Fecha:	MAYO 2026
De:	DIRECCIÓN TÉCNICA
Para:	GERENCIA

De conformidad con lo previsto en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, Decreto N° 1082 de 2015 en el artículo 2.2.1.1.2.1.1, y demás normas reglamentarias, toda obligación contractual en la que haga parte una entidad estatal debe estar precedida de un estudio donde se materialice la necesidad, conveniencia y oportunidad de la contratación y las apropiaciones presupuestales correspondientes y conforme con el Manual de Contratación adoptado por la entidad mediante Resolución No. 223 del 30 de diciembre de 2022, es responsabilidad del director de cada dependencia la elaboración de estudios previos y la dirección e impulso de los procesos contractuales que se generan en su área; en virtud de lo cual la Dirección técnica (x) Oficina Administrativa y Financiera () Oficina de Asesoría Jurídica ( ), elaboró el presente estudio.

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA

El Aeropuerto Internacional Matecaña, como Establecimiento Público del Orden Municipal, constituido mediante el Acuerdo No. 47 del 18 de agosto de 1976, cuenta con personería jurídica, patrimonio propio y, autonomía administrativa y financiera. En desarrollo de su naturaleza jurídica, orienta su gestión al mejoramiento continuo del servicio aeroportuario, procurando eficiencia, seguridad operacional y modernización en beneficio de los usuarios y de la competitividad regional.

Dentro de este marco, la entidad conserva la titularidad de diversos bienes inmuebles que son de su propiedad y que son destinados para su enajenación. Para el adecuado manejo de estos bienes, debe contar con información veraz y actualizada que permita adoptar decisiones fundamentadas en materia de control contractual, gestión contable, planeación presupuestal y administración patrimonial.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante que el Aeropuerto Matecaña, realice el avalúo de los bienes inmuebles que le pertenecen por las siguientes razones:

- **Valoración precisa de los activos:** El avalúo proporciona una evaluación precisa del valor de los bienes inmuebles, lo que ayuda a la entidad a tener una comprensión clara de sus activos. Esto es esencial para la gestión financiera adecuada y la toma de decisiones informadas.
- **Planificación urbana y desarrollo**: Conocer el valor de los bienes inmuebles, permite a la entidad a planificar el desarrollo urbano de manera más efectiva. Puede identificar áreas para desarrollo, conservación o revitalización, según el valor de la propiedad y las necesidades de la comunidad.
- **Negociación y transacciones:** Cuando la entidad necesita comprar, vender o arrendar propiedades, el avalúo proporciona una base sólida para negociar precios justos y favorables.
- **Transparencia y rendición de cuentas:** Realizar avalúos periódicos y mantener registros actualizados de los valores de los bienes inmuebles, promueve la transparencia en la gestión administrativa, pues los ciudadanos pueden conocer el valor de los activos públicos del Aeropuerto y como se están administrando, lo que fomenta en la rendición de cuentas de los funcionarios públicos.

En resumen, el avalúo de los bienes inmuebles de la entidad es fundamental para una gestión financiera eficiente, equidad fiscal, planificación urbana adecuada y transparencia ante la comunidad y la administración pública, por lo

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA

que, el Aeropuerto internacional Matecaña de Pereira, está en la obligación de liderar, coordinar y mantener actualizado el inventario de los bienes inmuebles que le pertenecen para su posible compra, arrendamiento, permuta, donación, cesión por disposición legal, novedades, atención y consulta acerca de sus bienes inmuebles, entre otras; además, para llevar el registro de custodia y administración de dichos bienes inmuebles, los bienes de uso y beneficio público y los demás que pertenezcan a su patrimonio.

De manera complementaria, El Aeropuerto Internacional Matecaña requiere contar con avalúos actualizados y completos de los predios de interés institucional, los cuales son indispensables para la planeación estratégica, la gestión patrimonial, la definición de políticas de uso del suelo y el cumplimiento de la normatividad vigente. Para dar respuesta a esta necesidad, resulta fundamental adelantar un proceso técnico y especializado que permita levantar un registro fotográfico detallado, realizar la georreferenciación precisa y elaborar los planos de localización de cada inmueble de su interés, asegurando que se disponga de información gráfica y cartográfica confiable.

De igual forma, se requiere efectuar una revisión exhaustiva de los Certificados de Libertad y Tradición, realizar estudios de títulos y diligenciar fichas prediales, con el fin de consolidar el soporte jurídico y administrativo de cada predio. Así mismo, es necesario identificar y documentar aspectos claves como la destinación actual, la clasificación del inmueble, el área, los linderos y las características especiales que presenten los terrenos e infraestructuras vinculadas.

Adicionalmente, resulta importante describir la infraestructura urbanística existente, las vías de acceso, las zonas dotacionales y las actividades predominantes del entorno inmediato, de manera que se cuente con un panorama integral de las condiciones que inciden en el valor y uso del suelo. Este proceso debe complementarse con el análisis de la normatividad aplicable y la proyección de valorización, para finalmente establecer el valor comercial de cada predio conforme a lo establecido en el Decreto 1420 de 1998, la Resolución 620 de 2008 del IGAC y las demás disposiciones que regulan la materia.

Como resultado, se requiere consolidar toda la información levantada en un informe que contenga la descripción técnica, el análisis normativo, los soportes documentales y los resultados de los avalúos, de manera que la Entidad cuente con un insumo actualizado, confiable y técnicamente sustentado para orientar la toma de decisiones y garantizar la adecuada gestión patrimonial de los bienes de su interés y los que ya se encuentran bajo su responsabilidad.

