Alcaldía de
San Vicente Ferrer

ESTUDIO PREVIO PARA EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA MEDIANTE CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COOPERACIÓN

OBJETO A CONTRATAR:

AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE INMUEBLES RURALES, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER, ANTIOQUIA, CON LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y SITUACIÓN JURÍDICA DE CADA UNO DE ELLOS, BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.

SECRETARÍA DE DESPACHO A LA CUAL CORRESPONDE EL PROCESO:

SECRETARIA DE HACIENDA Y BIENES

SAN VICENTE FERRER, 25 DE JULIO DE 2026

ESTUDIOS PREVIOS

A nivel reglamentario, el **Decreto 1082 de 2015** desarrolla en profundidad el contenido mínimo y las particularidades de los estudios previos. El **artículo 2.2.1.1.2.1.1** define que *"Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones y el contrato"*

En este artículo se listan los 8 elementos obligatorios que deben contener los estudios previos para cualquier modalidad (a excepción de la mínima cuantía), los cuales son

DECRETO 1082 DE 2015: ARTÍCULO 2.2.1.1.2.1.1. Estudios y documentos previos. Los estudios y documentos previos son el soporte para elaborar el proyecto de pliegos, los pliegos de condiciones y el contrato. Estos deben permanecer a disposición del público durante el desarrollo del Proceso de Contratación y contener los siguientes elementos, además de los indicados para cada modalidad de selección:

1. La descripción de la necesidad que la Entidad Estatal pretende satisfacer con el Proceso de Contratación.

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.

3. La modalidad de selección del contratista y su justificación, incluyendo los fundamentos jurídicos.

4. El valor estimado del contrato y la justificación del mismo. Cuando el valor del contrato esté determinado por precios unitarios, la Entidad Estatal debe incluir la forma como los calculó y soportar sus cálculos presupuestales en la estimación de aquellos. Si el contrato es de concesión, la Entidad Estatal no debe publicar el modelo financiero utilizado en su estructuración.

5. Los criterios para seleccionar la oferta más favorable.

6. El análisis de Riesgo y la forma de mitigarlo.

7. Las garantías que la Entidad Estatal contempla exigir en el proceso de contratación.

8. La indicación de sí el proceso de contratación está cobijado por un acuerdo comercial. El presente artículo no es aplicable a la contratación por mínima cuantía".

(Modificado por el Art. 1 del Decreto 399 de 2021)

Dado que los convenios interadministrativos se celebran bajo la modalidad de contratación directa y no por mínima cuantía, la obligación de estructurar los estudios previos con estos 8 elementos se mantiene intacta.

La doctrina de Colombia Compra Eficiente es enfática en señalar que las reglas de planeación contractual aplican a estos convenios. Específicamente, sobre la normatividad para realizar los estudios previos en estos escenarios, la CCE indica que *"El Decreto Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional –Decreto 1082 de 2015–, dispone en el artículo 2.2.1.1.2.1.1 el contenido mínimo de los estudios y documentos previos, por lo que las entidades deberán tener en cuenta esta normativa para determinar cómo se hacen las gestiones previas para celebrar un convenio interadministrativo"*

1. DESCRIPCIÓN DE LA NECESIDAD ESTATAL QUE PRETENDE SATISFACER CON LA CONTRATACIÓN:

1.1 Identificación del Proceso en el Plan Integral de Desarrollo.

Línea Estratégica	4. LÍNEA ESTRATÉGICA UN CAMPO DE OPORTUNIDADES PARA EL FORTALECIMIENTO SOCIAL E INSTITUCIONAL
Programa	CATASTRO MULTIPROPOSITO PARA UN CAMPO CON OPORTUNIDADES
Producto asociado	Servicio de información catastral actualizado
Nombre del proyecto	Implementación del catastro multipropósito en el Municipio de San Vicente Ferrer
Radicado del banco de proyectos de inversión municipal	2024056740093 AÑO VIGENCIA 2026
Código de viabilización de proyectos	0406002

