ESTUDIO PREVIO
MODALIDAD DE MÍNIMA CUANTÍA
DEL MUNICIPIO DE ANAPOIMA, CUNDINAMARCA

De conformidad con lo consagrado en los numerales 7 y 12 del Art. 25 del Estatuto Contractual (Ley 80 de 1993), y el artículo 2.2.1.1.2.1.1. del Decreto 1082 de 2015 se elabora el presente documento de ESTUDIOS PREVIOS acompañado de los documentos necesarios, con el fin de adelantar la correspondiente contratación, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

CAPÍTULO I. DESCRIPCIÓN GENERAL

1.	**Fecha de elaboración del estudio previo:**	DÍA 27 MES 04 AÑO 2026
2.	**Banco de Proyectos:**	# 2024250350035
3.	**No. línea del Plan Anual de Adquisidores**	364
4.	**Nombre del secretario de despacho**	JEISSON FERNEY CONTRERAS MUÑOZ
5.	**Dependencia Solicitante:**	SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
6.	**Tipo de Contrato:**	CONSULTORÍA

CAPÍTULO II. ESPECIFICACIONES DEL OBJETO POR CONTRATAR

7. **Descripción de la Necesidad**:

De conformidad con los artículos 1, 2, 287 y 311 de la Constitución Política de Colombia, el Municipio de Anapoima, como entidad territorial fundamental, tiene la responsabilidad de ordenar el desarrollo de su territorio, ejecutar obras que demanden el progreso local y garantizar la prevalencia del interés general.

En desarrollo de estos fines, y en el marco de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 80 de 1993 y el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto 1082 de 2015, se hace necesario adelantar procesos contractuales debidamente soportados en estudios previos que justifiquen la necesidad de la contratación, bajo el principio de planeación.

En este contexto, el Municipio de Anapoima requiere adelantar procesos de adquisición predial de bienes inmuebles declarados de utilidad pública e interés social, necesarios para la ejecución de proyectos de infraestructura, espacio público, equipamientos colectivos, vías y demás actuaciones urbanísticas contempladas en el Plan de Desarrollo Municipal y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT (Acuerdo 002 de 2023).

Para el desarrollo de estos procesos, es requisito indispensable contar con avalúos comerciales técnicamente soportados, los cuales constituyen el insumo base para determinar el valor de los inmuebles, mejoras, servidumbres y demás elementos objeto de negociación, adquisición o expropiación, garantizando el cumplimiento del principio de indemnización justa, el debido proceso administrativo y la seguridad jurídica en las actuaciones de la administración.

Adicionalmente, el Municipio adelanta la implementación de instrumentos de gestión y financiación del suelo, particularmente la participación en plusvalía, conforme a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias. En este sentido, se requiere establecer con rigor técnico el valor de los predios antes y después de la ocurrencia de los hechos generadores de plusvalía, tales como la incorporación de suelo rural a urbano, el cambio de uso o el incremento en el aprovechamiento del suelo, lo cual exige la elaboración de avalúos comerciales bajo metodologías especializadas que permitan cuantificar el mayor valor generado.

En consecuencia, se identifica la necesidad de contratar una consultoría especializada para la elaboración de avalúos comerciales, que permita:

- Determinar el valor comercial de los predios requeridos para procesos de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social.
- Establecer valores de referencia para procesos de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial y compensaciones económicas.
- Soportar técnicamente la determinación y liquidación de la participación en plusvalía, mediante la identificación y cuantificación del incremento en el valor del suelo derivado de decisiones administrativas.
- Generar insumos técnicos confiables para la estructuración de proyectos de inversión y la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.

Asimismo, se evidencia que el Municipio de Anapoima no cuenta dentro de su planta de personal con profesionales certificados y especializados en materia de avalúos que permitan desarrollar estas actividades con el rigor técnico exigido por la normatividad vigente, lo que hace necesario acudir a la contratación de una consultoría externa, en aplicación de los principios de eficiencia, economía y responsabilidad de la contratación estatal.

La ausencia de estos estudios técnicos puede generar riesgos significativos, tales como la determinación inadecuada del valor de los inmuebles, afectaciones al patrimonio público, controversias administrativas o judiciales, así como dificultades en la implementación de instrumentos como la plusvalía o en la ejecución de proyectos estratégicos del municipio.

De igual forma, con el presente proceso de contratación se pretende dar cumplimiento en lo respectivo a la ley 388 de 1997, Ley 614 de 2000, Resolución 620 de 2008 y Decreto 556 de 2014, y demás concordantes adicionales y/o modificatorios.

En virtud de lo anterior, se encuentra plenamente justificada la necesidad de adelantar un proceso de contratación bajo la modalidad de consultoría, cuyo objeto esté orientado a la elaboración de avalúos comerciales de bienes inmuebles requeridos para la adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, así como para la determinación de valores asociados a hechos generadores de plusvalía en el Municipio de Anapoima, garantizando el cumplimiento de los fines del Estado, la adecuada gestión del territorio y la protección del interés general.

8. **Objeto de contrato**:

"ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES REQUERIDOS PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL DE BIENES INMUEBLES DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL, ASÍ COMO DE AQUELLOS UBICADOS EN ÁREAS SUJETAS A HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA, CONFORME A LAS ACCIONES URBANÍSTICAS DEFINIDAS EN EL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE ANAPOIMA."

9. **Especificaciones y Alcance del Objeto**: El contratista deberá entregar los documentos y/o prestar el servicio, según las necesidades y especificaciones que se relacionan a continuación.

DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	Ítem	Ubicación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Área Terreno (m2)	Valor ($)

	1	Lote	166-90038	'25035010000000048001000000000	222,9	$1.655.600
	2	Lote	166-90104	'25035010000000048010000000000	920.90	$3.173.300
	3	Villa Liliana	166-80149	'25035000100000004020300000000	6.089,00	$2.286.400
	4	El Diamante	166-32779	'25035000100000004014400000000	7.856,20	$2.365.200
	5	Manuel y Yaneth	166-73295	'25035000100000004018100000000	12.704,90	$3.232.400
	6	Predio 1 Mz G	166-78985	'25035020000000026000100000000	48,1	$1.642.500
	7	Predio 9 Mz G	166-78993	'25035020000000026000900000000	47,8	$1.642.500
	8	Predio 2 Mz G	166-78986	'25035020000000026000200000000	47,4	$1.642.500
	9	Predio 10 Mz G	166-78994	'25035020000000026001000000000	47,7	$1.642.500
PLUSVALÍA	1	LOTE B	166-96391	25035000200000012012500000000	54619.40	$10.117.800
	2	VILLA MARTHA	166-33023	25035000200000015004300000000	16865,7	$2.468.300
	3	SANTA CLARA	166-2578	25035000200000015008200000000	42453,2	$2.903.900
	4	GALILEA	166-26077	25035000200000015003600000000	5461,5	$2.178.000
	5	VILLA GLADYS	166-63551	25035000200000015008300000000	1067	$1.742.400
	6	LOTE EL PALMAR	166-87825	25035000200000015003700000000	1585,2	2.032.800

10. **Identificación Del Clasificador De Bienes Y Servicios (UNSPSC)**: De conformidad con la codificación de bienes y servicios del del código estándar de productos y servicios de naciones unidad – UNSPSC, los servicios a prestar se encuentran codificadas en su mayoría, hasta el cuarto nivel,

SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO	NOMBRE
80	8013	801318	80131802	Servicios de avalúos de inmuebles

11. **Plazo de ejecución del contrato**: El plazo de ejecución del Contrato resultante del presente proceso, será hasta agotar el presupuesto oficial o hasta el 30 de diciembre de 2026, lo que primero ocurra.

12. **Plazo de liquidación del contrato**: El contrato deberá liquidarse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la finalización del contrato, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios. Para este efecto el contratista deberá mantener vigente los amparos requeridos.
13. **Obligaciones de las partes**

    A. **Del Contratista:**

Generales: En desarrollo del objeto del contrato, el contratista se obliga a cumplir con las obligaciones establecidas en los numerales 2°, 4° y 5° del artículo 5° de la Ley 80 de 1993, además de las cuales, una vez perfeccionado el contrato deberá:

1. Cumplir con el objeto, obligaciones, especificaciones técnicas y productos contractuales, de conformidad con lo establecido en los estudios, documentos previos y la oferta presentada dentro del proceso.
2. Firmar el acta de inicio y demás actas provenientes de la ejecución.
3. Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato.
4. Mantener reserva sobre los asuntos o la información que le sea suministrada.
5. Informar inmediatamente a la entidad contratante y demás autoridades competentes cuando se presenten peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de la ley con el objeto de obligar al contratista a hacer u omitir algún acto o hecho.
6. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales, evitando todo tipo de dilaciones o en trabamientos que pudieren presentarse.
7. Corregir de forma inmediata cualquier falla o error que se cometa en la ejecución del objeto contractual.
8. Dar cumplimiento a sus obligaciones frente al sistema de seguridad social integral y parafiscales, de conformidad con las normas y reglamentos que rigen la materia.
9. Mantener al Municipio de Anapoima libre de todo reclamo, demanda, acción legal y costos que puedan causarse o surgir por daños, perjuicios y/o lesiones a terceros, ocasionados por el contratista, sus subcontratistas o dependientes, durante la ejecución del objeto del contrato.
10. Asumir los gastos que se generen, como consecuencia del no cumplimiento de calidad y especificaciones técnicas.
11. Mantener actualizado su domicilio durante toda la vigencia del contrato y cuatro (04) meses más.
12. Cargar en la plataforma SECOP II los documentos, garantías, pólizas, modificaciones y demás documentos que soporten su gestión de acuerdo con los requerimientos de la entidad, así como firmar digitalmente las adiciones y modificaciones del contrato, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a su publicación.
13. No comunicar, divulgar, ni aportar, ni utilizar la información que le sea suministrada o que le haya confiado o que obtenga en desarrollo del objeto contractual y/o de los servicios prestados, a ningún título frente a terceros ni en provecho propio, sin previo consentimiento escrito por parte de la entidad.
14. Abstenerse de dar información a medios de comunicación, a menos que haya recibido autorización de la entidad, esta obligación se prolongará incluso después de finalizado el servicio y por el término de dos (02) años.
15. Constituir la garantía única para amparar los riesgos establecidos en el contrato.
16. Atender las observaciones del funcionario que ejerce control, supervisión y vigilancia del contrato y seguir las recomendaciones orientadas a garantizar la seguridad del personal.
17. Tomar las medidas necesarias para garantizar la debida y oportuna ejecución del contrato.
18. Asumir el pago de los salarios, prestaciones e indemnizaciones de carácter laboral, del personal que contrate, lo mismo que el pago de los impuestos, gravámenes, aportes y servicios de cualquier género, que establezcan las leyes colombianas. Es entendido que todos estos gastos han sido estimados por el proponente e incluidos en el precio de su propuesta, así como cancelar oportunamente los sueldos, prestaciones sociales y aportes parafiscales y de seguridad social del personal contratado requerido desde su suscripción, ejecución y liquidación del contrato.
19. Asistir a las reuniones que sean convocadas por el supervisor del contrato para revisar el estado de ejecución del mismo, el cumplimiento de sus obligaciones o cualquier aspecto técnico.