El avalúo catastral, constituye un insumo técnico y legal obligatorio para establecer el valor de referencia en el proceso de compraventa de predios, conforme a lo dispuesto en el Decreto 1420 de 1982 y demás normas complementarias aplicables a los avalúos para fines de valor comercial de los bienes inmuebles, el cual transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Estos avalúos garantizan que, una vez se establezca el valor de unos bienes inmuebles urbanos que son de interés y, de los lotes que son de propiedad del Aeropuerto Matecaña de Pereira, el proceso de enajenación y, la correcta gestión administrativa que se pretende llevar a cabo en la toma de decisiones informada en procesos de compra, venta, expropiación y, otros trámites que requieren la determinación de valores justos y transparentes por parte de la

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA	
entidad, se haga bajo criterios de transparencia, equidad, un precio justo y legal, permitiendo que, al contar con un soporte técnico que respalde las decisiones administrativas y jurídicas relacionadas, se pueda hacer uso de los inmuebles. Para efectos de cumplir con estas funciones, se hace obligatorio realizar los procesos que por ley se desarrollan para la incorporación, indemnizaciones por parte de la entidad, el daño emergente y lucro cesante, compra, venta, arrendamiento y demás situaciones inherentes a los bienes inmuebles que son propiedad del Aeropuerto, 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, arrendados, afectados por decisiones administrativas o requeridos para actividades de infraestructura, entre otras, incluyendo la necesidad o la situación particular de cada uno de ellos como se especifica a continuación: ✈ **Intangibles Especiales:** Incluyen la valoración de marcas, derechos de autor, derechos herenciales, litigiosos, y la cesantía comercial. ✈ **Daño Emergente**: Comprende el valor del bien perdido (inmueble, cultivo), reparaciones, gastos médicos o costos notariales directos derivados del daño. ✈ **Lucro Cesante:** Corresponde a la renta o ganancias que se dejan de percibir durante el tiempo que no se pudo trabajar o utilizar el bien. ✈ **Aplicación Técnica:** El avalúo debe ser realizado por un perito experto, y la indemnización integral abarca tanto el valor comercial del inmueble como el valor de los intangibles y perjuicios causados. Se determina entonces que es necesario que la empresa cuente con un abogado con experiencia y certificación en avalúos ya que es crucial para garantizar que se realice una evaluación precisa y exhaustiva de los daños emergentes y el lucro cesante, lo que permite a los clientes obtener la compensación justa a la que tienen derecho en casos legales relacionados con estos conceptos. En conclusión, considerando que el Aeropuerto Internacional Matecaña no dispone de personal con la especialidad técnica requerida ni de los medios adecuados para adelantar directamente las labores de inspección, análisis y avalúo de predios, se hace indispensable acudir a un tercero idóneo, con experiencia comprobada en estas actividades, que garantice la entrega de información técnica confiable, precisa y actualizada. Solo así será posible adoptar decisiones debidamente soportadas que permitan mantener una gestión responsable de los bienes patrimoniales de la entidad, en coherencia con los principios de eficiencia administrativa y de buen uso de los recursos públicos.	
Descripción de la solución a la necesidad	Para dar solución integral a la necesidad descrita, el Aeropuerto Internacional Matecaña requiere contratar la prestación de un servicio directamente dirigido a las labores de inspección, análisis y avalúo de predios, por lo que se hace indispensable acudir a un tercero idóneo, con experiencia comprobada en estas actividades, que garantice la entrega de información técnica confiable, precisa y actualizada. Solo así será posible adoptar decisiones debidamente soportadas que permitan mantener una gestión responsable de los bienes patrimoniales de la entidad, en coherencia con los principios de eficiencia administrativa y de buen uso de los recursos públicos de la siguiente manera:

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA	
	Se conoce como avalúo, a la tasación del valor de un predio a precio comercial en condiciones actuales, realizado por un valuador 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: ✈ Principalmente lo que se busca es determinar el precio de un inmueble a valor comercial. ✈ 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. ✈ 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. ✈ Este dictamen no lo puede hacer cualquiera, necesariamente debe realizarse por personas que acrediten tener los conocimientos técnicos y profesionales que permitan actuar de manera independiente, para poder emitir un dictamen que se acople a todos los requerimientos legales, dejando de lado intereses de terceros. ✈ Los valuadores deben ser especialistas 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. ✈ El fin propio del documento como tal "dictamen" independiente de la información contenida en él, es el 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 que el avalúo sea emitido por profesionales en el área, autónomos, capaces de dar un dictamen libre de vicios y ajustado a la ley. De acuerdo a lo anterior se requiere que los avalúos tengan el visto bueno de un abogado con experiencia y certificación en avalúos, ya que es fundamental para abordar adecuadamente los aspectos relacionados con el daño emergente y el lucro cesante por varias razones: ✈ **Conocimiento especializado:** Un abogado certificado en avalúos posee un conocimiento profundo sobre cómo valorar diferentes tipos de activos, propiedades y pérdidas económicas. Esto es crucial para determinar de manera precisa el valor de los daños emergentes y el lucro cesante en los casos legales. ✈ **Interpretación de la ley:** Además de comprender los principios de valuación, un abogado con experiencia sabe cómo aplicar la ley pertinente en el contexto de los daños emergentes y el lucro cesante. Esto implica entender qué tipos de pérdidas son recuperables legalmente y cómo presentar evidencia para respaldar esos reclamos que el municipio de

1. LA DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD QUE LA ENTIDAD ESTATAL PRETENDE SATISFACER CON EL PROCESO DE CONTRATACIÓN, SU JUSTIFICACION E INCLUSION EN PAA	
	Pereira deberá realizar una vez se obtengan los avalúos. Esto es esencial para maximizar la compensación que puede recibir un cliente por daños y perjuicios. ✈ **Prevención de errores:** La experiencia y certificación en avalúos ayudan a evitar errores costosos en la determinación de los daños. Un cálculo incorrecto podría resultar en una compensación insuficiente para el municipio o, en el peor de los casos, pérdidas dentro de un proceso legal. Se determina entonces que es necesario que la empresa cuente con un abogado con experiencia y certificación en avalúos ya que es crucial para garantizar que se realice una evaluación precisa y exhaustiva de los daños emergentes y el lucro cesante, lo que permite a los clientes obtener la compensación justa a la que tienen derecho en casos legales relacionados con estos conceptos.
PAA	El objeto que se pretende contratar se encuentra contenido en el plan anual de adquisiciones para la correspondiente vigencia, bajo los siguientes códigos y descripción:

