienes o derechos avaluados, precisando la cantidad y estado o calidad de sus componentes.
- Características de la propiedad. Se trata de una descripción física del terreno, las dependencias, los acabados y en algunos casos comentarios relacionados con la estructura.
- Información jurídica y de titulación. Deben relacionarse los linderos, la cabida, la tradición de propietarios y tenedores de la propiedad, la titulación actual y la situación jurídica, entre otros datos.
- Los datos urbanísticos del sector. Descripción de la zona y análisis de aspectos incidentes (positiva o negativamente) sobre el valor de la propiedad.
- Consideraciones sobre usos. Se refiere a la destinación que puede darse al bien en relación con las normas urbanísticas aplicables como, por ejemplo, comercial, residencial, industrial, mixto, entre otros.
- Los valores de referencia o unitarios que se utilicen y sus fuentes.

- Las cantidades de que se compone el bien o derecho valorado, que se utilizaron para realizar los cálculos.
- La vigencia del avalúo, que no podrá ser inferior a un año.
- Metodologías aplicadas (por lo menos dos). Se deben incluir los datos y referencias de los modelos de cálculo utilizados.
- Cuando la metodología del avalúo utilice un sistema de depreciación, se debe indicar el método de depreciación utilizado y la razón por la cual se considera que resulta más apropiado que los métodos alternativos.
- Cuando la metodología utiliza proyecciones se deben señalar todos y cada uno de los supuestos y el procedimiento usado para proyectar. En el caso de variables proyectadas se deben incluir las fuentes de donde fueron tomadas y/o los supuestos que se tuvieron en cuenta para realizar la proyección.
- Si la metodología del avalúo utiliza índices, se debe señalar cuáles se utilizaron y la fuente de donde fueron tomados.
- Memorias de los cálculos realizados. Hace referencia a las fórmulas, valores y resultados obtenidos -en las diferentes metodologías- durante la estimación del precio. Estimaciones sobre valorización. Qué posibilidades tiene el tiempo de crecer el precio de la propiedad de acuerdo con el comportamiento del mercado, las obras de infraestructura del sector, la fisonomía social y de seguridad de la zona y en general, teniendo en cuenta los demás elementos urbanísticos y propios de la propiedad que puedan afectar su valor positiva o negativamente.
- La identificación de la persona que realiza el avalúo debe estar inscrito en el RAA especialmente en las categorías 1 y 2, conforme a lo estipulado en la ley 1673 de 2013, sin perjuicio de que se requiera especialmente alguna otra categoría.
- Avalúo comercial (valor del inmueble). El precio real estimado de acuerdo con los cálculos y demás consideraciones tenidas en cuenta por el avaluador. Debe discriminar los valores de suelo, áreas con diferentes usos y/o tratamientos, entre otros datos; En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte e Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4o de la Ley 1228 de 2008.
- Registro fotográfico de la visita. Imágenes de la propiedad con comentarios que permitan identificar cada una de las áreas y su estado.
- Anexos de documentos consultados. Al documento final se le deben adjuntar las notas, fichas, documentos y/o mapas en que se relaciona la normatividad aplicable a la propiedad. También los planos, levantamientos topográficos (si se realizó), documentos de titulación y otros que hayan podido utilizarse durante el avalúo.
- Realizar la revisión de objeciones a los avalúos presentados por las personas interesadas, así como su decisión y/o recomendación al respecto.

Igualmente especificar costos de los siguientes conceptos:

Daño Emergente:

- Notariado y Registro
- Desconexión de servicios públicos
- Arrendamiento y/o almacenamiento provisional
- Impuesto predial (según rangos establecidos en el artículo 5 de la resolución 1044 de 2014.
- Demás costos en que incurra el propietario con ocasión de la venta del inmueble (En el daño emergente se reconocerán los costos por notariado y registro, embalaje, trasteo, traslado, desconexión de servicios públicos, publicidad, arriendo y/o bodegaje, impuesto predial (por la fracción de tiempo que lo asuma el Estado), adecuación del inmueble de reemplazo o de las áreas remanentes y la terminación anticipada de contratos cuando a ello haya lugar).

