ESTUDIOS PREVIOS TENDIENTES A VALORAR EL ALCANCE DE UNA NECESIDAD Y SU CONVENIENCIAPARA EL MUNINCPIO DE VALLEDUPAR

De conformidad con los principios generales de la contratación y de acuerdo a lo prescrito por la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007, el artículo 2.2.1.1.2.1.1 del Decreto reglamentario 1082 de 2015 y con fundamento en el manual de contratación adoptado por este ente territorial, a través del Decreto 000239 de 31 de Julio de 2014; procede el municipio de Valledupar a elaborar los correspondientes estudios previos que soportan el presente proceso de contratación.

Certificado de inclusión en el Banco de Proyectos / Plan Anual de adquisición de Bienes y Servicios:	BPIN ***202600000013276***
Fecha de elaboración del estudio previo:	JUNIO DE 2026
Nombre del funcionario que diligencia el estudio previo:	**GUIDO ANDRES CASTILLA GONZALEZ** Secretario General del Municipio de Valledupar
Dependencia solicitante:	Secretaria General del Municipio
Tipo de contrato:	CONSULTORÍA

2. DESCRIPCION DEL OBJETO A CONTRATAR CON SUS ESPECIFICACIONES

Colombia como Estado social de derecho, con autonomía administrativa y financiera de sus entidades territoriales, basada en la participación democrática y pluralista de sus habitantes y fundada en la dignidad humana, en el trabajo y en la prevalencia del interés general[1], busca entre sus fines servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la constitución[2], a través de la atención oportuna, eficiente y eficaz de cada uno de los funcionarios públicos.

La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones[3]; que con la contratación, de manera general, se busca el cumplimiento de los fines estatales[4].

La Constitución Política de Colombia Artículo 2. Establece que son fines esenciales del estado, servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.

Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida honra, bienes creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

La Constitución Política de Colombia en su Artículo 311. Al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la constitución y las leyes.

[1] Artículo 1 Constitución Política de Colombia
[2] Artículo 2 Constitución Política de Colombia
[3] Artículo 209 Constitución Política de Colombia
[4] Artículo 3 Ley 80 de 1993, modificado por la Ley 1150 de 2007

Que mediante la resolución No. 486 de 2021, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, habilitó como gestor catastral al Municipio de Valledupar, en los términos del artículo 79 de la ley 1955 de 2019, el decreto 1983 de 2019 y el decreto 148 del 20220, para que preste el servicio público catastral en su jurisdicción

Dentro de las actividades que se tiene contempladas esta la fijación de los avalúos que establece las metodologías para la valoración de inmuebles los cuales son el resultado de la sumatoria de los valores de lote y construcción, como apoyo al trabajo que realiza la secretaría general, y con el propósito de tener un estudio de mercado donde se pueda observar la dinámica del sector inmobiliario desde otras fuentes especializadas. Se hace necesario la contratación con firmas reconocidas y con amplia experiencia de Lonjas de Propiedad Raíz que mediante modelos preestablecidos, establezcan para el territorio del municipio de Valledupar la valoración de avalúos tanto del valor del suelo, y que a su vez servirán entre otros propósitos para la delimitación de zonas geoeconómicas, el cálculo de los valores de construcción, fortalecimiento de bases de datos para las investigaciones, estudios inmobiliarios e indicadores de valores que reflejen la realidad del mercado inmobiliario de la ciudad.

La realización de avalúos comerciales, corresponde a un conjunto de procedimientos que comprenden diferentes variables, bien sea físicas, económicas y topográficas, entre otras y una serie de métodos, estudios, procesamiento estadístico, análisis físico, jurídico y normativo de los predios, lo cual, dependiendo de su finalidad, alcance y envergadura demandan en ocasiones mucho tiempo durante el proceso para completar todo el procedimiento de la realización del avaluó.

Dentro de los proyectos que se pretenden ejecutar existen actuaciones relacionadas con la transferencia de inmuebles o con la limitación al dominio de estos Vgr. Servidumbres y afectaciones.

En asuntos administrativos la actuación relacionada con los inmuebles no sólo debe circunscribirse a los ordenamientos sustantivos de derecho privado (código civil), sino a las reglamentaciones de carácter administrativo de cada sector, tales como retire en el sector eléctrico y las resoluciones ras en el sector de agua potable y saneamiento básico, a las que, como se dijo, se deben atender con estricta rigurosidad

En forma general, el procedimiento de compra y venta de inmuebles en el sector público se encuentra reglamentado en la ley 388 de 1997, bajo el acápite de enajenación voluntaria y las reglamentaciones a esta norma.

El Municipio de Valledupar, en su continuo proceso de expansión urbana y mejoramiento de la competitividad regional, requiere de manera prioritaria la ejecución de proyectos estratégicos y la optimización de su infraestructura vial. No obstante, para la materialización de cualquier obra de infraestructura o intervención urbanística, la Administración Municipal debe sanear y adquirir de forma legal los bienes inmuebles o franjas de terreno que se consolidan como zonas de utilidad pública.
En este sentido, la **Gestión Predial** se constituye como el pilar fundamental y el paso previo obligatorio para la ejecución de los proyectos de inversión pública. Para llevar a cabo los procesos de enajenación voluntaria o expropiación (judicial o administrativa), la ley colombiana exige de manera imperativa contar con avalúos comerciales corporativos vigentes que determinen con exactitud, idoneidad y transparencia el valor real de los predios a afectar, garantizando el respeto al derecho de propiedad y la correcta ejecución de los recursos públicos.

Dado que el Municipio no cuenta dentro de su planta de personal con el equipo técnico especializado ni con la disponibilidad de peritos debidamente inscritos en el Registro Abierto de Evaluadores (RAA) para asumir la carga operativa de estas valoraciones masivas o de alta complejidad, se hace estrictamente necesario contratar de manera externa la **“ELABORACIÓN DE AVALÚOS PARA LA GESTIÓN PREDIAL DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS O DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL**

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

MUNICIPIO DE VALLEDUPAR”.

Dentro de este procedimiento, un asunto que cobra mucha relevancia es la práctica de los avalúos, pues son ellos, los avalúos, los que determinan no sólo el valor de la negociación, sino el cumplimiento de la obligación contenida en el artículo 58 superior. En el estado colombiano la práctica de los avalúos se encuentra reglamentado entre otros, por la ley que establecen los principios normativos que deben satisfacer las personas dedicadas a esta actividad.

La Ley 9 de 1989, creó herramientas jurídicas para las administraciones municipales en relación con la adquisición de bienes inmuebles requeridos para ejecución de planes de desarrollo, planes de vivienda de interés social, preservación del patrimonio cultural, ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social, de ampliación, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos, ejecución de obras públicas, información que no se encuentra debidamente actualizada.

A fin de atender esta necesidad, la administración municipal de Valledupar requiere la realización de avalúos de predios urbanos y rurales por intermediación de la contratación de profesionales calificados y de reconocida experiencia en la materia, que implementen las metodologías propias y normas ICONTEC para la valoración, clasificación y destinación de inmuebles, uso de suelo, entre otros datos de interés que se ameriten para futuros proyectos e inversiones públicas que realice la entidad con base a sus necesidades y metas trazadas en el Plan de Desarrollo Municipal 2024 – 2027 “Valledupar, municipio equitativo y solidario”, siendo además un insumo clave y primario para la actualización del inventario de bienes inmuebles y de espacios públicos con enfoque catastral multipropósito, que a su vez, servirán para la delimitación de zonas geoeconómicas, áreas de inversión o de destinación de espacios de utilidad pública que reflejen la realidad de los bienes inmuebles del municipio.

Como se dijo, en el desarrollo de las actuaciones administrativas que adelanta la administración se requiere contar con una persona natural o jurídica con las competencias y autorizaciones normativas para elaboración de los avalúos que se requieran en las mencionadas actuaciones, por ello, se hace imperativo para la administración contar con una persona jurídica que apoye en la elaboración de los avalúos que requiera la administración y que son necesarios para adelantar las actuaciones administrativas.

Dicho lo anterior se colige que el Municipio de Valledupar requiere la Realización de avalúos para el fortalecimiento de las bases de datos de las investigaciones del mercado inmobiliario, que servirán de soporte para posteriores negociaciones y procesos de enajenación voluntaria, conocer el valor de algunos inmuebles; unos propios, otros ajenos. Los avalúos requeridos por la administración tienen diferentes objetivos: unos son para presentar una acción judicial encaminada a su recuperación, otros para conocer el precio mínimo de venta y los otros para adelantar un proceso de enajenación voluntaria de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios. Además de lo anterior, para aquellos procedimientos administrativos que requieran la realización de avalúos por parte del ente territorial con miras al cumplimiento de los fines de la actividad administrativa de la entidad en el marco del principio constitucional de interés público.

La necesidad específica será satisfecha mediante la contratación directa en la modalidad de consultoria, de conformidad con las reglas establecidas en la ley y la justificación jurídica que se expondrá en el presente estudio.

El Municipio de Valledupar requiere valorar algunos inmuebles para determinar su valor comercial, debido a que el avalúo, es necesario para poder adelantar los procesos de enajenación voluntaria que permitan la adquisición de estos terrenos y/o la venta de algunos otros terrenos, siendo además de la determinación de la necesidad, los primeros pasos que se deben agotar para poder culminar el

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

proceso de adquisición y/o venta de suelo.

- **DECRETO 4054 DE 2011**

Por el cual se reglamentan los artículos 8° de la Ley 708 de 2001 y 238 de la Ley 1450 de 2011 y se dictan otras disposiciones, a través del documento CONPES 3493 del 8 de octubre de 2007, el Gobierno Nacional implementó como política gubernamental la movilización de los activos de las entidades públicas, con el fin de maximizar el retorno económico y social de los activos públicos al Estado y destacó la importancia de dar continuidad e institucionalizar el Programa de Gestión de Activos Públicos (PROGA), a través de la Central de Inversiones S.A., CISA, aprovechando su conocimiento en el manejo de activos.