20. Las demás derivadas, inherentes y necesarias para el desarrollo del objeto contractual, en coordinación con la dependencia encargada del control y vigilancia del contrato.

Específicas: El contratista se compromete a cumplir, además de las obligaciones inherentes a su naturaleza y las derivadas de las disposiciones legales vigente que regulan su actividad, con las siguientes:

1. Elaborar los avalúos comerciales de los bienes inmuebles relacionados en la tabla (predios, mejoras y/o servidumbres), conforme a los requerimientos de la supervisión, dentro del plazo contractual.
2. Entregar cada avalúo en un término máximo de 20 días hábiles contados a partir de la solicitud formal de la supervisión.
3. Garantizar que el 100% de los avalúos cumplan con la normatividad vigente (Ley 388 de 1997, Decreto 1077 de 2015, Resoluciones IGAC y normas RAA – Registro Abierto de Avaluadores).
4. Incluir en cada informe: análisis físico, jurídico, económico, normativo y de mercado, con mínimo 3 comparables de mercado verificables.
5. Determinar el valor comercial del inmueble con desglose de: terreno, construcciones, cultivos (si aplica) y afectaciones.
6. Elaborar estudios de avalúo que permitan determinar el valor del suelo antes y después del hecho generador de plusvalía, aplicando la misma metodología valuatoria en ambos escenarios y garantizando coherencia técnica en el 100% de los casos en las zonas o predios definidos por la supervisión.
7. Cuantificar el incremento del valor del suelo (en términos absolutos y porcentuales) para el 100% de los predios o zonas analizadas, diferenciando claramente el valor atribuible al hecho generador frente a factores externos de mercado.
8. Sustentar con mínimo tres (3) comparables de mercado verificables, incluyendo análisis de variables físicas, jurídicas, normativas y económicas, garantizando trazabilidad completa de la información utilizada.
9. Entregar un informe técnico consolidado de plusvalía con metodología aplicada, variables consideradas y resultados, dentro del plazo establecido por la supervisión.
10. Realizar visita técnica al 100% de los predios objeto de avalúo.
11. Levantar registro fotográfico (mínimo 5 fotografías por predio) y georreferenciación.
12. Verificar condiciones físicas, accesibilidad, entorno urbano o rural y uso actual del inmueble.
13. Entregar el 100% de los avalúos en formato digital (PDF editable) y físico, debidamente firmados por profesional inscrito en el RAA.
14. Entregar una base de datos consolidada (Excel o compatible) con la información de todos los predios evaluados (identificación, área, valor, fecha, método aplicado).
15. Entregar cartografía asociada (cuando aplique) en formato shapefile o georreferenciado, compatible con SIG municipal.
16. Brindar acompañamiento técnico a la administración municipal, entes de control o comunidad, cuando sea requerido.
17. Emitir conceptos técnicos adicionales relacionados con avalúos en un plazo máximo de 8 días hábiles por solicitud.
18. Las demás propias del objeto del contrato que sean necesarias para dar cumplimiento al mismo.
19. Está prohibido contratar personal menor de edad, de acuerdo con la resolución 1677 de 2008.
20. Garantizar la inscripción y vigencia de los avales emitidos por el Registro Nacional de Avaluadores (constancia RAA) para los profesionales que se requieran durante el tiempo de ejecución contractual.

B. **Obligaciones Generales de la Entidad:** El Municipio de Anapoima, Cundinamarca se obliga para con el contratista a:

1. Verificar a través del supervisor la correcta ejecución del objeto contratado.
2. Suministrar oportunamente la información, herramientas y apoyo logístico que se requería para el cumplimiento de las obligaciones contractuales.
3. Pagar el valor del contrato en las condiciones pactadas.
4. Suscribir las actas necesarias durante la ejecución del contrato.
5. Verificar que el contratista realice el pago de aportes al sistema de seguridad social integral, parafiscales, ICBF, SENA y cajas de compensación familiar (cuando a ello haya lugar), en las condiciones establecidas por la normatividad vigente.
6. Las demás establecidas en la normatividad vigente.

14. **Modalidad de Selección del Contratista y Fundamentos Jurídicos que la Soportan:** La Ley 1150 de 2007, respecto de la modalidad de selección por MÍNIMA CUANTÍA, establece:

(...) **ARTÍCULO 2 DE LAS MODALIDADES DE SELECCIÓN:** La escogencia del contratista se efectuará con arreglo a las modificaciones de selección de licitación pública, selección abreviada, concurso de méritos y contratación directa, con base en las siguientes reglas:

(...) ***5. Contratación Mínima Cuantía*** *(Numeral modificado por el artículo 30 de la ley 2069 de 2020), la contratación cuyo valor no excede del 10 por ciento de la menor cuantía de la entidad independientemente de su objeto, se efectuará de conformidad con las reglas establecidas en la normatividad vigente.*

Para la presente vigencia fiscal, de conformidad con lo dispuesto en el literal b) del numeral 2 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, la menor cuantía para el Municipio de Anapoima en la vigencia 2026 es hasta por la suma de CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE. ($ 490'253.400,oo); Lo anterior quiere significar que la mínima cuantía tiene como tope durante la vigencia 2026 la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. ($ 49'025.340,oo) ajustándose a la cuantía de este proceso contractual.