Revisión Avalúo Comercial:

- Revisión de los avalúos comerciales y avalúos comerciales corporativos durante la vigencia que contempla el Decreto 1420 de 1998 articulo 19.

Actualización avalúo comercial:

- Actualización de los avalúos comerciales y avalúos comerciales corporativos posteriores a la vigencia que contempla el Decreto 1420 de 1998 artículo 19.

Lucro cesante:

- Utilidades que deja de percibir o ganancia frustrada por concepto de la adquisición predial

Sin perjuicio de lo anterior el contratista debe entregar los documentos, aspectos técnicos y demás ítems que la normatividad vigente y la regulación que requieran para cada proyecto o inmueble en específico a avaluar.

3. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

3.1. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

1. Cumplir a cabalidad con la ejecución del objeto y con todas las obligaciones que de él se desprendan a l igual que cada una de las especificaciones técnicas establecidas por la entidad contratante en los estudios previos e invitación pública.
2. Cumplir las normas legales vigentes, frente al sistema de seguridad social y parafiscales en lo referente al pago de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral y en especial el sistema general de riesgos laborales.
3. Realizar el pago de Impuestos, tasas y emolumentos a que haya lugar en ocasión a la ejecución del contrato.
4. Rendir informes mensuales al Municipio de Popayán de acuerdo con las actividades ejecutadas
5. Proveer a su costo, todo lo necesarios para el cumplimiento del objeto del contrato.

6. Responder en los requerimientos de aclaración o de información que le formule el Municipio.
7. Reportar de manera inmediata al Municipio, cualquier novedad o anomalía que afecte la debida ejecución del contrato.
8. Entregar la totalidad de los productos solicitados durante el plazo contractual, so pena de responder por los daños y perjuicios que se ocasionen a la entidad, por la no entrega o el atraso de este.
9. Los avalúos que se entreguen al Municipio deben reposar en archivo físico y digital conforme a los requerimientos del supervisor del contrato.
10. Colaborar con el Municipio en lo que sea necesario para que el objeto contratado se cumpla de la mejor forma posible.

3.2. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

1. Pagar el servicio efectivamente prestado.
2. Ejercer la supervisión del contrato.
3. Brindar la información necesaria al contratista para la correcta ejecución del contrato.
4. El Municipio solo cancelará los bienes efectivamente entregados, lo cual debe estar debidamente soportado.

4. VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y SU JUSTIFICACIÓN

Se ha estimado, como valor del presente contrato, la suma **de CUARENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL QUINIENTOS PESOS M/CTE. ($49.252.500,00),** monto en el cual se entiende incluido todos los costos directos e indirectos que se causen con ocasión del mismo.

De acuerdo con las especificaciones técnicas requeridas y la modalidad de contratación, se considera un número plural de posibles oferentes nacionales de los servicios, requeridos por la Entidad, razón por la cual se han solicitado dos (02) cotizaciones las cuales se adjuntan al presente estudio previo, dichas cotizaciones permitieron determinar el valor de la contratación, ya que respecto de ellas se tomó el valor promedio de los servicios, que la entidad requiere, así:

Ítem	Descripción	Unid	Cant.	Cotización 1 LONJA DE PROPIEDAD RAIZ DEL CAUCA		Cotización 2 DUVAN ALEXANDER GOMEZ CAMPO		Promedio	
				V/unitario	V/total	V/unitario	V/total	V/unitario	V/total
1	Daño emergente	Und	9	$ 850.000	7.650.000,00	$ 1.071.000	$ 9.639.000	$ 960.500	$8.644.500
2	Lucro cesante	Und	9	$ 850.000	7.650.000,00	$ 1.071.000	$ 9.639.000	$ 960.500	$8.644.500
3	Avalúo comercial corporativo urbano	Und	3	$ 3.570.000	10.710.000,00	$ 3.413.000	$ 10.239.000	$3.491.500	$10.474.500
4	Avalúo comercial corporativo rural	Und	6	$ 3.750.000	22.500.000,00	$ 3.413.000	$ 20.478.000	$ 3.581.500	$ 21.489.000
		VALORES TOTALES			48.510.000,00		$ 49.995.000	$ 8.994.000	$ 49.252.500