Política	Gestión Presupuestal	
Tipo de gasto	**Funcionamiento _____ Inversión __X____**	
Fuente de financiación	1. Presupuesto general de la nación PGN	$
	2. Sistema General de Regalías SGR	$
	3. Sistema General de participaciones SGP	$28.437.627,38
	4. Recursos Propios (Alcaldías, Gobernaciones y Resguardos Indígenas)	$221.562.372,62
	5. Recursos del crédito	$
	6. Recursos propios entidades autónomas	$
	7. Recursos en especie	$
	8. Recursos privados / Cooperación	$
	9. Otros recursos. Cuál _____	$

EL CONTRATO TIENE COMPROMISO PRESUPUESTAL (SIIF NACIÓN)

SI ___ NRO _____ CÓDIGO RUBRO PRESUPUESTAL _____

VALOR DEL RUBRO _____ NO APLICA __X___

El Municipio de San Vicente Ferrer - Antioquia, en cumplimiento de sus obligaciones legales y en aras de garantizar la transparencia y fiabilidad de su información financiera, se enfrenta a la imperante necesidad de actualizar los avalúos comerciales de la totalidad de sus bienes inmuebles, tanto rurales como urbanos. Esta exigencia surge directamente de la adopción e implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en Colombia, conforme a lo establecido en la Ley 1314 de 2009. Dicha ley regula los principios y normas de contabilidad e información financiera, así como de aseguramiento de información aceptados en el país, dictaminando que los informes contables, en particular

los estados financieros, deben brindar información financiera comprensible, transparente, comparable, pertinente y confiable para la toma de decisiones económicas. La aplicación de las NIIF requiere una valoración precisa de los activos, incluyendo las propiedades, planta y equipo, que refleje su valor comercial actual para la correcta presentación en los estados financieros.

La administración municipal ha evaluado su capacidad técnica y administrativa interna, concluyendo que no dispone del personal cualificado ni de la infraestructura especializada necesaria para llevar a cabo de manera eficiente y con la rigurosidad técnica requerida una labor de esta magnitud y complejidad. La realización de avalúos comerciales conforme a los estándares NIIF demanda conocimientos específicos en valoración inmobiliaria, metodologías de cálculo y normatividad contable y fiscal que, actualmente, no se poseen al interior de la entidad. Por consiguiente, se hace indispensable recurrir a la cooperación de una entidad externa que cuente con la idoneidad y experiencia comprobada para ejecutar este proceso, asegurando el cumplimiento normativo y la calidad de la información financiera municipal. La Asociación de Municipios del Nordeste y del Magdalena Medio (AMUNORMA) se presenta como la entidad idónea para satisfacer esta necesidad, dada su naturaleza asociativa y su capacidad técnica para apoyar la gestión de sus municipios asociados en este tipo de procesos especializados.

2. EL OBJETO A CONTRATAR, CON SUS ESPECIFICACIONES, LAS AUTORIZACIONES, PERMISOS Y LICENCIAS REQUERIDOS PARA SU EJECUCIÓN,

21. OBJETO: AUNAR ESFUERZOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS COMERCIALES DE 239 INMUEBLES RURALES, DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER, ANTIOQUIA, CON LA IDENTIFICACIÓN FÍSICA Y SITUACIÓN JURÍDICA DE CADA UNO DE ELLOS, BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.

2.1 ALCANCE Y ESPECIFICACIONES

El presente convenio tiene como alcance la ejecución de los avalúos comerciales de todos los bienes inmuebles que figuren como propiedad del Municipio de San Vicente Ferrer, Antioquia, abarcando tanto aquellos ubicados en zonas urbanas como rurales. La labor incluirá la identificación física detallada de cada predio, así como la verificación y consolidación de su situación jurídica actual, elementos cruciales para una valoración integral y conforme a los principios de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Se garantizará que los avalúos se realicen con la rigurosidad técnica y metodológica que permita su plena observancia en los estados financieros del Municipio, cumpliendo con los estándares de calidad y pertinencia exigidos por la normativa contable y legal vigente.