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

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO	
Objeto	**“PRESTAR EL SERVICIO DE AVALÚOS COMERCIALES CORPORATIVOS DE BIENES INMUEBLES URBANOS PARA EL APOYO DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA Y FUNCIONAL, DE ACUERDO CON LAS NECESIDADES DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA”**
Alcances	En cumplimiento del objeto, el Contratista deberá dar cumplimiento a las siguientes obligaciones: **1.** Realizar el avalúo comercial de tipo Corporativo de los bienes inmuebles que solicite el Aeropuerto Internacional Matecaña de Pereira, para la ejecución de sus proyectos, incluyendo el daño emergente y el lucro cesante en los casos que se requiera, utilizando la metodología vigente, de conformidad con las condiciones técnicas determinadas en el anexo técnico. Los predios objeto de avalúo serán informados a medida que surja la necesidad para la entidad contratante. **2.** Realizar visitas técnicas a los predios objeto de avalúo. **3.** Adjuntar el acta de comité de avaluadores en donde fueron aprobados los avalúos comerciales realizados. **4.** Entregar en medio físico y magnético el resultado del avalúo, incluyendo fotografías del inmueble objeto de este. **5.** Entregar a la entidad los avalúos que requiera de acuerdo con lo establecido en el objeto, los alcances y las condiciones técnicas exigidas, de acuerdo al estudio previo, el pliego de condiciones electrónico y anexo técnico. **6.** El avalúo debe ser ejecutado por peritos avaluadores debidamente acreditados ante el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) que fueron aportados como personal mínimo dentro de la propuesta.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

7. El avalúo de los inmuebles se efectuará de acuerdo con la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 y demás normas que rigen la materia y el costo de todas las actividades asociadas a la realización de actividades de los Avaluadores.
8. Realizar los ajustes respectivos a los avalúos efectuados, ante las observaciones del equipo técnico y jurídico del Municipio, dentro de los 15 días calendario a partir del requerimiento.
9. 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 según las condiciones técnicas.
10. Atender los requerimientos de las autoridades de control con respecto al proceso de elaboración de avalúos.
11. Garantizar la calidad de los servicios contratados y responder por ellos de conformidad con el artículo 5º, numeral 4º de la ley 80 de 1993.
12. Obrar con lealtad, responsabilidad, idoneidad y oportunidad durante la ejecución del contrato.
13. Hacer uso adecuado, exclusivo y confidencial de la información suministrada por la entidad para el cumplimiento del objeto contractual.
14. Realizar por su cuenta y riesgo todas las diligencias que se requieran para el cumplimiento del objeto contractual.
15. Mantener los precios ofrecidos durante la ejecución del contrato.
16. Levantar registro fotográfico, georreferenciación y plano de localización de cada predio.
17. Revisar Certificado de Libertad y Tradición, realizar estudio de títulos y diligenciar fichas prediales.
18. Identificar destinación actual, clasificación del inmueble, área, linderos y características especiales.
19. Describir la infraestructura urbanística, vías de acceso, zonas dotacionales y actividades predominantes.
20. Analizar normatividad aplicable y proyecciones de valorización y determinar el valor comercial de cada predio con base en la normativa vigente (Decreto 1420 de 1998, Resolución 620 de 2008 del IGAC y demás disposiciones aplicables).
21. Entregar un informe con la información técnica, soporte documental y resultados del avalúo

Atendiendo a las especificaciones técnicas descritas a continuación:

ITEM	DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO	DENOMINACIÓN TECNICA DEL SERVICIO	DESCRIPCION GENERAL Y RANGO EN M2	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA	LONJA PROAVAL	LONJICAFE
1	Avalúo Comercial	Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 0 m² a 100 m²	$ 1.725.500	$ 1.547.000	$ 2.232.440
2		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 101 m² a 500 m²	$ 2.558.500	$ 2.737.000	$ 3.074.960
3		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 501 a 1.500m2	$ 3.629.500	$ 3.570.000	$ 3.877.020

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO

	4		Bienes Inmuebles urbanos	Rango de 1.501 m2 en adelante	$ 4.879.000	$ 4.760.000	$ 7.318.500
	5		Intangibles especiales - Daño emergente	Por predio	$ 1.130.500	$ 1.011.500	$ 4.165.000
	6		Intangibles especiales - Lucro Cesante	Por predio	$ 1.130.500	$ 1.011.500	$ 4.165.000
	7		Avalúos de renta	Por unidad	$ 1.606.500	$ 1.428.000	$ 2.082.500

	Diseños Completos
	Planos
	Estudios topográficos
	Estudios de consultoría a nivel de detalle
	Licencias ambientales y/o de construcción
	Autorizaciones requeridas por Autoridad Competente
	Ficha técnica de bien requerido
X	**UNSPSC**
	Otros. Cuáles?:

Análisis del Sector Económico y de los Oferentes por Parte de las Entidades Estatales
(Art. 25, Numeral 12 Ley 80/93 Principio de Economía. Modificado por Art. 87 Ley 1474/2011)
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.

DOCUMENTO ANEXO AL ESTUDIO PREVIO.

UNSPSC
(Codificar bienes y servicios utilizando el Sistema de Codificación Estándar de Productos y Servicios de Naciones Unidas)

Cumplir con al menos uno de los siguientes códigos:

GRUPO	SEGMENTO	FAMILIA	CLASE	PRODUCTO
F	80	13	18	02
Servicios	Servicios de gestión, Servicios profesionales de empresa y Servicios administrativos.	Servicios inmobiliarios.	Servicios de administración inmobiliaria.	Servicio de avalúo de inmuebles.