15. **Estudio Económico del Sector:** Para determinar el presupuesto oficial del presente proceso, la Dirección de Desarrollo Territorial y Urbanismo de la secretaria de Planeación, solicito las siguientes cotizaciones:

1. **BORRERO OCHOA ASOCIADOS,** por un valor total de $ 29.750.000.oo Incluido IVA
2. **VALORAR ES SABER,** Por un valor total de..... $ 78.183.000.oo Incluido IVA

Nota 1: La cotización presentada por la firma BORRERO OCHOA Y ASOCIADOS S.A.S. incluyó la elaboración de avalúos comerciales para los predios relacionados por la Entidad, contemplando inspección técnica, análisis físico, jurídico, económico y normativo, registro fotográfico, metodología valuatoria y entrega de informes individuales debidamente soportados, únicamente cotizó para los avalúos del ítem de Declaratoria de Utilidad Pública.

Nota 2: De igual forma, la firma VALORAR ES SABER presentó propuesta técnico-económica para la estimación del valor comercial de los inmuebles requeridos tanto para procesos de adquisición predial por utilidad pública como para

la determinación de participación en plusvalía, incluyendo análisis normativo, identificación de áreas generadoras, estudios técnicos y entrega de informes especializados.

Nota 3: Al comparar los costos de los avalúos de las dos empresas cotizantes del ítem de Declaratoria de Utilidad Pública, su valor no difiere el uno con el otro, son valores similares que de igual manera se escogerá el de menor valor.

Nota 4: De las cotizaciones presentadas, únicamente se requiere los avalúos de los predios relacionados en el numeral 15 del presente estudio previo, los relacionados a continuación:

DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA

Ítems: 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 correspondientes a los elementos solicitados para cotización.

PLUSVALÍA

Ítems: 1, 2, 3, 4, 7 y 8.

Nota 5: El valor de los precios unitarios para el presente proceso se estableció tomando el precio más bajo de las cotizaciones allegadas, en atención a que la modalidad de contratación es de **mínima cuantía**, en la cual el único factor de selección corresponde al **menor precio**, criterio adoptado por la Entidad desde la etapa de planeación.

Nota 6: El presente proceso contractual corresponde a un **proceso tipo bolsa**, en virtud de que la entidad puede requerir todos o algunos avalúos de los predios antes mencionados; por tanto, la adjudicación se realizará por el **valor total del presupuesto oficial**. No obstante, el Municipio no estará obligado a ejecutar la totalidad del presupuesto asignado.

Por lo anteriormente expuesto el presupuesto oficial es el siguiente:

	Ítem	Ubicación Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Cédula Catastral	Área Terreno (m2)	Valor ($)
DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA	1	Lote	166-90038	'25035010000000048001000000000	222,9	$1.655.600
	2	Lote	166-90104	'25035010000000048010000000000	920.90	$3.173.300
	3	Villa Liliana	166-80149	'25035000100000004020300000000	6.089,00	$2.286.400
	4	El Diamante	166-32779	'25035000100000004014400000000	7.856,20	$2.365.200
	5	Manuel y Yaneth	166-73295	'25035000100000004018100000000	12.704,90	$3.232.400
	6	Predio 1 Mz G	166-78985	'25035020000000026000100000000	48,1	$1.642.500
	7	Predio 9 Mz G	166-78993	'25035020000000026000900000000	47,8	$1.642.500
	8	Predio 2 Mz G	166-78986	'25035020000000026000200000000	47,4	$1.642.500
	9	Predio 10 Mz G	166-78994	'25035020000000026001000000000	47,7	$1.642.500
PLUSVALÍA	1	LOTE B	166-96391	25035000200000012012500000000	54619.40	$10.117.800

	2	VILLA MARTHA	166-33023	25035000200000015004300000000	16865,7	$2.468.300
	3	SANTA CLARA	166-2578	25035000200000015008200000000	42453,2	$2.903.900
	4	GALILEA	166-26077	25035000200000015003600000000	5461,5	$2.178.000
	5	VILLA GLADYS	166-63551	25035000200000015008300000000	1067	$1.742.400
	6	LOTE EL PALMAR	166-87825	25035000200000015003700000000	1585,2	2.032.800

16. **Costos Asociados a la Ejecución del Contrato:** A continuación, se discriminan los porcentajes de las estampillas del orden Municipal aplicables al contrato y que serán debitadas de los pagos realizados al contratista.

Los impuestos, tasas y contribuciones aplicables a este proceso son los siguientes:

Concepto	Porcentaje
Renta pro deporte Mpal	2,5%
Pro Adulto Mayor	4%
Pro Cultura	2%
ICA Servicio	1%
Retefuente Honorarios	11%
Estampilla para la justicia Familiar Art. 6 acuerdo 004/2023	2%
Rte IVA gravados	15%

17. **Estudio del sector**

- **Aspectos generales:** Para identificar el sector al cual pertenece el servicio que se requiere, se realizaron varias consultas, concluyendo que el mismo se encuentra incluido en el SECTOR TERCIARIO O SERVICIOS de la economía.