Ítem	Actividad	Cantidad
1	Recolección de información (catastro, escrituras, certificados)	239
2	Visitas físicas y reconocimiento	239
3	Estudio de mercado	239
4	Cálculo y preparación de informes	239
TOTAL,		239

C RONOGRAMA DE ACTIVIDADES –

ACTIVIDADES	TIEMPO (DIAS)																							
	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	75	80	85	90	95	100	105	110	115	120
RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN (BASE DE DATOS CATASTRO, ESCRITURAS, CERTIFICADOS DE LIBERTAD, ETC.)																								
VISITAS FÍSICAS O RECONOCIMIENTO A LOS BIENES INMUEBLES DE LA ZONA URBANA																								
VISITAS FÍSICAS O RECONOCIMIENTO A LOS BIENES INMUBLES DE LA ZONA RURAL																								
ESTUDIOS DE MERCADO																								
CALCULO DE AVALUOS Y APLICACIÓN DE NORMAS NIIF																								
ELABORACIÓN DE INFORME DE AVANCES																								
PREPARACION ENTREGA DE INFORME Y TRABAJOS FINALES																								

ENTREGABLES DEL PROYECTO

De acuerdo con el alcance y las especificaciones técnicas, los entregables del proyecto de avalúos rurales del Municipio de San Vicente Ferrer serán los siguientes:

• **Avalúos individuales en medio digital**: Cada uno de los predios rurales contará con un informe independiente en formato digital (PDF), que incluirá:

□ Identificación física del inmueble (ubicación, linderos, fotografías).

□Situación jurídica (escrituras, certificados de libertad, catastro).

□ Destinación y uso actual del predio

□ Valoración comercial ajustada a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

• **Análisis matemático detallado por predio:**

□ Cálculo del valor comercial mediante métodos comparativos de mercado.

□ Tablas y fórmulas aplicadas para la estimación del precio unitario y total.

□ Justificación técnica del valor asignado, con referencias a la oferta y demanda local.

• **Consolidado general digital**:

□ Documento resumen con el total de avalúos realizados.

. Estadísticas globales de destinación (agrícola, educativo, institucional, uso público, etc.). Informe ejecutivo para la administración municipal, con conclusiones y recomendaciones.

Registro fotográfico digital: o Carpeta organizada con las imágenes tomadas en campo, vinculadas a cada predio. • Cronograma y avances documentados:

Reportes parciales en medio digital, entregados según avance del 50% y al cierre del proyecto

2.3. CLASIFICACIÓN DEL BIEN O SERVICIO A CONTRATAR SEGÚN UNSPSC:

Dentro de la ejecución del Convenio Interadministrativo, las partes deberán cumplir con las siguientes obligaciones

Clasificación UNSPSC	Descripción
80131802	Servicios de avalúos de inmuebles.

2.4. OBLIGACIONES DE LAS PARTES

La cooperación interinstitucional se fundamenta en el concepto de unión de esfuerzos para alcanzar un fin común, la modalidad de convenio de asociación basada en la cooperación. Este enfoque es la base para la distribución de las siguientes obligaciones:

2.5. OBLIGACIONES DEL MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER - ANTIOQUIA

a) Realizar un aporte financiero de doscientos cincuenta millones de pesos colombianos ($250.000.000) para la ejecución del convenio.
b) Suministrar a AMUNORMA toda la información de los predios, incluyendo documentos de propiedad, planos, certificados de tradición y libertad, y cualquier otra documentación relevante para la identificación física y jurídica de los bienes inmuebles.
c) Designar un supervisor o interventor para el convenio, quien será el encargado de hacer seguimiento a la ejecución técnica, administrativa y financiera del mismo.
d) Prestar la colaboración necesaria para el acceso a los bienes inmuebles objeto de avalúo, facilitando las visitas técnicas y el levantamiento de información en campo.

2.6. OBLIGACIONES DE LA ASOCIACIÓN DE MUNICIPIOS DEL NORDESTE Y DEL MAGDALENA MEDIO (AMUNORMA)

a) Aportar su experiencia técnica y capacidad organizacional para la correcta ejecución de los avalúos comerciales de los bienes inmuebles del Municipio de San Vicente Ferrer, Antioquia, bajo las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.
b) Administrar los recursos financieros aportados por el Municipio de San Vicente Ferrer de manera transparente y eficiente, garantizando que estos se destinen exclusivamente a la finalidad del convenio y sin que ingresen a su presupuesto.
c) Presentar informes periódicos de avance y ejecución del convenio al supervisor designado por el Municipio.
d) Realizar los avalúos comerciales conforme a las metodologías y normativas técnicas aplicables, asegurando la calidad y validez de la información resultante.