Lugar de ejecución y/o entrega	El servicio se prestará en zona urbana y en predios ubicados en el área metropolitana (Pereira) cerca al AEROPUERTO INTERNACIONAL MATECAÑA
Plazo	**A PARTIR DE LA SUSCRIPCION DEL ACTA DE INICIO Y EN TODO CASO SIN EXCEDER EL 31 DE DICIEMBRE DE 2026**
Forma de pago	El contrato que se suscriba será cancelado así: ☐ Fiducia o patrimonio autónomo irreversible ☐ Anticipo en cuenta bancaria separada, no conjunta, a nombre del contrato

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN, Y CUANDO EL CONTRATO INCLUYE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN, LOS DOCUMENTOS TÉCNICOS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO	
	[ ] suscrito [ ] Pago único contra entrega [X] Pagos parciales según ejecución [ ] Pago anticipado del ___ y saldo mediante pago único o pagos parciales El contrato que se suscriba será cancelado mediante pagos parciales según ejecución, mediante la modalidad de actas parciales, condicionado al cumplimiento del objeto contractual, como se describe a continuación: A través de 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 los valores de la oferta adjudicada. Se hace énfasis en que el valor estimado del contrato será a MONTO AGOTABLE, los cuales se pagarán de conformidad los valores unitarios de la propuesta adjudicada, para los AVALÚOS SEGÚN LOS RANGOS ESTABLECIDOS, realizados, solicitados y certificados por el Supervisor del Contrato. **Requisitos para el trámite de pagos:** Todo pago que autorice la Interventoría y/o Supervisión designada por el Aeropuerto Internacional Matecaña, debe darse previo cumplimiento de las obligaciones derivadas del objeto del contrato, de la copia de los recibos de pago al Sistema General de Seguridad Social Integral y Parafiscales y su aceptación a entera satisfacción por parte de la Interventoría y/o Supervisión. **NOTA:** La adjudicación del proceso se hará por el presupuesto oficial IVA incluido, el cual se agotará conforme la ejecución del contrato de acuerdo al valor de los ítems ofertados y la necesidad de la entidad durante la ejecución. (Lo anterior sin superar el presupuesto oficial).

[X] **Criterios para Determinar Requisitos Habilitante**	[ ] **Criterios para Determinar la Idoneidad del Contratista**
Formación y Experiencia	**1. Formación y Experiencia del Proponente (Experiencia Específica):** Los proponentes deben contar con una experiencia mínima comprobada en la ejecución de actividades directamente relacionadas con el objeto contractual. Esta experiencia se acreditará mediante la presentación de mínimo una (1) y máximo dos (2) certificaciones de contratos, que el interesado haya ejecutado de manera individual o bajo la figura de consorcio/unión temporal.

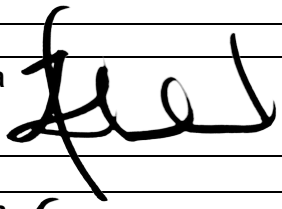
	La sumatoria del valor ejecutado en las certificaciones aportadas deberá ser igual o superior al cien por ciento (100%) del Presupuesto Oficial Estimado del presente proceso de selección. Los contratos aportados deben guardar estricta relación con: ✈ Acreditar experiencia de Cinco (5) años en actividades relacionadas con el peritaje y avalúos de predios comerciales, la cual se verificará en el Certificado de Existencia y representación legal y/o el Rut. **2. Requisito Técnico** Con el fin de garantizar la idoneidad técnica, la Se determina entonces que es necesario que la empresa cuente con un Contador Público, con experiencia y certificación en avalúos ya que es crucial para garantizar que se realice una evaluación precisa y exhaustiva de los daños emergentes y el lucro cesante, lo que permite a los clientes obtener la compensación justa a la que tienen derecho en casos legales relacionados con estos conceptos. Para ello, deberá anexar: ✈ Hoja de vida del abogado con experiencia y certificación laboral en avalúos, con conocimiento profundo sobre cómo valorar diferentes tipos de activos, propiedades y pérdidas económicas. Esto es crucial para determinar de manera precisa el valor de los daños emergentes y el lucro cesante en los casos legales.
Capacidad Jurídica	Podrán presentar ofertas las personas jurídicas, que no se encuentren incursos dentro de las causales de inhabilidades e incompatibilidades previstas en la Ley 80 de 1993 y demás normas que la modifiquen o adicionen; que no se encuentren reportadas en el Boletín de responsables Fiscales de la Contraloría General de la República. Las personas jurídicas deberán acreditar una permanencia igual al plazo del contrato y un año más, acorde con el artículo 6 de la Ley 80 de 1993. Con el fin de verificar la capacidad jurídica de quienes participan deberá allegarse la siguiente documentación, cuyos términos se precisarán en pliego de condiciones: **A.** Carta de presentación de la propuesta (Formato No. 1) **B.** Documento de identidad del proponente **C.** Manifestación de interés **D.** Acreditación de la existencia y la representación legal **E.** Certificación expedida por el revisor fiscal o por el representante legal sobre pago de aportes de sus empleados. Se debe anexar Fotocopia de la cedula de ciudadanía, tarjeta profesional del revisor fiscal o contador público y antecedentes de la junta de contadores vigente. **F.** Documento de conformación del Consorcio o Unión Temporal (Formato No. 3) **G.** Compromiso de Transparencia (Formato No. 7) **H.** Antecedentes fiscales, disciplinarios, judiciales, inhabilidades por delitos sexuales, RNMC y Certificado de no inscripción en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (REDAM). Adicionalmente, como parte de los requisitos de capacidad jurídica, deberá allegarse: **I.** Garantía de Seriedad de la propuesta: Según términos y condiciones fijados en el anexo al pliego de condiciones.
Capacidad Financiera	Teniendo en cuenta que el trámite de renovación del Registro Único de Proponentes tiene como fecha límite el 9 de abril de 2026 y que dicha renovación y actualización se resuelve dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su radicación de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 y 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo tanto, para el presente proceso el Proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP con fecha mínimo de corte a 31 de diciembre de 2025. Los indicadores de capacidad financiera determinados según análisis del sector, son:

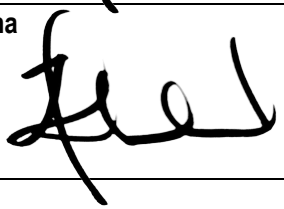
	<table><tr><th>INDICADOR</th><th>PORCENTAJE</th></tr><tr><td>Índice de liquidez</td><td>Mayor o igual **1,47**</td></tr><tr><td>Nivel de endeudamiento</td><td>Igual o menor **a 0,74**</td></tr><tr><td>Razón de cobertura de intereses</td><td>Mayor o igual **1,81**</td></tr><tr><td>Capital de trabajo</td><td>Igual o superior al treinta por ciento (30%) del presupuesto oficial del proceso</td></tr></table>
Capacidad de Organización	Teniendo en cuenta que el trámite de renovación del Registro Único de Proponentes tiene como fecha límite el 9 de abril de 2026 y que dicha renovación y actualización se resuelve dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su radicación de acuerdo con lo previsto en los artículos 14 y 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por lo tanto, para el presente proceso el Proponente debe cumplir con los siguientes indicadores con base en la información contenida en el RUP con fecha mínimo de corte a 31 de diciembre de 2025. Los indicadores de capacidad organizacional determinados según análisis del sector, son: <table><tr><th>INDICADOR</th><th>PORCENTAJE</th></tr><tr><td>ROE rentabilidad sobre el patrimonio</td><td>Mayor o igual a **0,07**</td></tr><tr><td>ROA rentabilidad sobre activos</td><td>Mayor o igual a **0,03**</td></tr></table>
Personal	Para garantizar la correcta ejecución del contrato, mitigación de riesgos y cumplimiento del objeto contractual, el proponente deberá garantizar previo a la suscripción del acta de inicio, el siguiente personal técnico mínimo: Se requiere que los avalúos tengan el visto bueno de un abogado con experiencia y certificación en avalúos, ya que es fundamental para abordar adecuadamente los aspectos relacionados con el daño emergente y el lucro cesante por varias razones: ✈ **Conocimiento especializado:** Un abogado certificado en avalúos posee un conocimiento profundo sobre cómo valorar diferentes tipos de activos, propiedades y pérdidas económicas. Esto es crucial para determinar de manera precisa el valor de los daños emergentes y el lucro cesante en los casos legales. ✈ **Interpretación de la ley:** Además de comprender los principios de valuación, un abogado con experiencia sabe cómo aplicar la ley pertinente en el contexto de los daños emergentes y el lucro cesante. Esto implica entender qué tipos de pérdidas son recuperables legalmente y cómo presentar evidencia para respaldar esos reclamos que el municipio de Pereira deberá realizar una vez se obtengan los avalúos. Esto es esencial para maximizar la compensación que puede recibir un cliente por daños y perjuicios. ✈ **Prevención de errores:** La experiencia y certificación en avalúos ayudan a evitar errores costosos en la determinación de los daños. Un cálculo incorrecto podría resultar en una compensación insuficiente para el municipio o, en el peor de los casos, pérdidas dentro de un proceso legal. *(Nota Obligatoria: El contratista no podrá cambiar al personal propuesto durante la ejecución del contrato sin la autorización previa y escrita del Supervisor del Aeropuerto, y el reemplazo deberá cumplir con perfiles iguales o superiores).* <table><tr><th>No.</th><th>PERSONAL</th><th>CANTIDAD</th><th>FORMACIÓN ROFESIONAL</th><th>EXPERIENCIA ESPECIFICA</th></tr><tr><td>1</td><td>**Director, Gerente o Coordinador** .</td><td>Uno (1)</td><td>✈ Título Pregrado (nivel Profesional) en cualquier área. ✈ Especialización en alguna de las siguientes áreas: ✈ Gerencia de Proyectos.</td><td>✈ Deberá ser perito avaluador certificado, y tener una experiencia mínima de Cinco (5) años en la elaboración de Avalúos. Esta experiencia se tendrá en cuenta a partir de la inscripción en el registro abierto de avaluadores. En todo caso el</td></tr></table>

				✈ Administración ✈ Alta Gerencia ✈ Sistemas de Información ✈ Geográfica ✈ Gestión Territorial ✈ Gestión de Avalúos -Dicha información se acreditará con el respectivo diploma o acta de grado	Director, Gerente o Coordinador, deberá estar inscritos en el registro Abierto de Avaluadores (RAA) y cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, decreto 556 de 2014 y en las demás normas que modifiquen o sustituyan la materia.
	2	**Profesional**	Uno (1)	✈ Pregrado en Derecho	✈ Experiencia certificada, con mínimo cinco (5) años como avaluador de predios urbanos y corporativos. ✈ Con conocimiento profundo sobre cómo valorar diferentes tipos de activos, propiedades y pérdidas económicas. Esto es crucial para determinar de manera precisa el valor de los daños emergentes y el lucro cesante en los casos legales.
	3	**Avaluadores**	Cinco (5)	✈ Título Pregrado (nivel Profesional y/o Tecnólogo) en cualquier área. ✈ Deberá estar debidamente certificado como avaluador (anexar el título o la matrícula profesional, Registro Abierto de Avaluadores (RAA)) ✈ 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. ✈ Certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores.	✈ El personal que desarrollará el trabajo, cada uno deberá ser perito avaluador certificado, y tener una experiencia mínima de dos (2) años en la elaboración de Avalúos. Esta experiencia se tendrá en cuenta a partir de la inscripción en el registro abierto de avaluadores. En todo caso los peritos avaluadores deben estar inscritos en el registro Abierto de Avaluadores (RAA) y cumplir con los requisitos contenidos en la Ley 1673 de 2013, decreto 556 de 2014 y en las demás normas que modifiquen o sustituyan la materia.
	4	**Contador Público**	Uno (1)	✈ Título Pregrado (nivel Profesional) en Contaduría Pública. ✈ Deberá estar debidamente certificado como avaluador (anexar el título o la matrícula profesional, Registro Abierto de Avaluadores (RAA)) ✈ 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. ✈ Certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores.	✈ Experiencia certificada, con mínimo cinco (5) años como avaluador de predios urbanos y corporativos. ✈ Con conocimiento en análisis financiero de establecimientos de comercio, susceptibles de reconocimiento de daños emergentes y lucro cesante.