Artículo 1°. *Definiciones*.

1. Activos fijos inmobiliarios: Son todos los inmuebles de propiedad de la entidad pública, excepto los activos circulantes según la naturaleza y objeto social de la entidad propietaria.
2. Bienes Inmuebles saneados: Son aquellos activos fijos que cumplan las siguientes condiciones: (i) que existan físicamente y tengan identificación registral, (ii) que no estén catalogados como de uso o espacio público, (iii) que estén libres de cualquier gravamen que impida su enajenación, condiciones resolutorias de dominio vigente o procesos de cualquier tipo en contra de la entidad pública que recaigan sobre el bien inmueble, (iv) que no reúnan las condiciones establecidas en el artículo 14 de la Ley 708 de 2001, modificado por el artículo 2 de la Ley 1001 de 2005, (v) que no estén ubicados en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable, identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen o en aquellas que se definan por estudios geotécnicos que en cualquier momento adopte la Administración Municipal, Distrital o el Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina y (vi) que no estén ubicados en zonas de cantera que hayan sufrido grave deterioro físico.

3. Bienes inmuebles con Destinación Específica que no estén cumpliendo con tal destinación: (i) son aquellos de propiedad de las entidades públicas que, en virtud de actos administrativos, títulos de propiedad y demás disposiciones, tienen una destinación o están sujetos a un fin específico que a la entrada en vigencia de la Ley 1450 de 2011 no se haya cumplido, salvo los casos establecidos por el inciso 1 del artículo 1° de la Ley 708 de 2001 y los que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura vial; (ii) aquellos que amparen pasivos pensionales que no estén cumpliendo con tal destinación y que fueron recibidos al cierre de la liquidación de entidades públicas, cuyo objeto no incluía la Administración de Pensiones, siempre que dichas entidades receptoras estén percibiendo recursos del Presupuesto General de la Nación para el pago de obligaciones pensionales; (iii) inmuebles que teniendo una destinación económica, durante el año anterior a la entrada en vigencia de la Ley 1450 de 2011, no hayan generado una renta anual igual o mayor al 3% del avalúo comercial vigente. En caso de no contar con avalúo comercial deberá generar una renta igual o mayor al 3% del avalúo catastral incrementado en un 50%; (iv) aquellos bienes inmuebles que hagan parte de algún fondo o cuenta con o sin personería jurídica.

4. Bienes inmuebles requeridos para el ejercicio de sus funciones: Son aquellos activos fijos de propiedad de las entidades públicas que cumplan con una o varias de las siguientes condiciones: (i) que sean requeridos para el desarrollo de su objeto misional y que actualmente se estén utilizando, (ii) que hagan parte de proyectos de Asociación Público Privada de los que trata el artículo 233 de la Ley 1450 de 2011, (iii) que, al momento de entrada en vigencia del presente decreto, hagan parte de proyectos de inversión pública relacionados con la misión de la entidad pública propietaria y cuenten con autorizaciones para comprometer recursos de vigencias futuras ordinarias o extraordinarias.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Es por ello que la Secretaria General del municipio de Valledupar identificó, formuló y priorizó el proyecto denominado "**ELABORACION DE AVALUOS PARA LA GESTION PREDIAL DE PROYECTOS ESTRATEGICOS O DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL MUNICIPIO**", *Que el proyecto* ***ELABORACIÓN DE AVALÚOS PARA LA GESTIÓN PREDIAL DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS O DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR****, registrado y viabilizado en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal, con el código* ***BPIN 202600000013276*** *Valor del proyecto: $99.881.274, Valor Priorizado: $99.881.274 presentado y evaluado por la Secretaria General, fue priorizado en el 17º COMITÉ DE PRIORIZACIÓN, realizado el día 14 de mayo de 2026. Se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Municipal para el periodo 2024 -2027 "VALLEDUPAR, MUNICIPIO EQUITATIVO Y SOLIDARIO", armonizado de la siguiente manera:*

Eje Transformador: *4. Gestión Eficiente Para El Desarrollo.* ***Catalizador:*** *401. Fortalecimiento a la gestión y dirección de la administración pública.* ***Habilitador:*** *4011. Fortalecimiento de gestión de calidad y control.* ***Indicador de producto:*** *Número de avalúos realizados.* ***Meta proyecto:*** *10 Avalúos realizados.*

Sector de Inversión: *04 – Información Estadística.* ***Programa:*** *0406 – Generación de la información geográfica del territorio nacional.* ***Producto:*** *0406002 – Servicio de avalúos.*

Que, la Secretaria General cuenta con personal de planta y contratistas, pero no son suficientes, además de no contar con los conocimientos especializados específicos en caracterización, siendo necesario el apoyo de personal con conocimientos especializados que los apoyen; por tal razón procederá a contratar con una persona jurídica especializada en el tema con el fin de que preste el apoyo profesional necesario para el desarrollo de las actividades a realizar por parte de la Secretaria General .

2.1. OBJETO:

ELABORACION DE AVALUOS PARA LA GESTION PREDIAL DE PROYECTOS ESTRATEGICOS O DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL MUNICIPIO.

2.3. ESPECIFICACIONES TECNICAS:

Teniendo en cuenta la necesidad por satisfacer el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR requiere que el contrato que se celebre cumpla con los detalles y cantidades que a continuación se relacionan.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

ELABORACIÓN DE AVALÚOS PARA LA GESTIÓN PREDIAL DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS O DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR						
PRESUPUESTO GENERAL ESTIMADO DETALLADO POR METROS CUADRADOS						
ÍTEM	**ACTIVIDAD**	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD DE MEDIDAD**	**CANTIDAD/M2**	**COSTO/ M2**	**COSTO PARCIAL**
1	Valoración catastral de predios	Elaboración de avalúos predios urbanos, identificacion de los avalúos de acuerdo a las infraestructura que se esten elaborando	Mts. 2			
	RANGO DE METROS CUADRADOS					
	DE 0.01 HASTA 200.00				$ 8.450,00	$ 0,00
	DE 200.01 HASTA 400.00			80	$ 4.143,00	$ 331.440,00
	DE 400.01 HASTA 800.00				$ 4.028,00	$ 0,00
	DE 800.01 HASTA 2000.00				$ 2.904,00	$ 0,00
	DE 2000.01 HASTA 5000.00				$ 1.828,00	$ 0,00
	DE 5000.01 HASTA 10000.00			391	$ 1.244,00	$ 486.404,00
	DE 10000.01 HASTA EN ADELANTE			271.000	$ 296,00	$ 80.216.000,00
			SUB-TOTAL			$ 81.033.844,00
	ACTIVIDAD	**DESCRIPCIÓN**	**UNIDAD DE MEDIDAD**	**CANTIDAD**	**COSTO**	**COSTO PARCIAL**
	Documento de preparación	Informe técnico sobre el estado de los predios donde se realizaran los avalúos	Unidad	1	$ 2.900.000,00	$ 2.900.000,00
2			***SUB-TOTAL***			***$ 83.933.844,00***
	SUB-TOTAL GENERAL					$ 83.933.844
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 19% (IVA)					$ 15.947.430
	VALOR TOTAL PRESUPUESTO ESTIMADO					$ 99.881.274

Nota 1. Los costos incluyen el valor de los impuestos, estampillas y demás tributos de orden Departamental y Municipal que se generen con la futura contratación.

Nota 2: Por cada avalúo realizado de predios (urbanos y rurales), se diligenciará una ficha de gestión de información que se entrega al Municipio.

Nota 3: La liquidación en la ejecución del proyecto se hará por actas parciales de los avalúos de predios urbanos, tomando en cuenta el valor por metros cudrados de acuerdo a la tabla de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) 2024.

El Contratista deberá:

1. Cumplir con lo pactado en el contrato con suma diligencia y cuidado, ofreciendo las mejores condiciones de calidad, ejecutándolo oportuna e idóneamente, con lealtad y buena fe, evitando dilaciones.

2. Rendir los informes mensuales de ejecución del contrato y los informes extraordinarios que se soliciten.

3. Cumplir con los requisitos para el perfeccionamiento y la ejecución del contrato, tales como: su firma, el pago de los impuestos que demande el contrato, el pago de la publicación del contrato si es el caso.

4. Cancelar los impuestos del orden departamental y municipal a los que haya lugar. Cancelar oportunamente el pago de la Seguridad Social Integral (Salud, Pensión y ARL) según lo establecido por la Ley 789 de 2002, y las demás normas concordante.

6. Manejar con carácter confidencial la información que le sea suministrada por el Municipio, así como a la que tenga acceso en el desarrollo del presente contrato, la cual deberá ser usada sólo para los fines previstos en el mismo.

7. No acceder a peticiones o amenazas de quienes actúen por fuera de ley, con el fin de que haga u omita alguna conducta.

8. Radicar las cuentas de cobro con los anexos requeridos para su pago.

9. Acatar las instrucciones que le imparta el supervisor del contrato y las demás que se desprendan del objeto contractual. Las obligaciones del contratista seleccionado, anteriormente descritas sobre confidencialidad se extenderán por un año contado a partir de la fecha de terminación del contrato, sin perjuicio de aquellas que por ley se deben mantener.

10. Realizar el cargue mensual en Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II)

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

11.informes de actividades, realizadas durante la ejecución del contrato.

Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.

12. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones o en trabamientos tanto en el cumplimiento de los requisitos de ejecución como en el desarrollo del contrato.