2.7. OBLIGACIONES CONJUNTAS

a) Velar por el cumplimiento de los principios de transparencia, eficiencia y responsabilidad en todas las etapas de ejecución del convenio.
b) Colaborar en la resolución de cualquier situación o imprevisto que pueda surgir durante la ejecución del objeto contractual.
c) Mantener una comunicación fluida y constante para el desarrollo armónico de las actividades.
d) Suscribir las actas y documentos necesarios para el inicio, seguimiento y liquidación del convenio.

3. MODALIDAD DE SELECCIÓN DEL CONTRATISTA Y SU FUNDAMENTACIÓN LEGAL

3.1. MODALIDAD DE SELECCIÓN

La modalidad de selección aplicable para la celebración del presente convenio es la Contratación Directa.

3..1.1. TIPO: CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COOPERACION: por cuanto es un pacto celebrado directamente entre dos entidades públicas en forma directa en cumplimiento de sus funciones sociales.

3.2. FUNDAMENTO LEGAL

La elección de la modalidad de Contratación Directa se fundamenta en la normativa de contratación estatal colombiana, específicamente en el literal c) del numeral 4 del artículo 2 de la Ley 1150 de 2007, modificado por el artículo 92 de la Ley 1474 de 2011, que establece que la contratación directa procederá en el caso de contratos interadministrativos, siempre que las obligaciones derivadas del mismo tengan relación directa con el objeto de la entidad ejecutora señalado en la ley o en sus reglamentos. Esta disposición es ratificada por el artículo 2.2.1.2.1.4.4 del Decreto 1082 de 2015, el cual indica que la modalidad de selección para la contratación entre Entidades Estatales es la contratación directa.

Adicionalmente, el artículo 95 de la Ley 489 de 1998, sobre la asociación entre entidades públicas, permite a las entidades públicas asociarse con el fin de cooperar con el cumplimiento de funciones administrativas o de prestar conjuntamente servicios que se hallen a su cargo, mediante la celebración de convenios interadministrativos. Este marco legal sustenta la viabilidad de la cooperación entre el Municipio de San Vicente Ferrer y AMUNORMA para el cumplimiento de una función administrativa específica.

La doctrina de Colombia Compra Eficiente, a través de su Concepto CCE - 631 de 2024, ha precisado que el convenio interadministrativo es un acuerdo donde concurre la voluntad de dos o más personas jurídicas de derecho público, con la finalidad de cumplir, en el marco de sus objetivos misionales y sus competencias, con los fines del Estado. Este concepto destaca el criterio orgánico como definitorio de los convenios interadministrativos, al ser celebrados exclusivamente entre entidades estatales.

Para que proceda la contratación directa bajo esta modalidad, es esencial que las obligaciones derivadas del convenio guarden una relación directa con el objeto misional de la entidad ejecutora.

En el presente caso, AMUNORMA, como asociación de municipios, tiene dentro de su objeto social y funciones la prestación de apoyo técnico, administrativo y de gestión a sus entidades asociadas.

La realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles para el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) se alinea directamente con las facultades de AMUNORMA de apoyar la gestión técnica y administrativa de sus asociados, como el Municipio de San Vicente Ferrer. Por lo tanto, el objeto del convenio se encuadra perfectamente dentro de la misión institucional de AMUNORMA, justificando plenamente la contratación directa.

4. ANÁLISIS DEL VALOR ESTIMADO DEL CONVENIO Y JUSTIFICACIÓN

4.1. VALOR ESTIMADO

El valor total estimado para la ejecución del presente convenio interadministrativo asciende a la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE ($250.000.000), el cual será aportado en su totalidad por el Municipio de San Vicente Ferrer - Antioquia. Este monto se ha determinado considerando la complejidad de los avalúos a realizar, la cantidad de bienes inmuebles a valorar (rurales), los recursos técnicos y profesionales requeridos para la correcta aplicación de las metodologías de avalúo y el cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La estimación se basa en un estudio de mercado y en la experiencia previa en la contratación de servicios similares, buscando garantizar una valoración justa y ajustada a los estándares técnicos y normativos aplicables.