  La contratación por celebrar es abierta y está encaminada a personas naturales o jurídicas en capacidad de ejecutar el servicio/suministro objeto del contrato. Según la división de la economía clásica, los sectores de la economía muestran en la siguiente Tabla:

Sectores económicos	Definición	Actividades del sector
Sector primario o agropecuario	Es el sector que obtiene el producto de sus actividades directamente de la naturaleza, sin ningún proceso de transformación. Dentro de este sector se encuentra la agricultura, la ganadería, la silvicultura, la caza y la pesca. No se incluyen dentro de este sector a la minería y a la extracción de petróleo, las cuales se consideran parte del sector industrial.	Agropecuario, caza y pesca
Sector secundario o industrial	Comprende todas las actividades económicas de un país relacionadas con la transformación industrial de los alimentos y otros tipos de bienes o mercancías, las cuales se utilizan como base para la fabricación de nuevos productos. Se divide en dos sub-sectores: industrial extractivo e industrial de transformación. **Industrial Extractivo:** Extracción minera y de petróleo. **Industrial de Transformación:** Envasado de legumbres y frutas, embotellado de refrescos, fabricación de abonos y fertilizantes, vehículos, aparatos electrodomésticos, etc.	Sector Minería
		Sector Construcción
		Sector Industria Manufacturera
		Sector Eléctrico, Gas y Vapor
Sector terciario o de servicios	Incluye todas aquellas actividades que no producen una mercancía en sí, pero que son necesarias para el funcionamiento de la economía. Como ejemplo de ello se tiene el comercio, los restaurantes, los hoteles, el transporte, los servicios financieros, las comunicaciones, los servicios de educación, los servicios profesionales, el gobierno, etc.	Sector Transportes
		Sector Comunicaciones
		Sector Comercio, Restaurantes y Hoteles
		Sector Financiero

[1] Banco de la República. Recuperado de: http://www.banrepcultural.org/blaavirtual/ayudadetareas/economia/econo53.htm.

- **Aspectos normativos:**

  - **La normatividad aplicable al proceso de contratación:** Estatuto General de Contratación de la Administración Pública: Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Ley 1474 de 2011 y Decreto 1082 de 2015, etc.

  - **Normatividad que regula la actividad económica:**

    Ley 1673 de 2013:

    - Regula la actividad del avaluador en Colombia y establece la obligación de inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

    Decreto 1074 de 2015 (Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio):

    - Reglamenta el ejercicio de la actividad valuatoria y el funcionamiento del RAA.

    Ley 388 de 1997:

- Regula los instrumentos de planificación territorial, la adquisición predial y la participación en plusvalía (arts. 74 a 90).

Ley 9 de 1989:

- Regula la adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social.

Decreto 1077 de 2015 (Decreto Único del Sector Vivienda):

- Compila las normas relacionadas con desarrollo territorial, avalúos y gestión predial.

➢ **Aspectos técnicos: Estudio de la demanda**

❖ **Histórico de compras o adquisiciones del Municipio de Anapoima y/o otras Entidades Estatales consumidoras del bien o servicio**

Teniendo en cuenta el objeto contractual, se consultaron procesos de otras entidades utilizando la página del SECOP:

Proceso	Entidad	Objeto	Valor
ENV-11-32-1203-26	MUNICIPIO DE ENVIGADO	Servicio de avalúos comerciales levantamientos topográficos y demás gestiones para la legalización de bienes inmuebles e inmuebles que sean competencia de la dirección de bienes del municipio de envigado.	$ 46.200.000
4244.0.12.1.021-2026	FONDO ESPECIAL DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI	prestar los servicios para la elaboración de avalúos comerciales de predios objeto de adquisición y/o gestión en las comunas 3 y 7 del distrito de santiago de cali.	$ 50.143.625
UAESP-MC-07-2021	UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE SERVICIOS PÚBLICOS.	Elaborar los avalúos comerciales e indemnizatorios que requiera la UAESP, en el marco de los procesos de adquisición Predial por utilidad pública, de acuerdo a las necesidades y proyectos que deba adelantar la entidad, bien sea a través de enajenación voluntaria o procesos de expropiación, de conformidad con lo establecido en la Ley	$ 59.054.190
ENV-07-32-1235-25	MUNICIPIO DE ENVIGADO	Realización de Avalúos Comerciales Corporativos para estimar los valores P1 (antes de la norma) y P2 (después de la norma) para el cálculo del efecto plusvalía en el Plan Parcial en formulación "Casa de la Abuela", ubicado en el municipio de Envigado	$ 20.563.200
SMC-AMT-0422024	MUNICIPIO DE TUNJA	dcm-54 generación y revisión del calculo y liquidación de la participación de la plusvalía de los predios catastrales inmersos en los planes parciales del municipio de Tunja	$ 56.800.000
Contrato Interadministrativo 203 de 2022	MUNICIPIO DE ANAPOIMA	Prestar los servicios profesionales especializados para la elaboración de la gestión predial integral y avalúos comerciales, revisión de la reglamentación jurídica para la aplicación de la participación en la plusvalía, así	$ 645.700.000

		como la elaboración del estudio que determine la liquidación de la contribución de valorización por beneficio local por la construcción de la vía denominada Las Mercedes en el Municipio de Anapoima.	
CO1.PCCNTR.8318413	MUNICIPIO DE ANAPOIMA	PRESTACIÓN DE SERVICIOS PARA LA ELABORACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE PREDIOS DE IMPORTANCIA ESTRATÉGICA PARA LA CONSERVACIÓN DEL RECURSO HÍDRICO, OBJETO DE ADQUISICIÓN POR PARTE DEL MUNICIPIO DE ANAPOIMA CUNDINAMARCA.	$ 26.926.435

18. **Análisis de la exigencia de garantía:** De conformidad con el Decreto 1082 de 2015, el Contratista se obliga a constituir a favor del MUNICIPIO DE ANAPOIMA, CUNDINAMARCA, la garantía única para el cumplimiento de las obligaciones surgidas en el presente contrato, a través de una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Financiera para funcionar en el territorio nacional, que ampare lo siguiente:

Amparo	Vigencia	Valor Asegurado
Cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato	Plazo del contrato y cuatro (04) meses más	Diez por ciento (10%) del valor del contrato.
Calidad del servicio	Plazo del contrato y un (01) año más	Veinte por ciento (20%) del valor del contrato.
Prestaciones sociales	Plazo del contrato y tres (03) años más	cinco por ciento (5%) del valor del contrato.