PERSONAL PROFESIONAL

El futuro contratista., deberá contar con un equipo de expertos en valoración en distintas categorías de valuación en el marco de la Ley 1673 de 2.013 y su decreto reglamentario el Decreto 556 de 2.014 (Registro Abierto de Avaluadores - RAA):

PERSONAL PROFESIONAL EMPLEADOS PARA EL ESTUDIO		
Director del proyecto	Arquitecto con registro R.A.A, con funciones directivas, con experiencia profesional en estudios económicos y urbanísticos. Especialista en Derecho Urbano o urbanístico, especialista en Valuación Inmobiliaria y Magister en Derecho y Gestión Urbanística	Título profesional Título de posgrado y Maestría Experiencia relacionada con el objeto a contratar superior a 10 años, debidamente certificada
Coordinador Operativo	Arquitecto con experiencia profesional en estudios urbanísticos, avaluador con registro R.A.A. de una E.R.A. reconocida. Especialista en avalúos urbanos y especiales - ley 1673 de 2013	Título profesional Título de posgrado Experiencia relacionada con el objeto a contratar más de 60 meses, debidamente certificada
Asesor avalúos especiales	Avaluador profesional con experiencia en instrumentos de financiación del Desarrollo Territorial, avalúos masivos, con registro R.A.A. vigente en las especialidades de avalúos urbanos y avalúos especiales - Ley 1673 de 2013.	Título profesional Experiencia relacionada con el objeto a contratar entre 37 y 48 meses, debidamente certificada

ACTIVIDADES Y ALCANCES

ACTIVIDADES

- Realizar avalúos de predios en zonas urbanas para la gestión de información de inversión de obras públicas en el municipio de Valledupar, Cesar.

PRODUCTOS

- Recopilación de datos por metros cuadrados de predios urbanos en el municipio de Valledupar.
- Relación de costos de predios urbanos con destino e interés de inversión para el crecimiento y desarrollo del municipio.
- Informe final de predios avaluados del municipio.

ETAPA DE REALIZACION DE AVALÚOS

En esta etapa, según la misma ley 388/97, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC, la entidad que haga sus veces o los peritos afiliados a las Lonjas, establecerán los precios comerciales de los inmuebles, teniendo en cuenta su ubicación anterior de la acción y determinarán el correspondiente precio de referencia en las zonas que contengan hechos

generadores de plusvalía.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Es importante mencionar que, la función de LA LONJA es entregar la documentación completa obtenida en la etapa de diagnóstico, coordinar los aspectos metodológicos y de criterios para la determinación de la secuencia de avalúos y la definición de los sitios o puntos de referencia para cada una de las zonas.

Para el tema de los avalúos de acuerdo con la Ley 388/97 y la resolución del IGAC No.0620 del 2008, los procedimientos y la metodología son las siguientes:

Documentos necesarios para la práctica de los Avalúos:

La entidad interesada en la realización del avalúo debe entregar a la entidad encargada los siguientes documentos:

- Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.
- Copia de la cédula catastral siempre que esta exista.
- Copia del certificado de tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior a tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
- Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas de terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo del avalúo, según el caso.
- Cuando se trate de un avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

El informe de avalúo contendrá todos los elementos que, a juicio de los peritos designados, sean relevantes para la fijación del valor comercial del predio o inmueble, además de los establecidos en la normatividad vigente aplicable. Para el mayor rendimiento en el trabajo de campo es necesario el acompañamiento efectivo del propietario del predio o la persona autorizada por él, para orientar a los peritos en el sitio. Este tema es muy importante y determinante para el objeto de los trabajos valuatorios y en el cumplimiento de los plazos propuestos y el tiempo de respuesta.

El Informe del Avalúo contendrá como mínimo los siguientes ítems:

- Todos los parámetros establecidos en el decreto 1420 de 1998 y la resolución reglamentaria 0620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y de manera fundamental el decreto 1510 de junio 17 del 2013 por el cual se reglamenta el Sistema de Compras y Contratación Pública.
- Observaciones jurídicas a que haya lugar (no comprende estudio de títulos).
- Registro fotográfico
- Localización de la propiedad en la manzana o el sector.

ELABORACIÓN DE AVALÚO COMERCIAL

El producto ofrecido correspondera a los bienes inmuebles determinados, de conformidad con los estudios de títulos y los documentos catastrales correspondientes, para lo cual aplicamos nuestros procesos específicos que garantizan la transparencia e idoneidad del resultado.

El procedimiento y las características del avalúo corporativo, indicado para estos casos, los realizaremos mediante los siguientes pasos:

Asignación de él o los peritos.

Una vez recibida la asignación, él o los peritos realizarán las siguientes actividades:

1. Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo.

2. Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo a la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el IGAC.

4. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Ponencia)

- ✓ Ponencia del trabajo realizado por el o los peritos.
- ✓ Estudio por la Junta Técnica de Avalúos Corporativos.

La Junta está compuesta por miembros expertos asociados, elegidos entre los más expertos y calificados Avaluadores, a quienes compete, previa sustentación personal de la ponencia presentada por el miembro designado:

1. Revisar, estudiar y aprobar por unanimidad el dictamen pericial final.

2. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Certificado de Avalúo), dentro de plazo establecido en el Decreto 1420/98, y en concordancia con el cronograma de priorización de la transacción determinado por la compañía.

3. Realizar los informes de avalúo final para el predio con las observaciones a que hubiere

lugar.

4. Mantener en reserva la información que obtenga y conozca con ocasión y desarrollo del

contrato, obligación extensiva a las personas que intervengan por debera contar de esta en su ejecución.

5. Entregar en original y copia, firmados por el representante legal de EL FUTURO CONTRATISTA. y el perito designado, el informe final de avalúo, incorporando dentro del documento una fotocopia de la ficha predial con su plano.

ASEGURAMIENTO DE LA CALIDAD

EL FUTURO CONTRATISTA, se compromete a "*desarrollar actividades planificadas y sistemáticas, a través de un sistema interno de gestión de calidad, que le permite controlar la ejecución de los trabajos y asegurar y mejorar la calidad del servicio de consultoría a contratar garantizando al MUNICIPIO DE VALLEDUPAR el cumplimiento de todas sus exigencias técnicas, administrativas, legales y de calidad de los productos finales previstos*".

El sistema de calidad está concebido bajo los lineamientos de la norma NTC-ISO 90011/94: SISTEMAS DE CALIDAD, modelo de aseguramiento de la calidad en Diseño, Desarrollo, Producción, Instalación y Servicio. Adicionalmente, dadas las características particulares del desarrollo de un proyecto se ha complementado el modelo de calidad con las directrices de la norma NTC-ISO 10006: Aseguramiento de Calidad en la Administración de Proyectos.

EL FUTURO CONTRATISTA, deberá contar con el personal de peritos evaluadores suficiente, con domicilio de trabajo en esta zona del país -departamento del Cesar, especialmente, para desarrollar los trabajos encomendados, permitiendo con ello adelantar actividades en forma simultánea en diferentes sitios del espacio físico, de manera que sea posible entregar los trabajos encomendados en el menor tiempo posible.

El procedimiento para la realización de los avalúos es el siguiente:

1. Visita técnica a cada uno de los inmuebles objeto del Avalúo.

2. Tomar fotografías que identifiquen el predio y las mejoras objeto del Avalúo

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

3. Evaluar las condiciones de cada inmueble de acuerdo con la ficha y plano predial, y la metodología establecida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

4. Producir el correspondiente concepto de peritazgo (Informe de Avalúo), dentro del plazo establecido en el Decreto 1420/98 y en los términos de la orden de trabajo acordada.

ALCANCE

El sistema de aseguramiento de calidad será aplicado para todos los efectos de planeación, desarrollo o ejecución, interrelaciones técnicas organizacionales, verificación de los trabajos de campo y procesamiento de la información haciendo uso para ello de los siguientes mecanismos o fuentes:

- Evaluación del desempeño del personal a solicitud del jefe inmediato;
- Solicitudes individuales de entrenamiento;
- Análisis de quejas y reclamos.

Los cargos que serán objeto principalmente de entrenamiento y calificación son aquellos de vinculación temporal y que están relacionados con la toma de datos de campo.

AUDITORIAS INTERNAS DE CALIDAD

Mediante un proceso de auditoria (PAC05) se realizará un examen sistemático e independiente cuyo objeto será determinar si las actividades y los recursos relativos a la calidad satisfacen las disposiciones plenamente establecidas y si estas se han implementado efectivamente y son adecuadas para el logro de los objetivos propuestos.

La auditoría ejercerá evaluaciones periódicas para identificar las necesidades de mejoramiento, el cual se logrará con la recurrencia de un registro de NO CONFORMIDAD y la definición de medidas correctivas donde se definirán los tiempos de ejecución y los responsables de su realización.

2.4. ACTIVIDAD SEGÚN CÓDIGOS UNSPSC:

El objeto contractual se enmarca dentro del siguiente código del Clasificador de Bienes y Servicios:

Clasificación UNSPSC	Descripción
801016:	Gerencia de Proyectos
801015:	Servicios de consultoría de negocios y administración.