Identificación del Contrato a Celebrar

	Arrendamiento		Obra
	Comodato	X	Prestación de servicios
	Compraventa		Seguro
	Consultoría		Suministro
	Interadministrativo		Transporte
	Intermediación de seguros		Otros
Especificar Otro	--		
Observaciones	--		

Responsable Técnico	**Nombre**	**JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO**	**Firma** 
	Cargo	Director Técnico	

Área Responsable de los Documentos Previos	**Nombre**	**JULIO CESAR GUEVARA GALLEGO**	**Firma** 
	Cargo	Director Técnico	

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS
(Disposiciones Especiales, Título I Modalidades de Selección, Capítulo I y Siguientes Dto. 1510/2013)

	LICITACIÓN PÚBLICA	x	**SELECCIÓN ABREVIADA**		**CONCURSO MÉRITOS**		**CONTRATACION DIRECTA**		**MINIMA CUANTIA Manual Colombia Compra Eficiente**

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS

(Disposiciones Especiales, Título I Modalidades de Selección, Capítulo I y Siguientes Dto. 1510/2013)

Mayor a 280 SMMLV ☐ Licitación Ordinari ☐ Subasta Inversa ☐ Electrónica ☐ Presencial	☐ Bienes y Servicios de Características Técnicas Uniformes y de Común Utilización ☐ Subasta Inversa ☐ Electrónica ☐ Presencial ☐ Compra por Catalogo Derivado de la Celebración de Acuerdo Marco de Precios ☐ Bolsas de Productos ☒ Menor Cuantía (entre 28 y 280 SMMLV) ☐ Prestación de Servicios de Salud ☐ Declaratoria de Desierta en una Licitación ☐ Origen o Destinación Agropecuaria ☐ Protección de Derechos Humanos	☐ Concurso Abierto ☐ Precalificación	☐ Urgencia Manifiesta ☐ Contratación de Empréstitos ☐ Convenios o Contratos Interadministrativos ☐ Actividades Científicas y Tecnológicas ☐ Inexistencia de Pluralidad de Oferentes (Art. 80 Dto. 1510/2013) ☐ Prestación servicios Profesionales ☐ Profesional ☐ Tecnólogo ☐ Técnico Prof. ☐ Apoyo a la gestión ☐ Asistenciales ☐ Operativos ☐ Logísticos ☐ Trabajos Artísticos ☐ Adquisición de Bienes Inmuebles ☐ Arrendamiento de Bienes Inmuebles	☐ Bienes ☐ Servicios ☐ Obras ☐ Consultoría ☐ Adquisiciones en Grandes Superficies 10% de la menor cuantía
	☐ Bienes y Servicios Defensa y Seguridad Nacional			

3. LA MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU JUSTIFICACIÓN, INCLUYENDO LOS FUNDAMENTOS JURIDICOS (Disposiciones Especiales, Título I Modalidades de Selección, Capítulo I y Siguientes Dto. 1510/2013)	
Justificación	En atención a las características del objeto a contratar, la selección del contratista se adelantará a través de la modalidad de **SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA**, de que trata el literal b), numeral 2, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007; concordante con las demás reglas señaladas en el Decreto 1082 de 2015.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO

El Aeropuerto Internacional Matecaña de Pereira estimó como presupuesto oficial, para la presente contratación, la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000) IVA INCLUIDO**, valor que incluye todos los impuestos, tasas, y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente, además comprende todos los costos que pueda generar el objeto de la contratación, por lo tanto, el proponente deberá proyectar todos los costos en que pudiera incurrir durante la ejecución del contrato.

Para determinar el valor del contrato, se tuvieron en cuenta los precios **UNITARIOS** con base en 3 cotizaciones allegadas por las empresas que soportan el estudio y del cual se presenta el siguiente cuadro con las cantidades y valores que se promediaron para calcular el presupuesto oficial del respectivo proceso contractual, el cual se estima en:

ÍTEM	AVALÚO	RANGO m²	LONJA INTERNACIONAL INMOBILIARIA CAFETERA			LONJA PROAVAL			LONJICAFE			PROMEDIO
			AVALÚO	IVA	AVALÚO IVA INCLUIDO	AVALÚO	IVA	AVALÚO IVA INCLUIDO	AVALÚO	IVA	AVALÚO IVA INCLUIDO	
1	BIENES INMUEBLES URBANOS	0 A 100	$1.450.000	$ 275.500	$ 1.725.500	$ 1.300.000	$ 247.000	$ 1.547.000	$ 1.876.000	$356.440	$2.232.440	$ 1.834.980
2	BIENES INMUEBLES URBANOS	101 A 500	$2.150.000	$ 408.500	$ 2.558.500	$ 2.300.000	$ 437.000	$ 2.737.000	$ 2.584.000	$490.960	$3.074.960	$ 2.790.153
3	BIENES INMUEBLES URBANOS	501 A 1500	$3.050.000	$ 579.500	$ 3.629.500	$ 3.000.000	$ 570.000	$ 3.570.000	$ 3.258.000	$619.020	$3.877.020	$ 3.692.173
4	BIENES INMUEBLES URBANOS	1501 EN ADELANTE	$4.100.000	$ 779.000	$ 4.879.000	$ 4.000.000	$ 760.000	$ 4.760.000	$ 6.150.000	$1.168.500	$7.318.500	$ 5.652.500
5	INTANGIBLES ESPECIALES DAÑO EMERGENTE	PREDIO	$950.000	$ 180.500	$ 1.130.500	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500	$ 3.500.000	$ 665.000	$4.165.000	$ 2.102.333
6	INTANGIBLES ESPECIALES LUCRO CESANTE	PREDIO	$950.000	$ 180.500	$ 1.130.500	$ 850.000	$ 161.500	$ 1.011.500	$ 3.500.000	$665.000	$4.165.000	$ 2.102.333
7	AVALÚOS DE RENTA	UNIDAD	$1.350.000	$ 256.500	$ 1.606.500	$ 1.200.000	$ 228.000	$ 1.428.000	$ 1.750.000	$ 332.500	$2.082.500	$ 1.705.667

Justificación del Valor Estimado:

El presupuesto oficial arriba estimado para el presente proceso de selección y el contrato que resulte del mismo, será a **MONTO AGOTABLE**, los cuales se pagarán de conformidad a los VALORES UNITARIOS de la propuesta adjudicada para los **AVALÚOS SEGÚN LOS RANGOS ESTABLECIDOS**, realizados, solicitados y certificados por el Supervisor del Contrato, sin sobrepasar dicha suma o hasta agotar el recurso; además de los impuestos, gastos y costos directos e indirectos que conlleve la ejecución del contrato, valor que se encuentra amparado por el correspondiente Certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 107 del 27/04/2026.