19. **Supervisión Del Contrato:** La supervisión del contrato estará a cargo del SECRETARIO(A) DE DESPACHO DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN y DIRECCION DE DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANISMO o quien haga sus veces y/o a quien el Ordenador del Gasto designe, quien se notifique a través de la plataforma transaccional Secop II, quien asume la responsabilidad por el seguimiento y control del contrato, así como la correcta y cabal ejecución.

El supervisor ejercerá la labor encomendada de acuerdo con lo establecido en los artículos 83 y 84 de la ley 1474 de 2011, así mismo, lo indicado en el articulado 2.2.1.2.1.2.19 del decreto 1082 de 2015.

CAPÍTULO III. DESCRIPCIÓN FINANCIERA

20. **Certificado de disponibilidad presupuestal (CDP):** Los recursos para financiar el valor del contrato provienen del siguiente certificado de disponibilidad.

NÚMERO	FECHA	VALOR
2026000412	25/03/2026	$ 49'025.340

21. **Presupuesto Asignado y Justificación:** El presupuesto asignado para el presente proceso de selección corresponde a la suma de CUARENTA Y NUEVE MILLONES VEINTICINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE. ($ 49'025.340,oo), cuyo valor incluye todos los impuestos, tasas, estampillas, costos directos e indirectos y contribuciones a que haya lugar, y todos los costos directos e indirectos en que incurran los oferentes para la elaboración y presentación de las propuestas serán de su propia cuenta y riesgo. EL MUNICIPIO DE ANAPOIMA no reconocerá ni reembolsará ningún valor por este concepto.

22. **Forma de pago:** El Municipio de Anapoima efectuará pagos parciales conforme a la prestación efectiva del servicio suministrado, previo recibido a satisfacción por parte del supervisor del contrato, según sea el caso.

    Adicionalmente, el Contratista deberá entregar la factura o documento equivalente, informe, registro fotográfico y la documentación mediante la cual se verifique que se encuentra a paz y salvo respecto de las obligaciones al Sistema de Seguridad Social en Salud, Pensión y Aportes Parafiscales. Así como los demás soportes exigidos por el Municipio y por la tesorería municipal.

    Todo pago está condicionado a la disponibilidad del PAC Municipal. El IVA y retención en la fuente a los pagos, se realizarán de acuerdo con las disposiciones legales sobre la materia. El Municipio sólo adquiere obligaciones con el Contratista y bajo ningún motivo o circunstancia efectuará pagos a terceros

    Descuentos: El proponente deberá tener en cuenta que el Municipio de Anapoima efectuará los descuentos de ley del orden Nacional vigentes y conforme a sus modificaciones de ley, de acuerdo con la información tributaria suministrada por el contratista a la Entidad y con la actividad objeto del contrato. Este contrato estará sujeto al régimen tributario vigente para la República de Colombia.

    Es obligación del contratista cargar los documentos requeridos para cada pago en la plataforma de SECOP II dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes y/o periodo a cobrar para revisión y aprobación por parte del supervisor.

CAPÍTULO IV. REQUISITOS HABILITANTES

Los proponentes deberán acreditar y aportar junto con la propuesta los siguientes requisitos:

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER JURÍDICO

1. **Carta de Presentación de la Oferta (Formato 1 debidamente suscrito).**
   El proponente deberá llegar la carta de presentación de acuerdo con el modelo suministrado por la entidad denominado FORMATO No. 1 CARTA DE PRESENTACIÓN DE LA PROPUESTA, firmada por la persona natural, o el representante legal de la sociedad, consorcio o unión temporal, indicando su nombre, documento de identidad y demás datos requeridos.

2. **Certificado de existencia y representación legal o certificado de matrícula mercantil.**
   Personas jurídicas Anexar el certificado de existencia y representación, expedido por la Cámara de Comercio respectiva con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta, donde se contemple que el objeto de la sociedad este acorde con el objeto del contrato a celebrar.

   En el evento en que el certificado de la cámara de comercio remita a los estatutos de la sociedad para efectos de determinar las limitaciones al representante legal, se debe anexar fotocopia de dichos estatutos.

   En caso que conforme a sus estatutos el representante legal tenga restringida la facultad para comprometa a la sociedad por el valor de la oferta y para suscribir el contrato que hubiere lugar, deberá anexar copia del acta emitida por el órgano competente en la cual lo autoricen para tal efecto.

Acreditar que la duración no será inferior al plazo del contrato y **un (1) año** más. (Artículo 6 de la ley 80 de 1993)

Personas Naturales: Anexar certificado de matrícula mercantil expedido por la cámara de comercio con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario a la fecha de presentación de la propuesta, donde se contemple que la actividad mercantil está acorde con el objeto del contrato a celebrar.

3. **Fotocopia de la Cédula de Ciudadanía**
   Del representante legal, del representante legal del proponente persona jurídica o del proponente persona natural.

4. **Fotocopia de la libreta militar o documento que acredite situación militar**. (Si aplica)
   Del representante legal, del representante legal del proponente persona jurídica o del proponente persona natural.