3.OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

OBLIGACIONES GENERALES DEL CONTRATISTA:

El CONTRATISTA se obliga para con el Municipio de Valledupar a lo siguiente:

1. Desarrollar el objeto del contrato, en las condiciones de calidad, oportunidad, y obligaciones definidas en los estudios previos, pliego de condiciones y demás documentos constitutivos del mismo.
2. El objeto contractual deberá ejecutarse de conformidad con las finalidades y los principios de economía y transparencia, consagrados en la Ley 80 de 1993 y los postulados de la función administrativa consagrados en el artículo 209 de la Constitución Política. En desarrollo del objeto

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

contractual el contratista se obliga a cumplir a cabalidad con las actividades que se describen en el presente contrato.
3. Dar a conocer al MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, cualquier reclamación que indirecta o directamente pueda tener algún efecto sobre el objeto del Contrato o sobre sus obligaciones.
4. EL CONTRATISTA debe constituir en favor del Municipio de Valledupar, una garantía para avalar la adecuada ejecución del contrato y las obligaciones contraídas, de conformidad con lo dispuesto especialmente en el Artículo 7º de la Ley 1150 de 2007 y en el Título III de las Disposiciones Especiales del Decreto Nacional 1082 de 2015. Esta garantía deberá constituirse conforme a la fecha del cronograma en el SECOP II, siguientes a la suscripción del contrato y requerirá ser aprobada por el Municipio, la garantía deberá cubrir los amparos señalados en los estudios previos y el pliego de condiciones.
5. Cumplir con los aportes parafiscales con destino al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar (ICBF), a las Cajas de Compensación Familiar y Servicio Nacional de Aprendizaje (SENA), de conformidad con lo ordenado por el Decreto 562 de 1990, el artículo 50 de la Ley 789 de 2002, 828 de 2003 2002 y el Articulo 23 de la Ley 1150 de 2007. PARÁGRAFO: Para cada pago de conformidad con normatividad antes señalada, en la ejecución del Contrato, el Contratista deberá acreditar, mediante la presentación de los respectivos comprobantes de pago, el cumplimiento de las obligaciones frente al Sistema de Seguridad Social Integral.
6. Presentar informe al Supervisor(a) del contrato, sobre el cumplimiento de las obligaciones, para la realización del respectivo pago (si aplica).
7. Suscribir acta de liquidación previa terminación del presente contrato y de informe final de ejecución, avalado por el Supervisor(a) del acto contractual (si aplica).
8. Cumplir con el objeto del contrato con plena autonomía y bajo su propia responsabilidad, por lo tanto, no existe ni existirá ningún tipo de subordinación, ni vínculo laboral alguno del CONTRATISTA con el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR.
9. Responder por sus actuaciones y omisiones derivadas de la celebración del contrato y de la ejecución de este, de conformidad con lo establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y sus Decretos Reglamentarios.
10. Presentar mensualmente la respectiva factura o su documento equivalente cuando esté obligado a ello, acorde con el régimen tributario aplicable al objeto contratado, acompañada de los documentos soporte que permitan establecer el cumplimiento de las condiciones pactadas, incluido el Registro Único Tributario (RUT) expedido por la DIAN, requisitos sin los cuales no se podrá tramitar el respectivo pago.
11. Es obligación del contratista conocer y presupuestar todos los gravámenes de los cuales es responsable al momento de presentar su propuesta y celebrar el presente Contrato, por tanto, asumirá la responsabilidad y los costos, multas y/o sanciones que se generen por la inexactitud de la información fiscal que se haya entregado al Municipio de Valledupar. Para todos los efectos legales, presupuéstales y fiscales, se entenderá que el valor de la propuesta presentada por el contratista incluye IVA.
12. El proponente elegido será responsable ante las autoridades de los actos u omisiones en el ejercicio de las actividades que desarrolle en virtud del contrato, cuando con ellos cause perjuicio al municipio de Valledupar o a terceros.
13. Las demás que se requieren para el cumplimiento del objeto del presente contrato que se originen de su naturaleza y de los estudios previos.
14. Obrar con lealtad y buena fe en las distintas etapas contractuales evitando dilaciones o en trabamientos tanto en el cumplimiento de los requisitos de ejecución como en el desarrollo del contrato.
15. Realizar y reportar el cargue a la plataforma del SECOP II el pago de los impuestos requeridos por el Municipio de Valledupar, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción electrónica del contrato entre las partes.
16. Realizar el cargue mensual en Sistema Electrónico de Contratación Pública (SECOP II) los informes de actividades, realizadas durante la ejecución del contrato.

OBLIGACIONES ESPECIFICAS:

El contratista durante la ejecución del contrato deberá:

1. Ejecutar e identificar plenamente los avalúos comerciales corporativos para los predios urbanos y/o rurales que determine la Administración Municipal (Secretaria General), los cuales estén vinculados a proyectos estratégicos o de infraestructura vial en el Municipio de Valledupar.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

2. Aplicar de forma rigurosa los métodos de valuación legalmente aceptados en Colombia (Comparación o de mercado, Capitalización de rentas o ingresos, Costo de reposición, y Residencial), de conformidad con las metodologías y lineamientos técnicos expedidos por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) y la Sociedad de Activos Especiales (SAE).
3. Realizar el análisis del valor por metro cuadrado de manera precisa, ciñéndose estrictamente a los rangos de metros cuadrados presupuestados (escalonados desde 0.01 m² hasta más de 10.000.01 m²), optimizando el cálculo del costo según las dimensiones físicas reales de cada inmueble objeto de estudio.
4. Efectuar las visitas técnicas de inspección de campo a cada uno de los inmuebles a avaluar, realizando el respectivo levantamiento arquitectónico preliminar (si aplica), registro fotográfico detallado, georreferenciación e identificación de linderos, mejoras, cultivos y construcciones existentes.
5. Diligenciar y entregar una Ficha de Gestión de Información individual por cada avalúo realizado (predios urbanos y rurales), recopilando los datos físicos, jurídicos, económicos y fiscales de cada inmueble analizado, la cual servirá de soporte para el expediente de gestión predial del Municipio.
6. Elaborar y presentar el Documento de Preparación (Informe Técnico) integral sobre el estado inicial físico y jurídico de los predios donde se proyecta la realización de los avalúos, sirviendo como insumo diagnóstico base antes de las respectivas valoraciones comerciales.
7. Realizar el estudio de mercado inmobiliario y la investigación económica de las zonas de influencia de los proyectos viales o estratégicos, que sirva de sustento técnico para la determinación de los valores unitarios de terreno y construcción aplicados en los informes.
8. Verificar la consistencia jurídica de los predios mediante el análisis de los Certificados de Libertad y Tradición, escrituras públicas, planos catastrales y demás documentos provistos por el Municipio, reportando de inmediato cualquier inconsistencia o afectación jurídica (gravámenes, embargos, falsas tradiciones) que altere el valor comercial.
9. Garantizar que todo el personal pericial y técnico asignado al contrato cuente con la idoneidad requerida y se encuentre debidamente inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA) en las categorías correspondientes (Inmuebles Urbanos / Inmuebles Rurales).
10. Presentar los productos contractuales debidamente organizados, foliados, tanto en medio físico como en formato digital (PDF ejecutable y archivos nativos de bases de datos/Excel), atendiendo de forma oportuna las observaciones o correcciones que formule la Supervisión del contrato.
11. Sustentar técnicamente los avalúos ante la Secretaria General o las instancias que la Administración Municipal disponga, en caso de presentarse objeciones, aclaraciones o impugnaciones por parte de los propietarios de los predios durante la etapa de enajenación voluntaria.
12. Asumir a su entero costo el pago de la totalidad de los impuestos, estampillas, contribuciones y demás tributos de orden nacional, departamental y municipal que se generen o deriven de la ejecución y formalización del presente contrato.

Especificaciones del servicio: El proponente y el contratista debe cumplir con las especificaciones técnicas establecidas en los presentes estudios previos, el pliego de condiciones y la Ficha Técnica del proceso de selección.

3.4. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO

El Municipio se obliga para con el contratista a lo siguiente:

1) Pagar el valor del contrato en la forma, cantidad y oportunidad pactadas.
2) Prestar toda la colaboración que requiera para el idóneo cumplimiento del objeto contractual.
3) Aprobar la póliza de garantía única de cumplimiento del contrato luego de verificar que esta cumple las condiciones de amparos, vigencias y sumas aseguradas señaladas en el contrato.
4) Prestar toda la colaboración necesaria que requiera el contratista para el cabal cumplimiento del objeto contractual.
5) A través de la supervisión del presente contrato se verificará la efectiva ejecución y para ello se emitirá un informe técnico de ejecución y cumplimiento de actividades, el cual deberá ser publicado por el usuario supervisor en la plataforma SECOP 2.
6) Las demás obligaciones que acuerden las partes.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

4. LUGAR DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y DOMICILIO CONTRACTUAL.

El lugar de ejecución del contrato está determinado como el Municipio de Valledupar**,** para todos los efectos legales derivados de la celebración de ejecución, terminación o liquidación del contrato, se entenderá que el domicilio contractual será la ciudad de Valledupar (Cesar).

5. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL CONTRATO Y TÉRMINO DE VIGENCIA DEL MISMO.

La duración del presente contrato será de **HASTA EL 31 DE DICIEMBRE 2026 O HASTA AGOTAR PRESUPUESTO,** contados a partir de la suscripción del acta de inicio donde se deje constancia del cumplimiento de los requisitos para la ejecución del contrato.

5.1. VIGENCIA CONTRACTUAL:

El término de la vigencia del contrato contará a partir de la fecha de la firma del acta de inicio hasta la fecha de su liquidación.

5.2. PLAZO DE LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO:

La liquidación del futuro contrato se dará, de conformidad con lo estipulado en los artículos 60 de la ley 80 de 1993, modificado por el artículo 217 del Decreto Nacional 019 de 2012, el artículo 11 de la ley 1150 de 2007 y demás normas contractuales vigentes que traten dicha etapa contractual; así como el manual de contratación de la entidad.

6. SUPERVISIÓN:

Con el fin de proteger la moralidad administrativa y prevenir la ocurrencia de actos de corrupción y de tutelar la transparencia del presente proceso contractual, esta entidad teniendo en deberá contar la naturaleza y la cuantía a tratar, considera imprescindible la vigilancia permanentemente para constatar la correcta ejecución del objeto contratado a través de un supervisor según lo establece la ley 1474 de 2011, en su artículo 83.

Por lo anterior la supervisión para el presente proceso, será ejercida por el **Secretaria General** o quien este designe para tal fin y consistirá en el seguimiento técnico, administrativo, financiero, contable y jurídico del objeto del contrato.

7. FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SOPORTAN LA MODALIDAD DE SELECCIÓN

El servicio por adquirir se enmarca en la nueva modalidad de contratación de MINIMA CUANTÍA, teniendo en cuenta el monto estimado para la contratación de este servicio.