4.1.1. JUSTIFICACION DEL VALOR DEL CONVENIO

De acuerdo con el estimativo del estudio de precios del mercado y en consecuencia con las actividades a desarrollar por parte del asociado AMUNORMA se observa que es razonable la siguiente relación como costos financieros a administrar en el contrato. Así:

Ítem	Actividad	Cantidad	Valor Unitario	Valor Total
1	Recolección de información (catastro, escrituras, certificados)	239	$ 109.131,7	$ 26.082.500
2	Visitas físicas y reconocimiento	239	$ 399.018,8	$ 95.365.500
3	Estudio de mercado	239	$ 268.868.4	$ 64.259.566.9
4	Cálculo y preparación de informes	239	$ 269.006.2	$ 64.292.500
TOTAL, RURAL		239	$ 1.046.025.1	**$ 250.000.000**

PARAGRAFO: El presupuesto del contrato en ninguna manera entra a ser parte del presupuesto del asociado, toda vez que este es un administrador del recurso con fundamento en que el convenio es de cooperación, dada el objeto social de cada una de las partes suscribientes.

4.2. FORMA DE PAGO

La forma de pago establecida para este convenio se realizará en tres desembolsos, supeditados al cumplimiento de las siguientes condiciones:

4.2.1. UN ANTICIPO EQUIVALENTE AL TREINTA POR CIENTO (30%) DEL VALOR TOTAL DEL CONVENIO, es decir, SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($75.000.000,00), el cual se efectuará contra la aprobación de la póliza de garantía de cumplimiento que ampare el manejo del anticipo y el inicio en la ejecución del convenio y previa aprobación del plan de inversión del anticipo presentado por el cooperante AMUNORMA

4.2.2. UN SEGUNDO PAGO CORRESPONDIENTE AL TREINTA POR CIENTO (30%) DEL VALOR TOTAL DEL CONVENIO, es decir, SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($75.000.000), cuando se lleve el avance del 60 % de los trabajos tanto de campo como oficina y previa presentación de un informe de avance satisfactorio, debidamente aprobado por la supervisión designada por el Municipio.

4.2.3. UN TERCER PAGO CORRESPONDIENTE AL TREINTA POR CIENTO (30%) DEL VALOR TOTAL DEL CONVENIO, es decir, SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($75.000.000), se realizará con el acta de entrega de los avalúos definitivos.

4.2.4. EL DIEZ POR CIENTO (10%) DEL VALOR TOTAL DEL CONVENIO, es decir, VEINTI CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE ($25.000.000), se realizará con el acta de liquidación final del convenio, una vez se haya verificado el cumplimiento a cabalidad de todas las obligaciones contractuales y la entrega de los productos finales.

4.3. ASIGNACIONES PRESUPUESTALES:

El Municipio de San Vicente Ferrer - Antioquia cuenta con la apropiación presupuestal necesaria para la ejecución del presente convenio. La disponibilidad de los recursos está respaldada por el CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL (CDP) No. 00887 del 21 de julio 2026, expedido por la Secretaría de Hacienda y Bienes del Municipio de San Vicente Ferrer, con cargo a la fuente de financiación Ingresos corrientes libre destinación y SGP propósito general libre destinación asegurando así la viabilidad financiera del proyecto.

5. CRITERIOS PARA SELECCIONAR LA OFERTA MÁS FAVORABLE

Dada la naturaleza del presente acuerdo como un convenio interadministrativo de cooperación, celebrado bajo la modalidad de contratación directa entre dos entidades estatales, no aplica un proceso de selección con pluralidad de oferentes ni la evaluación de múltiples ofertas. La selección de la Asociación de Municipios del Nordeste y del Magdalena Medio (AMUNORMA) como entidad ejecutora se fundamenta en su idoneidad, experiencia y capacidad técnica para desarrollar el objeto contractual.

La favorabilidad de esta selección se justifica en los principios de cooperación y economía que rigen los convenios interadministrativos, los cuales buscan optimizar la gestión pública mediante la unión de esfuerzos y recursos entre entidades. AMUNORMA, como asociación de municipios, posee un conocimiento especializado de las necesidades de las entidades territoriales asociadas y cuenta con la infraestructura organizacional y la capacidad profesional para llevar a cabo los avalúos comerciales de los bienes inmuebles, conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), de manera eficiente y con los más altos estándares de calidad. Esta sinergia institucional representa la mejor alternativa para el Municipio de San Vicente Ferrer, garantizando el cumplimiento de sus obligaciones legales con un aliado estratégico que comparte los mismos fines estatales y la búsqueda del interés general.