5. **Declaración de no estar incluido en las listas nacionales e internaciones de lavados de activos**
   Los proponentes deberán presentar la declaración de prevención de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

6. **Consorcio y Uniones Temporales**
   Los proponentes que se presenten en cualquiera de estas figuras deberán allegar el documento de conformación del consorcio o unión temporal; su termino de duración debe ser igual al plazo de ejecución del contrato y un (01) año más.

7. **Compromiso anticorrupción**
   Los proponentes deberán presentar el compromiso anticorrupción debidamente diligenciado en el formato de la entidad.

8. **Certificado de acreditación de la condición de Mipyme**
   Dicho requisito se deberá acreditar en los siguientes términos:

   1. Las personas naturales mediante certificación expedida por ellos y un contador públicos, 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.

9. **Copia del registro único tributario.**
   El Municipio verificará que el proponente persona natural o jurídica, esté inscrito en la DIAN, para lo cual deberá anexar copia del RUT (Registro Único Tributario) actualizado con los códigos CIIU o clasificador de bienes y servicios (Decreto 1082 de 2015), documento que deberá estar vigente y en firme. Que su objeto social e inscripción le permita desarrollar el objeto a contratar.

10. **Certificados de Antecedentes (disciplinario, fiscal, antecedentes judiciales)**
    En caso de no ser allegados serán Consultados por el Municipio

11. **Certificado Redam** (El cual deberá ser aportado por la proponente persona natural o por el representante legal de la persona jurídica proponente) es un mecanismo de control creado por el Gobierno Nacional a través de la Ley 2097 de 2021, que busca garantizar el cumplimiento de las obligaciones para todas las personas que hayan suscrito títulos alimentarios. El certificado debe tener una vigencia no mayor a 30 días del cierre de la presentación del proceso.

12. **Verificación del pago de Multas por infracciones al código nacional de policía y convivencia**: Para el momento del cierre del proceso y para la suscripción del contrato, el proponente y sus integrantes, en caso de ser proponente plural, deberán encontrarse al día en el pago de multas por infracciones al código nacional de policía y convivencia. En caso contrario no podrá suscribir el contrato con el MUNICIPIO, conforme lo establecido en el artículo 183 de la ley 1801 de 2016. El proponente aportará el respectivo certificado con su oferta, con fecha de expedición no mayor a treinta (30) días calendario, no obstante, el comité jurídico evaluador verificará lo pertinente Enel portal web de servicios de la policía nacional https://srvpsi.policia.govlco/PSC/frm_cnp_consulta.aspx.

13. **Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante sobre pagos de aportes de sus empleados para el caso de personas jurídicas, firmado en original**

    De conformidad con lo consagrado en el artículo 23 de la Ley 1150 de 2007, y el artículo 1 de la Ley 828 de 2003, la proponente persona jurídica deberá acreditar 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, cuando corresponda. Para el efecto, deberá diligenciar el formato del presente documento. Este requisito también deberá acreditarse para la realización de cada pago derivado del contrato estatal.

    En caso de ofertas conjuntas, cada uno de los integrantes del Consorcio o Unión Temporal deberá diligenciar el anexo en comento.

    Cuando el proponente sea persona natural, deberán acreditar que se encuentran al día en el pago de aportes parafiscales relativos al Sistema de Seguridad Social Integral, anexando la respectiva planilla de pago.

14. **Certificación Bancaria**
    El proponente deberá allegar certificación bancaria.

15. **Formato de declaración de bienes y rentas**
    Para las personas naturales anexar formato de bienes y renta SIGEP de la función pública actualizada y/o copia de declaración de renta presentada más resiente. Para las personas jurídicas anexar declaración de la vigencia inmediatamente anterior ante la dirección de impuestos nacionales DIAN. Financieramente la entidad verificará con respecto a la información de proponentes ya sea persona natural o jurídica.

REQUISITOS HABILITANTES DE CARÁCTER TÉCNICO

a) **Experiencia (cumple / no cumple)**: Para acreditar la experiencia, El Proponente deberá acreditar la experiencia con los documentos que acrediten la ejecución de hasta dos (02) contratos suscritos, ejecutados, terminados y liquidados con entidad Pública o privada, cumpliendo con las siguientes condiciones:

- ❖ cuyo objeto esté relacionado con el objeto contractual
- ❖ Al menos 1 experiencia debe estar relacionada con avalúos para entidad pública

- La sumatoria de su monto debe ser igual o superior a una (1) vez el presupuesto oficial en SMMLV,
- El contrato o los contratos deberán estar terminados y liquidados en la fecha prevista para el cierre del término para presentar propuestas.

Documentos Válidos Para Acreditar Experiencia: El proponente debe allegar junto con la propuesta los siguientes documentos válido para la acreditación de la experiencia:

1. Factura y/o cuenta de cobro o documento equivalente del servicio o bien certificado

2. Certificaciones expedidas y firmadas por el contratante, las cuales deben contener:
   - Nombre de la entidad contratante que certifica.
   - Número del contrato cuando aplique
   - Nombre del contratista a quien se le expide la certificación
   - Objeto del contrato debidamente especificado
   - Valor
   - Plazo de ejecución
   - Nombre, cargo y firma de la persona que certifica

   Nota: La certificación puede ser reemplazada por la copia del contrato y su respectiva acta de recibo final a satisfacción o de liquidación del contrato, siempre que contenga la información requerida, de lo contrario no será tendría en cuenta para efectos de verificar este criterio.

   Las certificaciones que no cumplan con los requerimientos antes enunciados o no contengan la totalidad de la información requerida, no serán tenidas en cuenta para efecto de establecer experiencia mínima requerida y por lo tanto nos era habilitada.