El régimen jurídico aplicable a este proceso de contratación será el establecido en la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007, procedimiento nuevo de mínima cuantía de PARAGRAFO 2 del Artículo 94 de la Ley 1474 de 2011, Decreto Reglamentario 1082 de 2015, en general por las leyes civiles y comerciales.

SUBSECCION 5. MÍNIMA CUANTÍA

El Artículo 2.2.1.2.1.5.2 del Decreto 1082 de 2015: Procedimiento para la contratación de Mínima Cuantía. Las siguientes reglas son aplicables a la contratación cuyo valor no exceda del diez por ciento (10%) de la menor cuantía de la entidad estatal, independiente de su objeto, cuyas reglas se determinan y concuerdan exclusivamente en el artículo 94 de la ley 1474 de 2011 y en la presente subsección, salvo las menciones expresamente efectuadas en el presente decreto a esta modalidad, el cual constituye el procedimiento aplicable a las adquisiciones que no superen el valor enunciado.

De conformidad con el artículo 2.2.1.2.1.5.2 – Subsección 5 del Decreto 1082 de 2015, Mínima Cuantía*, el factor de selección se hará exclusivamente en relación con el* ***proponente con el precio más bajo,*** *para lo cual, se tendrán en cuenta las reglas de subsanabilidad establecidas en la ley 1150 de 2007. En caso de que éste no cumpla con los mismos, procederá la verificación del proponente ubicado en segundo lugar y así sucesivamente y en caso de empate, la Entidad Estatal aceptara la oferta que haya sido presentada primero en el tiempo. De no lograrse la habilitación, se declarará desierto el proceso.*

La entidad **habilitará** al proponente que haya presentado el precio más bajo una vez verificados el cumplimiento de los requisitos exigidos en la invitación pública del presente proceso.

Justificación del menor valor ofertado: Cuando el municipio de Valledupar encuentre que el valor ofrecido es demasiado bajo en relación con los precios del mercado, solicitará al respectivo proponente que justifique su propuesta económica, con el fin de determinar la seriedad de la misma. Si la explicación rendida por el proponente no satisface a la entidad, de tal manera que persista la evidencia de ser artificialmente bajo el valor propuesto, el evaluador deberá rechazar la propuesta y pasar a evaluar la siguiente con el mismo criterio.

Teniendo en cuenta lo anterior, de conformidad a la normatividad legal vigente artículo 2.2.1.2.1.5.2 – Subsección 5 del Decreto 1082 de 2015, Mínima Cuantía, el factor de selección se hará exclusivamente en relación con el proponente que oferte el precio más bajo, para esta verificación los proponentes deberán ofertar sobre los VALORES UNITARIOS INDIVIDUALES de cada uno de los ítems debidamente totalizados los cuales conforman el ofrecimiento económico, la misma deberá incluir el IVA.

Así mismo, l*os precios que se detallen en cada oferta presentada, se deben mantener y sostener por el futuro contratista para efectos de la ejecución del contrato de la aceptación de la oferta seleccionada.*

Además de lo anterior, el oferente debe relacionar el valor total de su oferta, el cual podrá ser igual o inferior al presupuesto oficial de esta invitación pública.

El procedimiento de selección aplicable para la escogencia será el determinado en los artículos. 2.2.1.2.1.5.1, y 2.2.1.2.1.5.2 – Subsección 5 del Decreto 1082 de 2015, Mínima Cuantía.

MARCO LEGAL DE LA CONSULTORIA:

- **Ley 1673 de 2013 (Ley del Avaluador):** Dicta las disposiciones generales para el ejercicio de la actividad de avaluador en Colombia. Establece de manera imperativa que cualquier persona natural que realice avalúos debe estar debidamente inscrita y activa en el **Registro Abierto de Avaluadores (RAA)** administrado por las Entidades de Autorregulación (ERA).

- **Decreto 556 de 2014:** Reglamenta parcialmente la Ley 1673 de 2013, detallando los requisitos de idoneidad, las categorías de inscripción en el RAA (específicamente la *Categoría 1: Inmuebles Urbanos* y *Categoría 2: Inmuebles Rurales*) y el régimen de responsabilidad del avaluador.

- **Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC):** Es la norma técnica fundamental. Establece los procedimientos, metodologías y criterios técnicos obligatorios que deben aplicar los peritos para la elaboración de los avalúos comerciales de bienes inmuebles objeto de adquisición en procesos del Estado. Define los métodos legalmente aceptados: *Comparación o de Mercado*, *Capitalización de Rentas*, *Costo de Reposición* y *Residencial*.

- **Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial):** Define el procedimiento legal para la adquisición de inmuebles por motivos de utilidad pública mediante enajenación voluntaria o expropiación (artículos 58 al 72). Exige el avalúo comercial como el precio base vinculante para la oferta de compra.

- **Ley 1682 de 2013 (Ley de Infraestructura):** Dicta medidas para la adquisición y expropiación expedita de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte. Regula los términos de la gestión predial, la entrega anticipada de predios y determina cómo deben valorarse las mejoras, cultivos y el daño emergente/lucro cesante si aplica.

- **Ley 1742 de 2014:** Modifica la Ley 1682 de 2013, buscando agilizar aún más la adquisición de predios para proyectos de infraestructura vial y de transporte, optimizando los tiempos en que las entidades estatales pueden solicitar o tramitar los avalúos comerciales corporativos.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- **Decreto 1420 de 1998:** Se refiere específicamente a los avalúos para fines de adquisición de bienes por motivos de utilidad pública. Señala las entidades competentes para hacer los avalúos (IGAC, lonjas de propiedad raíz o peritos debidamente autorizados).

8. ANÁLISIS QUE SOPORTA EL VALOR ESTIMADO DEL CONTRATO.

8.1. ANALISIS DEL SECTOR

De acuerdo a lo señalado en el artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, 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. Análisis del cual debe dejar constancia la Entidad Estatal. Asimismo, en el numeral 2.2.9 del Manual de Contratación de este ente territorial, se establece que el estudio de mercado deberá ser realizado por el Equipo de Apoyo al proceso de contratación, de acuerdo a los lineamientos especificados en este. Ver ANEXO ESTUDIOS DEL SECTOR. (Se publicará en el SECOP).

8.2. PRESUPUESTO OFICIAL:

PRESUPUESTO OFICIAL ESTIMADO DEL CONTRATO / DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL: El presupuesto oficial corregido se ha estimado aproximadamente en la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS M/CTE ($99.881.274) IVA INCLUIDO,** por lo tanto, el valor del contrato será por el mismo valor de este presupuesto oficial. Dentro este valor el proponente deberá tener en cuenta los gastos a incurrir, en los costos de legalización del contrato.

ELABORACIÓN DE AVALÚOS PARA LA GESTIÓN PREDIAL DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS O DE INFRAESTRUCTURA VIAL EN EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR						
PRESUPUESTO GENERAL ESTIMADO DETALLADO POR METROS CUADRADOS						
ÍTEM	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDAD	CANTIDAD/M2	COSTO/ M2	COSTO PARCIAL
1	Valoración catastral de predios	Elaboración de avalúos predios urbanos, identificacion de los avalúos de acuerdo a las infraestructura que se esten elaborando	Mts. 2			
	RANGO DE METROS CUADRADOS					
	DE 0.01 HASTA 200.00				$ 8.450,00	$ 0,00
	DE 200.01 HASTA 400.00			80	$ 4.143,00	$ 331.440,00
	DE 400.01 HASTA 800.00				$ 4.028,00	$ 0,00
	DE 800.01 HASTA 2000.00				$ 2.904,00	$ 0,00
	DE 2000.01 HASTA 5000.00				$ 1.828,00	$ 0,00
	DE 5000.01 HASTA 10000.00			391	$ 1.244,00	$ 486.404,00
	DE 10000.01 HASTA EN ADELANTE			271.000	$ 296,00	$ 80.216.000,00
			SUB-TOTAL			$ 81.033.844,00
	ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDAD	CANTIDAD	COSTO	COSTO PARCIAL
	Documento de preparación	Informe técnico sobre el estado de los predios donde se realizaran los avalúos	Unidad	1	$ 2.900.000,00	$ 2.900.000,00
2			*SUB-TOTAL*			***$ 83.933.844,00***
	SUB-TOTAL GENERAL					$ 83.933.844
	IMPUESTO AL VALOR AGREGADO 19% (IVA)					$ 15.947.430
	VALOR TOTAL PRESUPUESTO ESTIMADO					$ 99.881.274

Nota 1. Los costos incluyen el valor de los impuestos, estampillas y demás tributos de orden Departamental y Municipal que se generen con la futura contratación.

Nota 2: Por cada avalúo realizado de predios (urbanos y rurales), se diligenciará una ficha de gestión de información que se entrega al Municipio.

Nota 3: La liquidación en la ejecución del proyecto se hará por actas parciales de los avalúos de predios urbanos, tomando en cuenta el valor por metros cudrados de acuerdo a la tabla de la Sociedad de Activos Especiales (SAE) 2024.

CERTIFICADO DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL:

CDP 2162 DE 15 DE MAYO DE 2026

T.G	CODIGO	DESCRIPCION	VALOR
INV	16- 2.3.2.02.02.009.04.06.00 2.4011.01.01 - 20	91114 91119 - OTROS SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PUBLICAN 20- Ingresos Corrientes de Libre destinación.	$99.881.274,00

8.3. VARIABLES CONSIDERADAS PARA CALCULAR EL PRESUPUESTO OFICIAL:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 2.2.1.1.2.1.1 del decreto 1082 de 2015, el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR procede a indicar la forma como estos fueron calculados, así como sus respectivos soportes:

Para la determinación del presupuesto oficial, se tuvo en cuenta la estructuración del proyecto y que fue el resultado de elaborar los precios unitarios con base en precios de mercado investigados por el Municipio, elaborados cada uno de los precios unitarios, y con los ítems calculados para la ejecución contractual y plasmados en el anexo de cantidades y presupuesto, se elaboró un presupuesto oficial.