Este valor incluye todos los costos directos e indirectos, impuestos, tasas, contribuciones, imprevistos, soporte técnico y demás erogaciones que debe tener en cuenta cada proponente. Por lo tanto, el futuro contratista deberá proyectar y asumir todos los costos en que pudiera incurrir durante la cabal ejecución del contrato, sin que haya lugar a reconocimientos económicos adicionales por fluctuaciones cambiarias (TRM) o errores en su costeo.

4. EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO Y LA JUSTIFICACIÓN DEL MISMO							
Precios Unitarios Incluir forma en que se calcularon y soportar sus cálculos de presupuesto en la estimación de aquellos.							
SI [ ] **NO** [X] **Justifique**	El valor aproximado del objeto a contratar se estima con fundamento en los precios unitarios determinados según consulta de mercado, en la forma arriba mencionada.						
Presupuesto Oficial	**Valor en letras**	**TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE IVA INCLUIDO.**					
	Valor en números	**$ 300.000.000**					
Rubro Presupuestal	**Código**	**2.3.2.02.02.005.002.001**					
	Nombre	Estudios y Consultorías -ingresos corrientes					
Programación de Pagos Según SIIF	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE Indicarlos según Dto. 15/10/2013 y modalidad a utilizar									
	LICITACIÓN PÚBLICA	X	**SELECCIÓN ABREVIADA**		**CONCURSO MÉRITOS**		**CONTRATACION DIRECTA**		**MINIMA CUANTIA Manual Colombia Compra Eficiente**
			MENOR CUANTIA						
Justificación	En atención a las características del objeto a contratar, la selección del contratista se adelantará a través de la modalidad de **SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA**, de que trata el literal b), numeral 2, del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007; concordante con las demás reglas señaladas en el Decreto 1082 de 2015. Teniendo en cuenta que la MENOR CUANTÍA, está dada en función de los presupuestos anuales de las entidades públicas expresados en salarios mínimos legales mensuales, y el presupuesto general del Aeropuerto Internacional Matecaña para la vigencia fiscal 2025, fue aforado en la suma de **DOCE MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO MILLONES ($12.424.000.000)**, según Decreto 1637 del 24 diciembre de 2024, liquidado mediante Resolución No 0196 del 27 de diciembre de 2024, el cual expresado en salarios mínimos legales mensuales equivale a 8.727. De acuerdo con lo anterior, el Aeropuerto Internacional Matecaña tiene un presupuesto para la vigencia 2026 inferior a 120.000 SMLMV, por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2º literal b) de la Ley 1150 de 2007 la menor cuantía es de 280 SMLMV, que equivale a la suma de hasta **CUATROCIENTOS NOVENTA MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE ($490.253.400).** Dado que el presente proceso tiene un valor **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE ($300.000.000) IVA INCLUIDO**, corresponde la modalidad de Selección Abreviada de Menor Cuantía.								

5. LOS CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MAS FAVORABLE Indicarlos según Dto. 15/10/2013 y modalidad a utilizar									
	LICITACIÓN PÚBLICA	X	SELECCIÓN ABREVIADA		CONCURSO MÉRITOS		CONTRATACION DIRECTA		MINIMA CUANTIA Manual Colombia Compra Eficiente

6. EL ANÁLISIS DE RIESGO Y LA FORMA DE MITIGARLO (CONPES 3714 y Manual de Riesgos de Colombia Compra Eficiente)					
SE ANEXA MATRIZ DE RIESGOS					
ANALISIS DE IMPREVISTOS		APLICA		NO APLICA	x
INCIDENCIA	x	BAJA		MEDIA	ALTA

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN (Título III Garantías, Capítulo I Generalidades)	
Mecanismos e Cobertura a Exigir	X **Seriedad de ofrecimiento de propuesta** X **Cumplimiento de las obligaciones que para el Contratista surjan del contrato y de su liquidación** **Responsabilidad Civil Extracontractual** **Otros riesgos a que se encuentre expuesto el Aeropuerto según el contrato** **Cuales:** -- Calidad del servicio

Suficiencia de las Garantías		
GARANTÍA	**COBERTURA**	**VIGENCIA**
CONTRATO DE SEGURO:		
x Seriedad de la oferta	10% del valor del presupuesto oficial	Desde el momento de la presentación de la oferta hasta la fecha de aprobación de la garantía que amparan los riesgos propios de la etapa contractual.
Buen manejo y correcta inversión del anticipo	100% del valor del anticipo	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
Devolución del pago anticipado	100 % del valor del pago anticipado	Igual al plazo del contrato y 4 meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato
x Cumplimiento del contrato	20% del valor del contrato	Mínimo se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.
x Pago de salarios, prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales	5% del valor del contrato	Igual al plazo del contrato y 3 años más
Estabilidad y calidad de la obra	Se determina en cada caso	5 años a partir de la fecha de recibo a entera satisfacción de la obra por parte de la entidad.
x Calidad del servicio	20% del valor del contrato	Igual al plazo del contrato y Seis (6) meses más; en todo caso se extenderá hasta la fecha de liquidación del contrato.

Suficiencia de las Garantías		
GARANTÍA	**COBERTURA**	**VIGENCIA**
CONTRATO DE SEGURO:		
☐ Calidad y correcto funcionamiento de los bienes	Se determina en cada caso	Por lo menos el lapso en que de acuerdo con la legislación civil o comercial, el contratista debe responder por la garantía mínima presunta y por vicios ocultos.
x Responsabilidad Civil Extracontractual	No inferiores a 200 SMMLV	Por todo el período de ejecución del contrato.
☐ Garantía en tecnología satelital		
☐ Patrimonio autónomo		
☐ Garantía bancaria		

Consideraciones Adicionales	1) **Atendiendo la naturaleza del objeto del contrato y a la forma de pago, ¿se exige la constitución de las garantías relacionadas anteriormente?**	X **SI** ☐ **NO**
	2) **En los casos de contratación directa y teniendo en cuenta la naturaleza y la cuantía del contrato, ¿considera conveniente solicitar el otorgamiento de garantías?** **¿Cuáles?**	☐ **SI** X **NO**
	3) **---**	
Justificación de Exigir o No la Garantía (Art. 77 Dto. 1510/2013)	De conformidad con el literal e del numeral 8 del artículo 2.2.1.2.1.2 de la Resolución No. 000298 de noviembre 28 de 2017 "Por medio de la cual se adopta el manual de contratación de la entidad", y de acuerdo al análisis realizado, una vez identificados y valorados los riesgos de la futura contratación se solicitará garantía señalas en este numeral.	