6. ANÁLISIS DE RIESGOS Y FORMA DE MITIGARLOS

En cumplimiento del artículo 2.2.1.1.1.6.1 del Decreto 1082 de 2015, y siguiendo las recomendaciones de la Agencia Nacional de Contratación Pública – Colombia Compra Eficiente en su Guía para la Elaboración de Estudios del Sector, se ha realizado un análisis de los riesgos previsibles asociados a la ejecución del presente convenio. Este análisis busca identificar, evaluar y establecer las estrategias de mitigación para cada riesgo, con el fin de garantizar el éxito del proyecto y el cumplimiento de los objetivos planteados.

6.1. MATRIZ DE RIESGOS

Tipo de Riesgo	Descripción del Riesgo	Causa Potencial	Efecto Potencial	Medida de Mitigación	Responsable
Operativo	Retraso en la entrega de la información predial por parte del Municipio.	Desorganización de archivos, falta de personal asignado, dificultad en la consolidación de datos.	Afectación del cronograma de ejecución del convenio, incumplimiento de plazos.	Establecer un cronograma detallado para la entrega de información por parte del Municipio; designar un funcionario responsable de la recopilación y entrega de la información.	Municipio de San Vicente Ferrer
Operativo	Inconsistencia o inexactitud en la información predial suministrada.	Errores en bases de datos municipales, falta de actualización de	Errores en los avalúos, necesidad de reelaborar informes, costos adicionales.	Verificación exhaustiva de la información antes de su entrega a AMUNORMA; realizar visitas de	Municipio de San Vicente Ferrer y AMUNORMA

		información catastral.		campo para corroborar datos físicos de los inmuebles.	
Financiero	Manejo inadecuado del anticipo por parte de AMUNORMA .	Fallas en el control interno de AMUNORMA , desvío de recursos.	Pérdida de recursos públicos, interrupción del convenio	Exigencia de una póliza de garantía de cumplimiento que ampare el manejo del anticipo.	AMUNORMA
Técnico	Errores o imprecisiones en la metodología de avalúo.	Falta de experiencia específica del personal, interpretación errónea de la normativa (IGAC, NIIF).	Avalúos no conformes con la normativa, rechazo de informes, inconsistencias en estados financieros.	Selección de personal idóneo y con experiencia comprobada en avalúos bajo normativa colombiana y NIIF; revisión y validación de los métodos y resultados por parte de la supervisión.	AMUNORMA y Supervisión del Municipio
Cumplimiento	Incumplimiento de los plazos de ejecución por parte de AMUNORMA .	Problemas logísticos, falta de recursos humanos, imprevistos.	Retraso en la obtención de los avalúos, afectación de la presentación de estados	Establecer cláusulas penales por incumplimiento en el convenio; seguimiento riguroso del	AMUNORMA

			financieros del Municipio.	cronograma por parte de la supervisión.	

7. LAS GARANTÍAS QUE LA ENTIDAD ESTATAL CONTEMPLA EXIGIR EN EL PROCESO DE CONTRATACIÓN.

Para mitigar los riesgos identificados y salvaguardar los intereses del Municipio de San Vicente Ferrer - Antioquia, se establecerá como requisito la presentación y aprobación de una Póliza Única de Cumplimiento por parte de la Asociación de Municipios del Nordeste y del Magdalena Medio (AMUNORMA). Esta póliza deberá amparar, de manera incondicional e irrevocable, el correcto manejo del anticipo entregado para la ejecución del convenio, así como el cumplimiento cabal de todas las obligaciones contractuales que se deriven del presente acuerdo interadministrativo. La vigencia de la póliza deberá extenderse hasta la liquidación del convenio y será una condición indispensable para el primer desembolso de los recursos pactados. Se deberá expedir a favor del MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER con Nit No 890.982.506-7

La garantía debe ser irrevocable. Las cláusulas que indican de cualquier forma que la garantía se puede revocar no son aceptables. Si la garantía no tiene indicación alguna que indique que se puede revocar, se entiende que es irrevocable.