9. FORMA DE PAGO:

El Municipio de Valledupar pagará el valor del contrato mediante **pagos parciales mensuales (actas de parciales de avance)**, de acuerdo con el porcentaje ejecutado de las actividades o avalúos efectivamente realizado, recibido y aprobado a entera satisfacción por el Supervisor del contrato.

En todo caso el Municipio de Valledupar pagará de conformidad con el Plan Anual mensualizado de Caja –PAC.- Lo anterior previo:

a) Elaboración y presentación de los Informes Finales.
b) Certificación del supervisor del contrato sobre el cumplimiento del contrato a entera satisfacción del Municipio.
c) Presentación del último recibo de pago de seguridad social integral y obligaciones parafiscales.
d) Radicación de las cuentas de cobro respectivas, anexando todos los documentos anteriores.

El contrato se pagará con cargo al Presupuesto de la Vigencia fiscal 2026, para lo cual se cuenta con los certificados de Disponibilidad presupuestal, que obran como adjunto al expediente contractual.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los pagos quedan condicionados adicionalmente a que EL CONTRATISTA acredite el cumplimiento de la obligación de que trata el artículo 50 de la ley 789 de 2002. Para cada pago deberá aportar el respectivo informe de las actividades realizadas, precedido de la certificación de cumplimiento, que expida el supervisor/interventor del contrato, anexando el informe y demás documentos exigidos dentro del procedimiento para pagos a terceros. El valor final de la suma de los pagos no podrá ser superior al presupuesto o valor del contrato y para el último pago deberá acreditar haber cumplido a satisfacción con el objeto contractual.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los desembolsos se efectuarán dentro de los términos establecidos por el municipio posterior a la radicación de los documentos para pago.

PARÁGRAFO TERCERO: El Municipio no realizará desembolsos cuando no se encuentren debidamente soportados o cuando sobrevengan rubros no ejecutados durante la ejecución del contrato.

PARÁGRAFO CUARTO: El pago estará sujeto a la disponibilidad de recursos disponibles de la Tesorería municipal.

Nota 1: Los impuestos y retenciones que surjan del presente contrato corren por cuenta del CONTRATISTA, para cuyos efectos el MUNICIPIO DE VALLEDUPAR hará las retenciones del caso y cumplirá las obligaciones fiscales que ordene la ley.

Nota 2: EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR solo adquiere obligaciones con el Contratista en el presente proceso y bajo ningún motivo o circunstancia aceptará pagos a terceros, salvo cesión

El valor de las estampillas corresponde a:

DETALLE	PORCENTAJE

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Estampilla ProDesarrollo Fronterizo	1.5%
Estampilla Pro-Universidad	0.5%
Estampilla Bienestar Adulto Mayor	4%
Estampilla Pro-cultura del Municipio	2%
Tasa deportiva nivel municipal	1%
TOTAL	**9%**

10. REQUISITOS HABILITANTES

10.1 Documentos Jurídicos Habilitantes:

El proponente deberá adjuntar a su oferta los siguientes documentos:

- Copia de la Cédula de Ciudadanía
- Registro Único Tributario -RUT- expedido por la DIAN
- Certificado de antecedentes Fiscales expedido por la Contraloría General de la Nación (Representante Legal y Persona Jurídica si es el caso)
- Certificado de contraloría municipal. (Representante Legal y Persona Jurídica si es el caso)
- Certificado de antecedentes Disciplinarios expedido por la Procuraduría General de la República (Representante Legal y Persona Jurídica si es el caso)
- Certificado de antecedentes Judiciales.
- Constancia del último pago al sistema de seguridad social (Representante Legal y Persona Jurídica si es el caso)
- Constancia del último pago de obligaciones parafiscales (Representante Legal y Persona Jurídica si es el caso)
- Certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio vigente, donde conste que quien ejerce la representación legal y las facultades del mismo. En dicho certificado se debe acreditar que el objeto social del proponente permite realizar el objeto del presente proceso de selección. (persona natural o Persona Jurídica si es el caso)
- Certificado de matrícula mercantil si es persona natural.
- Certificación multas y sanciones contractuales
- Cumplimiento de la obligación de la definición de la situación militar
- Consulta de inhabilidades delitos sexuales cometidos contra menores de 18 años. Ley 1918 de 2018.
- Consulta de registro de deudores alimentarios morosos - REDAM.
- Certificado de RNMC
- Documentos soporte de la experiencia.

10.2 CAPACIDAD FINANCIERA Y ORGANIZACIONALES: N/A

11. CONDICIONES DE EXPERIENCIA

1.1 EXPERIENCIA GENERAL.

El proponente deberá acreditar experiencia específica mediante la presentación de hasta cuatro (4) contratos ejecutados y terminados, celebrados con entidades públicas o privadas, ya sea de manera individual o como integrante de consorcios o uniones temporales, cuyo objeto o alcance comprenda la elaboración de diagnósticos, estudios prediales y/o avalúos de bienes inmuebles.

Para efectos de la acreditación, los contratos aportados deberán encontrarse debidamente ejecutados y finalizados, y su objeto deberá guardar relación directa con las actividades requeridas en el presente proceso.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Para lo cual el proponente deberá presentar certificación expedida por la Entidad contratante (Pública) de cada contrato. En caso de no coincidir el valor real contenido en la certificación respectiva y el relacionado por el proponente, la entidad tomará el valor consignado en la certificación.

Solamente serán admitidas las certificaciones de cumplimiento expedidas por la entidad contratante las cuales deberán contener:

- Objeto del contrato
- Número del contrato
- Entidad Contratante
- El porcentaje de participación, si el contrato se suscribió en consorcio o unión temporal.
- La fecha de iniciación del contrato.
- La fecha de terminación del contrato.
- El tiempo total de suspensión, cuando este haya sido suspendido en una o varias ocasiones en meses.
- Valor total del contrato incluyendo adiciones.
- Firma del funcionario competente

Si se trata de un proponente plural la experiencia requerida podrá ser acreditada por uno solo de los miembros del consorcio, unión temporal o promesa de sociedad futura.

En caso de que la experiencia aportada se haya obtenido a través de consorcios o uniones temporales, tanto el valor del contrato como las cantidades ejecutadas, se tomarán teniendo en cuenta el porcentaje de participación del o los integrantes(s).

En caso de que la experiencia especifica se haya obtenida en consorcios, uniones temporales o asociación plural, su valor se cuantificara en forma proporcional de la participación.

Si en los documentos aportados no se especifica el porcentaje de participación del consorciado que presenta experiencia a través de esos documentos, deberá presentar el respectivo documento consorcial del contrato, si no cumple con estos requisitos, no se tendrá en cuenta el valor de dicho contrato

Si el proponente incumple cualquiera de los requisitos anteriores NO SERA tenido en cuenta para la evaluación.

En caso de que los contratos que se alleguen para acreditar la experiencia se hayan celebrado y ejecutado con entidades privadas, obligatoriamente se deberá aportar cada uno de los siguientes documentos so pena de rechazar la oferta:

- Facturas de venta expedida con ocasión a la ejecución del contrato, que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 774 del Código de Comercio Colombiano y en el artículo 617 del Estatuto Tributario Nacional. Así mismo se deberá aportar toda la trazabilidad contable con ocasión a la ejecución del contrato (facturas, libros de contabilidad, etc).
- Copia de la Resolución de facturación expedida por la DIAN a través de la cual se ampare la facturación correspondiente al contrato.
- Copia de las garantías constituidas para amparar el contrato.
- Comprobantes de egresos generados en virtud del correspondiente contrato.
- La declaración de renta respectiva.
- Pago de Rete fuente
- Formulario declaración y pago del I.V.A correspondiente y demás impuestos a que este sometido el contrato.
- Aacreditación de la nómina a través del pago de seguridad social de todo el personal vinculado a la ejecución del contrato y el pago de seguridad social del personal que fue contratado por una modalidad distinta a la del contrato de trabajo.
- Acta de Recibo final.
- Acta de Liquidación del Contrato.

En el caso de consorcios y uniones temporales la experiencia específica acreditada para el presente proceso se efectuará, con base en la sumatoria de las certificaciones de experiencia de

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

los integrantes, proporcionales al porcentaje de participación en el mismo, en todo caso cada uno de los integrantes deberá aportar un contrato con el objeto solicitado.

En el caso que el proponente, no cumpla con la exigencia de la experiencia mínima solicitada, la propuesta será declarada como No Hábil y no será objeto de Evaluación.

11.2. EXPERIENCIA ESPECÍFICA.

Se verificará la experiencia específica como requisito habilitante, a partir de la información que suministre el proponente con el contrato o los contratos aportados para acreditar la experiencia general, que cumpla en su ejecución con uno cualquiera de los siguientes dos requisitos, que equivalen en su integridad, a algunas de las actividades específicas de la consultoría a desarrollar:

1. Haber celebrado y ejecutado un contrato cuyo objeto haya sido o consistido elaboración de avalúos de predios.
2. Haber celebrado y ejecutado al menos un (1) contrato cuyo valor ejecutado sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto oficial establecido para el presente proceso de contratación.

11.3. ACREDITACIÓN DE LA EXPERIENCIA.

VALORACIÓN EXPERIENCIA.