En todo caso, aunque el proponente aporte los documentos solicitados para acreditar la experiencia, EL MUNICIPIO, se reserva el derecho de solicitar cualquier documento adicional que le permita verificar la información Presentada. Es de aclarar que la Entidad se reserva el derecho de verificar la autenticidad de la información aportada y Cuando **EL MUNICIPIO** detecte inconsistencias que puedan dar lugar a falsedad, fraude, adulteración o cualquier tipo penal, en la información presentada, comunicará a las instancias pertinentes.

NOTA: Si el contratista ha tenido vinculación con el Municipio de Anapoima en contratos relacionados con los exigidos en la presente invitación, debe informar por escrito al Municipio el Nro. Del contrato y año en el que fue celebrado, con el fin de ubicarlo y revisar el cumplimiento exigido en la presente invitación, de acuerdo a lo establecido en el articulo 9. *PROHIBICIÓN DE EXIGIR DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN LA ENTIDAD:* Cuando se esté adelantando un trámite ante la administración, se prohíbe exigir actos administrativos, constancias, certificaciones o documentos que ya reposen en la entidad ante la cual se está tramitando la respectiva actuación. Para lo cual se diligenciará el formato 5.

b) **Certificación De Cumplimiento De Documentación E Implementación Del Sistema De Gestión, Seguridad Y Salud En El Trabajo**: De conformidad con los establecido en el Decreto 1072 de 2015 Parte 2, Titulo 4, Capitulo 6 y lo preceptuado en la Resolución 0312 de 2019, la cual debe entenderse de manera integral, especialmente lo reglado en los artículos 1 y 2, referidos al objeto y campo de aplicación respectivamente, asi:

PERSONAS JURIDICAS: El proponente deberá allegar el certificado de autoevaluación de estándares mínimos SG-SST emitido por la ARL a la cual se encuentre afiliado, con resultado mínimo aceptable con un porcentaje del 90%. Vigente al año 2026.

Aunado al certificado de autoevaluación deberá estar acompañado del reporte de cumplimiento del SST al ministerio de Trabajo al año 2025.

NOTA: En caso de oferente plural, este requisito se debe acreditar por cada uno de los integrantes de este.

PERSONAS NATURALES CON EMPLEADOS: Una persona natural que tiene empleados o contrata trabajadores debe cumplir con la Resolución 312 de 2019

PERSONAS NATURAL: si el proponente es persona natural no está obligado a implementar el sistema de gestión y seguridad y salud en el trabajo, deberá allegar la afiliación y último pago de ARL, EPS Y AFP

c. **Personal mínimo requerido:** El proponente deberá presentar con la propuesta los soportes que certifiquen la condición o requisitos exigidos para:

Cantidad	Cargo A Desempeñar	Formación Académica	Experiencia General
01	Director del Proyecto	Profesional en Economía, Ingeniería Civil, Ingeniería Catastral, Arquitectura o afines. • Especialización o maestría en temas urbanos, inmobiliarios, avalúos o planificación Mínimo 5 años de experiencia profesional.	Mínimo 3 contratos o proyectos, distribuidos de la siguiente manera: • Mínimo un contrato en Avalúos comerciales. • Mínimo un contrato en Gestión predial. • Mínimo un contrato en Estudios de Plusvalía o valorización. Requisito obligatorio: Inscripción vigente en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA). Si es representante legal de una empresa, que esta se encuentre Certificada en el Sistema de Gestión ISO 9001:2015 de Bureau Veritas. **Rol**: Dirección técnica del proyecto. Validación final de los avalúos. Soporte ante reclamaciones.
01	Profesional Avaluador (Perito)	Profesional en ingeniería, arquitectura, economía o afines	Mínimo 3 años de experiencia específica en avalúos comerciales. Requisito obligatorio: Inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA). **Rol**: Elaboración directa de los avalúos. Aplicación de metodologías. Análisis de mercado.
01	Profesional en Ordenamiento Territorial / Urbanismo	Profesional en Arquitectura, Ingeniería, Derecho Urbano o afines	Mínimo 3 años de experiencia específica en Planes de Ordenamiento Territorial, normas urbanísticas e instrumentos de captura de valor de suelo. **Rol**: Identificación de hechos generadores de plusvalía. Análisis normativo (antes/después). Relación avalúo – norma urbanística

01	Profesional SIG / Catastro	Profesional en Ingeniería Catastral, Geografía, Topografía o afines	Mínimo 3 años de experiencia en manejo de SIG (ArcGIS, QGIS) y, análisis predial y cartográfico. **Rol**: Delimitación de zonas de plusvalía. Georreferenciación de predios. Integración con PBOT y cartografía
01	Profesional Jurídico	Abogado	Mínimo 3 años de experiencia en derecho urbanístico, gestión predial e instrumentos como plusvalía o valorización. **Rol**: Revisión de legalidad del proceso. Soporte en reclamaciones. Apoyo en motivación de actos administrativos

- Carta de Compromiso indicando número de convocatoria y objeto del presente proceso, firmada por el proponente y el profesional
- Copia documento de identificación
- Hoja de vida con soportes de idoneidad y experiencia de los profesionales
- El proponente debe presentar la inscripción vigente en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA)

JEISSON FERNEY CONTRERAS MUÑOZ
Secretario(a) de Despacho
Secretaría de Planeación

SERVIDOR PÚBLICO	ELABORADO	REVISADO	APROBADO
Nombres	Carlos Armando Luna Bernal	Yaned Garzón Chaparro	Jeisson Ferney Contreras Muñoz
Cargo	Director Administrativo	Secretaría de Contratación	Secretario de Planeación
Firma			