NOTA 1: Es de mencionar que, respecto al IVA para personas no responsables de IVA, el parágrafo primero del artículo 437, del Estatuto Tributario Colombiano señala lo siguiente:

"A las personas que pertenezcan al régimen simplificado, que vendan bienes o presten servicios, les está prohibido adicionar al precio suma alguna por concepto del impuesto sobre las ventas …"

5. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo del contrato se establece tres (3) meses, contado a partir del inicio de ejecución en el sistema SECOP II, previo cumplimiento de los requisitos de perfeccionamiento y ejecución del contrato.

6. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO

El contrato será ejecutado en el Municipio de Popayán

7. FORMA DE PAGO.

EL **MUNICIPIO DE POPAYÁN – SECRETARÍA DE INFRAESTRUCTURA** pagará al CONTRATISTA el valor del contrato, mediante actas parciales de conformidad con el servicio prestado y autorizado, previa constancia de recibo a satisfacción suscrita por el supervisor del contrato y de conformidad a la factura o cuenta de cobro presentada por el contratista.

Para efectos de realizarse los pagos, **EL CONTRATISTA** debe acreditar que se encuentra al día en el pago de aportes a seguridad social (salud, pensión y riesgos) y parafiscales (SENA, ICBF y CAJAS DE COMPENSACIÓN FAMILIAR).

Nota: El Municipio solo pagará lo debidamente ejecutado y soportado por parte del contratista, en el plazo y condiciones convenidas.

8. GASTOS DEL CONTRATISTA.

Serán por cuenta del contratista todos los costos y gastos directos e indirectos imputables a la correcta ejecución del objeto contractual. Corresponde al contratista pagar todos los impuestos, derechos, tasas ejecución del contrato o con base en el mismo.

9. DESCUENTOS

El futuro Contratista debe asumir los gastos ocasionados dentro del contrato teniendo en cuenta los descuentos de ley.

10. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

Con fundamento al valor estimado del contrato, el proceso de invitación, se adelantará bajo la modalidad de mínima cuantía, según lo dispuesto en la subsección 5, artículo 2.2.1.2.1.5.2. del Decreto 1082 de 2015. Igualmente se aplicarán las leyes 80 de 1993 y Artículo 94 de la Ley 1474 y, sus decretos reglamentarios en lo que fuere pertinente y aplicable.

11. TIPOLOGÍA DEL CONTRATO

Contrato de prestación de servicios.

12. SUPERVISION

EL MUNICIPIO DE POPAYÁN, supervisará el cumplimiento del presente contrato a través del SECRETARIO DE INFRAESTRUTCURA, Ingeniero **GERARDO CRUZ JIMÉNEZ o quien haga sus veces o a quien delegue** Las partes acuerdan que **EL MUNICIPIO DE POPAYÁN** podrá modificar unilateralmente la designación del supervisor para lo cual bastará comunicación escrita en tal sentido. PARÁGRAFO: La supervisión tendrá las facultades establecidas en los artículos 83 y 84 de la Ley 1474 de 2011.

13. CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL

No. CDP	VALOR	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
2026.CEN.01.2473	$50.000.000	AC.2.3.2.02.02.008.172 - RF SERVICIOS PRESTADOS A LAS EMPRESAS Y SERVICIOS DE PRODUCCIÓN	REALIZAR AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS DE INMUEBLES DE INTERÉS PARA PROYECTOS DE VÍAS URBANAS Y/O RURALES E MARCO DEL PROYECTO CONSTRUCCIÓN DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA VIAL PARA EL MEJORAMIENTO DE LA MOVILIDAD EN EL MUNICIPIO DE POPAYÁN.

Dado en Popayán, a los 7 días del mes de abril de 2026

GERARDO CRUZ JIMÉNEZ
Secretaria de Infraestructura

Proyectó aspectos jurídicos: Juan Manuel Legarda Rojas y German Ordoñez - Abogados Contratista Secretaría de Infraestructura
Aprobó: Gerardo Cruz Jiménez – secretario de Infraestructura.