La valoración de la experiencia se sujetará a las siguientes reglas especiales:

a). En caso de que la experiencia haya sido obtenida en consorcios, uniones temporales o promesa de sociedad futura, su valor se cuantificará en forma proporcional de la participación y en cuanto a las cantidades o actividades ejecutadas para efecto de la asociación plural en que participa en este proceso, se considerara en su totalidad sin tener en cuenta el porcentaje de participación. Si en los documentos aportados no se especifica el porcentaje de participación del consorciado que presenta experiencia a través de esos documentos, deberá presentar el respectivo documento consorcial del contrato, si no cumple con estos requisitos, no se tendrá en cuenta el valor de dicho contrato.

b). Las certificaciones pueden ser reemplazadas o complementadas con documentación oficial del contrato, como actas de terminación, actas de recibo final, actas de liquidación.

c). Si el proponente anexa más del número de las certificaciones exigidas, para acreditar la experiencia específica habilitante la entidad solo tendrá en cuenta las primeras hasta alcanzar el número máximo de acuerdo con el orden de foliatura de la propuesta.
d). El SMLMV (Salario Mínimo Legal Mensual Vigente) que se tomará para el cálculo del valor del contrato, será el SMLMV del año en que finalizó el contrato, de acuerdo a la certificación del contrato que se relacione en la propuesta.

PERÍODO	SMLMV
Enero 1 de 2014 a Dic. 31 de 2014	$616.000.00
Enero 1 de 2015 a Dic. 31 de 2015	$644.350.00
Enero 1 de 2016 a Dic. 31 de 2016	$689.455.00
Enero 1 de 2017 a Dic. 31 de 2017	$737.717.00
Enero 1 de 2018 a Dic. 31 de 2018	$781.242.00
Enero 1 de 2019 a Dic. 31 de 2019	$828.116.00
Enero 1 de 2020 a Dic. 31 de 2020	$877.802.00
Enero 1 de 2021 a Dic. 31 de 2021	$908.526.00
Enero 1 de 2022 a Dic. 31 de 2022	$1.000.000.00
Enero 1 de 2023 a Dic. 31 de 2023	$1.160.000.00
Enero 1 de 2024 a Dic. 31 de 2024	$1.300.000.00

e). La certificación de experiencia deberá contener como mínimo, la siguiente información:

- Nombre de la empresa contratante

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

- Nombre del Contratista
- Objeto del contrato
- Fecha de inicio y fecha de terminación (día, mes y año)
- Valor del contrato

f). Si los contratos presentados no cumplen con el objeto contractual o carecen de algunas de los requisitos relacionados o una o todos los requisitos son menores a los exigidos, la experiencia se calificará como no cumple.
h). La experiencia de los socios: Para efectos de habilitar un proponente, la experiencia de los socios de una persona jurídica se podrá acumular a la de esta, cuando ella no cuente con más de tres (3) años de constituida. La acumulación se hará en proporción a la participación de los socios en el capital de la persona jurídica.
i). En caso de que se relacione varios contratos en una misma certificación, para efectos de verificación se tomará la experiencia específica del proponente directamente relacionado con los servicios y/o actividades solicitadas por la entidad, de cada contrato individualmente considerado, en orden de mayor a menor valor ejecutado siempre que cumplan con las especificaciones establecidas en el presente documento y en el pliego de condiciones
j) La entidad se reserva el derecho de verificar la información suministrada y elevar los requerimientos que estime pertinente en tal sentido. Cuando en la revisión de la Relación de experiencia específica del proponente se encuentren errores de transcripción en cifras o en fechas, prevalecerá la información contenida en los soportes que acompañan dicho formulario.
k) Los contratos para acreditar la experiencia general servirán para acreditar la experiencia específica.

Los contratos aportados para acreditar la experiencia general pueden ser los mismos con los cuales se acredita la experiencia específica.

Para el caso de contratos ejecutados con empresas privadas el proponente deberá presentar respecto del contrato los siguientes documentos:

- Facturas de venta expedida con ocasión a la ejecución del contrato, que cumpla con los requisitos establecidos en el artículo 774 del Código de Comercio Colombiano y en el artículo 617 del Estatuto Tributario Nacional. Así mismo se deberá aportar toda la trazabilidad contable con ocasión a la ejecución del contrato (facturas, libros de contabilidad, etc).
- Copia de la Resolución de facturación expedida por la DIAN a través de la cual se ampare la facturación correspondiente al contrato.
- Copia de las garantías constituidas para amparar el contrato.
- Comprobantes de egresos generados en virtud del correspondiente contrato.
- La declaración de renta respectiva.
- Pago de Rete fuente
- Formulario declaración y pago del I.V.A correspondiente y demás impuestos a que este sometido el contrato.
- Acreditación de la nómina a través del pago de seguridad social de todo el personal vinculado a la ejecución del contrato y el pago de seguridad social del personal que fue contratado por una modalidad distinta a la del contrato de trabajo.
- Acta de Recibo final.
- Acta de Liquidación del Contrato.
- Copia del Contrato.

Cuando el proponente no cumpla con los requisitos de experiencia establecidos, la propuesta será evaluada como NO CUMPLE, lo que la inhabilitara para seguir siendo evaluada.

11.4. RECURSO HUMANO.

El consultor deberá contar con el recurso humano requerido para ejecutar en su totalidad las labores de vigilancia y control en la ejecución del contrato, en el momento en que la administración municipal observe por parte del recurso humano malos manejos, incumplimiento en las actividades que deben desarrollar, afectación a la moralidad pública, entre otros aspectos, podrá solicitar el cambio del personal. La interventoría deberá contar con el recurso humano necesario y con perfil profesional requerido, durante todo el tiempo de ejecución del contrato. Contando como mínimo con lo siguiente

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

PERSONAL PROFESIONAL EMPLEADOS PARA EL ESTUDIO		
Director del proyecto	Arquitecto con registro R.A.A, con funciones directivas, con experiencia profesional en estudios económicos y urbanísticos. Especialista en Derecho Urbano o urbanístico, especialista en Valuación Inmobiliaria y Magister en Derecho y Gestión Urbanística	Título profesional Título de posgrado y Maestría Experiencia relacionada con el objeto a contratar superior a 10 años, debidamente certificada
Coordinador Operativo	Arquitecto con experiencia profesional en estudios urbanísticos, avaluador con registro R.A.A. de una E.R.A. reconocida. Especialista en avalúos urbanos y especiales - ley 1673 de 2013	Título profesional Título de posgrado Experiencia relacionada con el objeto a contratar más de 60 meses, debidamente certificada
Asesor avalúos especiales	Avaluador profesional con experiencia en instrumentos de financiación del Desarrollo Territorial, avalúos masivos, con registro R.A.A. vigente en las especialidades de avalúos urbanos y avalúos especiales - Ley 1673 de 2013.	Título profesional Experiencia relacionada con el objeto a contratar entre 37 y 48 meses, debidamente certificada

DOCUMENTOS QUE DEBEN PRESENTAR EL EQUIPÒ PROFESIONAL:

1. Profesional: Anexar fotocopia del diploma o acta de grado y tarjeta profesional.
2. Experiencia general: Para ingenieros y arquitectos será contada a partir de la fecha de expedición de la tarjeta profesional para las demás profesiones será contada a partir de la terminación de materias para lo cual deberá aportar certificación de la institución educativa y/o de la fecha del diploma
3. Experiencia específica: Sera evaluada teniendo en cuenta las certificaciones que presente y su contenido el cual debe ser claro y expreso y podrá ser verificado por la Entidad en cualquier momento.

El equipo de apoyo diferente de los tres profesionales se acreditará con el inicio del contrato.

12. CRITERIOS DE DESEMPATE

En el evento en que llegue a presentarse un empate entre los Proponentes de manera que unos y otros queden ubicados en el mismo orden de elegibilidad por el valor de su oferta, se seleccionara la oferta que haya sido radicada primero, para ello se verificara la fecha y hora de recibido en el formato de listado de entrega, lo anterior de conformidad con el numeral 7 del artículo 2.2.1.2.1.5.2., del Decreto 1082 de 2015.

13. OFERTA CON VALOR ARTIFICIALMENTE BAJO (artículo 2.2.1.1.2.2.4 del Decreto 1082 de 2015)

Cuando el área metropolitana encuentre que el valor ofrecido es demasiado bajo en relación con los precios del mercado, solicitará al respectivo proponente que justifique su propuesta económica, con el fin de determinar la seriedad de la misma. Si la explicación rendida por el proponente no satisface al Municipio de Valledupar, de tal manera que persista la evidencia de ser artificialmente bajo el valor propuesto, el evaluador deberá rechazar la propuesta y pasar a evaluar la siguiente con el mismo criterio.

14. ANÁLISIS DE EXIGENCIAS DE GARANTÍAS DESTINADAS A AMPARAR LOS PERJUICIOS DE NATURALEZA CONTRACTUAL OEXTRACONTRACTUAL, DERIVADOS DEL CUMPLIMIENTO DEL OFRECIMIENTO O DEL CONTRATO, ASÍ COMO LA PERTINENCIA DIVISIÓN DE LAS MISMAS.

EL MUNICIPIO DE VALLEDUPAR, de acuerdo con el artículo 7 de la ley 1150 de 2007, y decreto reglamentario 1082 de 2015, exigirá una garantía única que avalará el cumplimiento de las obligaciones surgidas del contrato, expedida por una compañía de seguros establecidas legalmente en Colombia, debiendo incluir como riesgos amparados**:**

Amparo	Suficiencia	Vigencia
Cumplimiento del Contrato	10% del valor del Contrato	Por la duración del contrato y seis (6) meses más

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

Pago de salarios prestaciones sociales legales e indemnizaciones laborales.	10% del valor del Contrato	Por el plazo de ejecución del contrato y tres (3) años más, contados a partir del acta de inicio
Calidad del Servicio	10% del valor del contrato	Por la duración del contrato y seis (6) meses más

15, CONVOCATORIAS LIMITADAS A MÍPYMES

Se aplicará lo dispuesto en el **Decreto 1860 del 24 de diciembre de 2021:** Reglamenta los artículos 30, 31, 32, 34 y 35 de la Ley 2069 de 2020, en lo relativo al sistema de compras públicas.

La Ley 2069 establece en los citados artículos los lineamientos generales en materia de contratación pública de mínima cuantía con mipymes; la posibilidad de incluir criterios diferenciales para mipymes en el sistema de compras públicas; las condiciones para que las convocatorias públicas estén limitadas a mipymes y los factores de desempate para seleccionar al oferente favorecido.