El emisor debe haber renunciado al beneficio de excusión que es el beneficio que tienen los garantes para que se le cobre en primer lugar al deudor principal y después al garante. Para que opere esta renuncia basta que la garantía establezca que el emisor renuncia al beneficio de excusión.

AMPARO	VALOR (%)	VIGENCIA
CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO	10%	Duración del contrato y (6) meses más
SALARIOS, PRESTACIONES SOCIALES E INDEMNIZACIONES LABORALES	5%	Duración del contrato y Tres (3) años más

CALIDAD DEL SERVICIO	10%	Duración del contrato y seis (6) meses más
BUEN FUNCIONAMIENTO Y CORRECTA INVERSIÓN DEL ANTICIPO	100%	Duración del contrato y seis (6) meses más

La anterior Garantía deberá ser suscrita y legalizada por el contratista dentro de los tres (3) días siguientes a la firma del Convenio y deberá legalizarse para la firma del acta de inicio mediante acto administrativo de aceptación por parte del MUNICIPIO DE SAN VICENTE FERRER, con Nit 890.982.506-7

8. LA INDICACIÓN DE SÍ EL PROCESO DE CONTRATACIÓN ESTÁ COBIJADO POR UN ACUERDO COMERCIAL.

Revisada la página https://www.colombiacompra.gov.co/compradores/acuerdos-comerciales-y-trato-nacional-por-reciprocidad, se constata que es te proceso NO SE ENCUENTRA COBIJADO POR ACUERDO COMERCIAL.

De conformidad con el documento de ***"MANUAL EXPLICATIVO DE LOS CAPÍTULOS DE CONTRATACIÓN PÚBLICA DE LOS ACUERDOS COMERCIALES NEGOCIADOS POR COLOMBIA PARA ENTIDADES CONTRATANTES",*** publicado en el Portal Único de Contratación, la presente contratación se encuentra exenta del cumplimiento de las obligaciones de los Tratados Internacionales, teniendo en cuenta lo señalado en el Manual Explicativo de los Capítulos de Contratación Pública de los Acuerdos Comerciales negociados por Colombia para Entidades contratantes, así: *"Todos los contratos realizados mediante la modalidad de contratación directa estipuladas en la ley 1150 de 2007 no les aplican las obligaciones de los acuerdos internacionales, y por lo tanto no se requiere establecer si están o no cubiertos por dichos acuerdos."*

9. PLAZO DE EJECUCIÓN

El plazo estimado para la ejecución del presente convenio interadministrativo será de cuatro (4) meses, los cuales se contarán a partir de la suscripción del acta de inicio por parte de ambas entidades. No obstante, en ningún caso el plazo de ejecución podrá exceder el día

treinta y uno (31) de diciembre de dos mil veintiséis (2026), fecha límite para la finalización de las actividades contempladas en el objeto contractual.

10. SUPERVISIÓN

La supervisión del presente convenio interadministrativo estará a cargo de un funcionario o equipo de funcionarios designados por el Municipio de San Vicente Ferrer - Antioquia. Dicha supervisión tendrá como función principal velar por el estricto cumplimiento de los aspectos técnicos, administrativos y financieros del objeto contractual, así como de las obligaciones y responsabilidades asumidas por la Asociación de Municipios del Nordeste y del Magdalena Medio (AMUNORMA).

El supervisor designado tendrá la potestad de solicitar informes, realizar visitas, requerir aclaraciones y, en general, ejercer las funciones necesarias para garantizar la correcta ejecución y el logro de los fines propuestos en el convenio. Lo anterior de conformidad con el articulo 83 y ss del Decreto 1474 de 2011.

Atentamente,

DOLLY AMPARO SALAZAR CIFUENTES
SECRETARIA DE HACIENDA Y BIENES

ACCION	NOMBRE FUNCIONARIO	CARGO	FIRMA
Elaboró	Dolly Amparo Salazar Cifuentes	Secretaria de Hacienda y Bienes	
Reviso	Grupo Iuris Colombia S.A.S /David Sánchez Echeverri /Gerente Suplente	Asesor legal y en contratación Pública	
Aprobó	Dolly Amparo Salazar Cifuentes	Secretaria de Hacienda y Bienes	

Visto bueno jurídico, aspectos técnicos, económicos, presupuestales y financieros a cargo de otras dependencias