8. LA INDICACIÓN DE SI EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL		
La Entidad Estatal debe determinar si un Acuerdo Comercial es aplicable siguiendo las siguientes reglas en orden consecutivo:		
Señale:	**Regla 1:** Si la Entidad Estatal **no** hace parte de las Entidades Estatales incluidas en el Acuerdo Comercial, el Proceso de Contratación **no** está cubierto por este y en consecuencia, **no** es necesario hacer análisis adicional alguno.	☐ **SI** X **NO**
	Regla 2: Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial y el presupuesto oficial del Proceso de Contratación es **inferior** al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable, el Proceso de Contratación **no** está cubierto y en consecuencia, **no** es necesario hacer análisis adicional alguno.	☐ **SI** X **NO**

	Regla 3: Si la Entidad Estatal está incluida en el Acuerdo Comercial y el presupuesto oficial del Proceso de Contratación es superior al valor a partir del cual el Acuerdo Comercial es aplicable, la Entidad Estatal debe determinar si hay excepciones aplicables al Proceso de Contratación. Si no hay excepciones, el Acuerdo Comercial **ES APLICABLE** al Proceso de Contratación.	☐ **SI** ☒ **NO**
NOTA: Para resolver las anteriores preguntas se requiere consultar el SECOP, la página web del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo y el Manual para el Manejo de los Acuerdos Comerciales en Procesos de Contratación expedido por Colombia Compra Eficiente, que contienen la información actualizada relativa a tratados vigentes en materia de contratación pública.		

9. ENAJENACIÓN DE BIENES DEL ESTADO	
Avalúo comercial	N/A
Precio mínimo de venta	N/A

Revisión Jurídica	**Nombre**	**ERIKA JHOANA MEZA RESTREPO**	**Firma**
	Cargo	Asesora Jurídica	

10. PLAN ANUAL DE ADQUISICIONES
El Responsable del Plan Anual de Adquisiciones certifica que el bien o servicio requerido mediante el presente Estudio Previo, se encuentra incluido en el Plan Anual de Adquisiciones del Aeropuerto.

Responsable del Registro en el Plan Anual de Adquisiciones	**Nombre**	**SALOMÉ HENAO COLMENARES**	**Firma** SHC
	Cargo	Técnico Administrativo	

11. SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA CONTRACTUAL (Parágrafo 1 Art. 83 de la Ley 1474 de 2011)	
☐ **Interventoría Externa**	☒ **Supervisión Interna**

12. PROYECTO DE INVERSIÓN (Solo para rubros de inversión)			
Certificado de Conveniencia y Registro	**Nº**	05	
	Fecha	05/01/2026	
	ID	202401951761	
Descripción	**Objeto**	Contratos para el desarrollo de interventorías de obras civiles, elaboración de estudios y diseños, consultorías y/o programas y actividades de inversión.	
	Proyecto	Consolidación y ejecución de las inversiones necesarias en el Aeropuerto Internacional Matecaña para optimizar la prestación del servicio Aeroportuario.	
	Componente	Estudios	
	Actividad	Elaboración de Estudios, planos y/o diseños para el mejoramiento del servicio aeroportuario.	

13. CLÁUSULAS DE T.I.			
		APLICA	
CESIÓN DE DERECHOS DE AUTOR: El CEDENTE transfiere de manera total y sin limitación alguna al CESIONARIO, los derechos patrimoniales de autor que ostenta por la creación de la (aplicación) y/o (software) e información objeto de este contrato. En virtud de lo anterior, el CESIONARIO adquiere los derechos de uso, transformación, adaptación y comunicación pública de la obra.	DURACIÓN Y TERRITORIO: La presente cesión se realiza a perpetuidad y en se establece una limitación territorial, teniendo en cuenta el fin de la presente aplicación, software o investigación.	SI	NO
	CONDICIONES Y LEGITIMIDAD DE LOS DERECHOS CEDIDOS: El CEDENTE: Declara que es el único titular de los derechos patrimoniales que por este acto son cedidos y, en consecuencia, puede disponer de ellos sin ningún tipo de limitación o gravamen.	X	
Para garantizar el cumplimiento de la política de ciberseguridad de la entidad, el CONTRATISTA deberá:	1. Proteger la confidencialidad de todas las contraseñas o claves de acceso asignadas al CONTRATISTA por la entidad.	SI	NO
	2. Contar con una política de contraseñas en virtud de la cual su personal, incluidos los subcontratistas, que puedan tener acceso a los sistemas del CONTRATISTA o de la entidad o a cualquier dato del AIM o sus clientes, cambien las contraseñas inmediatamente después de recibirlas y posteriormente las cambien cada noventa (90) días o con mayor frecuencia, y eviten contraseñas evidentes o de un solo tipo de carácter además de retirar oportunamente todos los privilegios de acceso al personal del contratista cuando ya no tenga ningún tipo de vinculación con EL CONTRATISTA.	X	
	3. Entregar todos los accesos y contraseñas nuevas o que hayan sido modificadas por el contratista al finalizar su vinculación con la entidad contratante.		

Responsable Banco de Proyectos de Inversión	**Nombre**	**CARLOS HERNANDO SANDOVAL VERGARA**	**Firma**
	Cargo	Profesional especializado	

Área Responsable del Estudio	**Nombre**	**JULIO CESAR GUEVARRA GUERRERO**	**Firma**
	Cargo	Director Técnico	

Visto bueno de Gerencia	**Nombre**	**LUIS FERNANDO COLLAZOS QUINTANA**	**Firma**
	Cargo	Gerente	