En ese sentido, el Decreto 1860 reglamenta los temas citados y, en particular, señala los requisitos que deben cumplirse para limitar la convocatoria de los procesos de contratación con pluralidad de ofertas a las Mipyme colombianas. También se establece que las cooperativas y demás entidades de economía solidaria podrán solicitar y participar en las convocatorias limitadas, en las mismas condiciones dispuestas en el presente artículo, siempre que tengan la calidad de Mipymes.

DECRETO 1860 DEL 24 DE DICIEMBRE DE 2021 - ARTÍCULO 5. Modificación de la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015. *Modifíquense los artículos 2.2.1.2.4.2.2., 2.2.1.2.4.2.3. y 2.2.1.2.4.2.4. de la Subsección 2 de la Sección 4 del Capítulo 2 del Título 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, los cuales quedarán así:*

*"**ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.2. Convocatorias limitadas a Mípyme**. Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben limitar la convocatoria de los Procesos de Contratación con pluralidad de oferentes a las Mipyme colombianas con mínimo un (1) año de existencia, cuando concurran los siguientes requisitos:*

1. El valor del Proceso de Contratación sea menor a ciento veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América (US$125.000), liquidados con la tasa de cambio que para el efecto determina cada dos años el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

2. Se hayan recibido solicitudes de por lo menos dos (2) Mipyme colombianas para limitar la convocatoria a Mipyme colombianas. Las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, deben recibir estas solicitudes por lo menos un (1) día hábil antes de la expedición del acto administrativo de apertura, o el que haga sus veces de acuerdo con la normativa aplicable a cada Proceso de Contratación.

Tratándose de personas jurídicas, las solicitudes solo las podrán realizar Mipyme, cuyo objeto social les permita ejecutar el contrato relacionado con el proceso contractual.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

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

ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.3. Limitaciones territoriales. *De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 12 de la Ley 1150 de 2007, las Entidades Estatales, independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, pueden realizar convocatorias limitadas a Mipyme colombianas que tengan domicilio en los departamentos o municipios en donde se va a ejecutar el contrato. Cada Mipyme deberá acreditar su domicilio con los documentos a los que se refiere el siguiente artículo.*

ARTÍCULO 2.2.1.2.4.2.4. Acreditación de requisitos para participar en convocatorias limitadas. *La Mipyme colombianas deben acreditar que tiene el tamaño empresarial establecido por la ley de la siguiente manera:*

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

2. Las personas jurídicas mediante certificación expedida por el representante legal y el contador o revisor fiscal, si están obligados a tenerlo, adjuntando copia del certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio o por la autoridad competente para expedir dicha certificación.

Para la acreditación deberán observarse los rangos de clasificación empresarial establecidos de conformidad con la Ley 590 de 2000 y el Decreto 1074 de 2015, o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

PARÁGRAFO 1. *En todo caso, las Mipyme también podrán acreditar esta condición con la copia del certificado del Registro Único de Proponentes, el cual deberá encontrarse vigente y en firme al momento de su presentación.*

PARÁGRAFO 2*. Para efectos de la limitación a Mipyme, los proponentes aportarán la copia del registro mercantil, del certificado de existencia y representación legal o del Registro Único de Proponentes, según corresponda conforme a las reglas precedentes, con una fecha de máximo sesenta (60) días calendario anteriores a la prevista en el cronograma del Proceso de Contratación para el inicio del plazo para solicitar la convocatoria limitada.*

PARÁGRAFO 3. *En las convocatorias limitadas, las Entidades Estatales independientemente de su régimen de contratación, los patrimonios autónomos constituidos por Entidades Estatales y los particulares que ejecuten recursos públicos, solo deberán aceptar las ofertas de Mipyme o de proponentes plurales integrados únicamente por Mipyme.*

PARÁGRAFO 4. *Los incentivos previstos en los artículos 2.2.1.2.4.2.2 y 2.2.1.2.4.2.3 de este Decreto no excluyen la aplicación de los criterios diferenciales para los emprendimientos y empresas de mujeres en el sistema de compras públicas."*

ANALISIS DEL RIESGO GENERALES Y LA FORMA DE MITIGARLO:

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia de la evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
1	General	Interno	Planeación	Operacional	Se presenta cuando la Información suministrada por la entidad es errónea o desactualizada.	Puede variar el resultado	3- Posible	Catastrófica	Extremo	Alta
2	General	Externo	Precontractual	Operacional	Se presenta cuando el uso o recolección de Información es errado	Inadecuada selección del contratista	Posible	Moderado	Alta	Menor
3	Especifica	Interno	Planeación	Financieros	Se presenta cuando existe la estimación inadecuada de costos.	Desequilibrio económico del contrato	Improbable	Menor	Bajo	;Menor
4	Especifico	Interno	Planeación	Económico	Se presenta cuando se necesitan servicios adicionales necesarios para la utilidad del objeto contractual	Controversias post-contractuales (liquidación)	Posible	Moderado	Alto	Menor
5	General	Externo	Ejecución	Económico	Riesgo tributario	Desequilibrio económico del contrato	3- Posible	Catastrófica	Extremo	Alta
6	General	Interno	Ejecución	Operacional	Riesgo por sanciones frente al incumplimiento contractual	Controversias post-contractuales (liquidación)	Posible	Moderado	Alta	Menor
7	General	Externo	Ejecución	Financieros	Cuando se altere la ecuación contractual el perjuicio estimado con la ocurrencia de algunos hechos	Desequilibrio económico del contrato	Posible	Moderado	Alta	Menor
8	Especifico	Interno	Ejecución	Económico	Riesgo por daños de los equipos y software.	Controversias post-contractuales (liquidación)	Posible	Moderado	Alto	Menor
9	General	Externo	Ejecución		Demora en el cumplimiento de actividades; Se presenta cuando por causas externas a las partes demora la entrega del producto de acuerdo al plazo	Retraso en la ejecución contractual, no obtención del objeto	Posible	Moderado	Alto	Alta
10	General	Externo	Planeación/		Modificación de especificaciones Técnicas. Cambios originados en la necesidad del contratante de hacer ajustes a las especificaciones	Retraso en la ejecución contractual, no obtención del objeto	Posible	Menor	Medio	Menor

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia de la evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad

No.	¿A quién se le asigna?	Tratamiento/ Controles a ser implementados	Impacto después del tratamiento			¿Afecta el equilibrio económico del contrato?	Persona responsable por implementar el tratamiento	Monitoreo y revisión	
			Probabilidad	Impacto	Calificación Total			¿Cómo se realiza el monitoreo?	Periodicidad ¿Cuándo?
1	Municipio de Valledupar	Verificación de la información suministrada por el contratista y la entidad	Raro	Menor	Bajo	No	SECRETARÍA GENERAL	Verificar mediante una confrontación de los documentos aportados.	Cada vez que se presente la necesidad.
2	Municipio de Valledupar	Verificación cuidadosa de los documentos aportados por el contratista.	Raro	Menor	Bajo	No	SECRETARÍA GENERAL	Verificar mediante una confrontación de los documentos aportados.	Cada vez que se presente la necesidad.
3	Municipio de Valledupar	Definir un correcto objeto contractual	Improbable	Menor	Bajo	No	SECRETARIA GENERAL	Analizar la necesidad del Municipio para así realizar una idónea calificación del objeto contractual	Cada vez que se presente la necesidad.
4	Contratista	Asumir el valor que deba cancelar por concepto de impuestos, tasas y contribuciones a los que haya lugar y se configuren con la presentación de la propuesta y con la celebración y ejecución del contrato en caso de ser adjudicatario.	Raro	Mayor	Alto	No	Contratista	Analizar la normativa aplicable vigente	Cada vez que se presente la necesidad.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar

No.	Clase	Fuente	Etapa	Tipo	DESCRIPCIÓN (Qué puede pasar y cómo puede ocurrir)	Consecuencia de la ocurrencia de la evento	Probabilidad	Impacto	Calificación Total	Prioridad
5	Contratista				Asumir el valor que resulte de la imposición de multas o sanciones por incumplimiento total o parcial de las obligaciones contractuales.	Raro	Mayor	Alto	No	Contratista	Analizar la normativa aplicable vigente y lo pactado dentro del negocio jurídico.	Cada vez que se presente la necesidad.
6	Municipio				Verificación de la información suministrada por el contratista y la entidad	Raro	Mayor	Alto	Si	Contratista	Analizar la necesidad del Municipio	Cada vez que se presente la necesidad.
7	Contratista				El contratista deberá asumir el riesgo en los daños que se presenten en los equipos que ponga a disposición del municipio, asegurando su reposición y la continua prestación del servicio.	Raro	Menor	Bajo	No	Contratista	Analizar la necesidad del Municipio	Cada vez que se presente la necesidad.
8	Municipio de Valledupar /Contratista				Planeación, revisión, ajuste y seguimiento a la fase contractual.	Posible	Moderado	Alto	No	Municipio de Valledupar /Contratista	Revisión mensual del supervisor, de las actividades contractuales a través de los informes de supervisión.	Etapa contractual

El presente estudio se realiza en la ciudad de Valledupar, a los DIEZ (10) días del mes de junio de 2026.

Responsable;

GUIDO ANDRES CASTILLA GONZALEZ
Secretario General del Municipio de Valledupar

Proyección Jurídica:
Hermeluis Daza Baleta
Profesional Universitario Grado 02-219
Secretaría General-Área de contratación.

Carrera 5 # 15-69, Plaza Alfonso López
Horario de atención:
Lunes a viernes
8:00 am - 1:00 pm & 3:00 pm - 6:00 pm
Valledupar-cesar.gov.co

@alcaldiavpar
@alcaldiavpar
@AlcaldiaVparOficial
Alcaldía de Valledupar